

**JUDEȚUL BRAȘOV**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RECEA**  
Str.Principala, nr. 42, Comuna Recea, Jud. Brașov, cod 507180  
Telefon 0268-246343; Fax: 0268-246003

Avizat,  
Secretar general Măteș Mirela-Maria

**PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 104 / 22.10.2025**  
**privind avizare PUZ „Construire locuințe individuale privind operațiuni de regenerare sau restructurare urbană pentru zona cu așezări informale, sat Dejeni, comuna Recea, județul Brașov”**

Consiliul local Recea, întrunit în sesiunea ordinară din 27.10.2025,  
Luând în dezbateri *proiectul de hotărâre* inițiat în acest sens de către Primarul comunei Recea, însoțit de *referatul de aprobare nr. 9137/22.10.2025, raportul de specialitate nr. 9138/22.10.2025* al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului;

Luând act de *certificatul de urbanism nr. 101/28.03.2023, extrasul C.F.nr. 112523 Recea, avizele și acordurile* obținute de la instituțiile abilitate, *raportul informării și consultării publicului nr. 6153/29.07.2024* pentru documentația PUZ „Construire locuințe individuale privind operațiuni de regenerare sau restructurare urbană pentru zona cu așezări informale, sat Dejeni, comuna Recea, județul Brașov”;

Având în vedere *Avizul nr. 64 din 30.09.2025* emis de Consiliul Județean Brașov;

Ținând seama de *avizul favorabil al Comisiei nr. 1* pentru activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, al *Comisia nr. 2* pentru învățământ, sănătate și familie, activități social-culturale, culte, muncă și protecție socială și al *Comisiei nr. 3* pentru probleme de administrație publică, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor;

În conformitate cu prevederile :

➤ *art. 19<sup>1</sup>, alin.(1), art. 27<sup>1</sup>, alin.(1), lit.c), alin.(2), art.29, alin.(2<sup>1</sup>) , art. 32, alin.(1), lit.c), alin.(5), lit.a), art. 47, art. 48<sup>1</sup>, alin.(4), art. 54, alin.(3), art. 56, alin.(1), (4), (6), (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, modificată și completată prin O.U.G. nr. 85/2012;*

➤ *art.28, art. 30, alin.(2), art. 43 din Anexa la Ordinul nr. 233 din 26 februarie 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, modificat prin Ordinul 3494/2020 și Ordinul 904/2023 ;*

➤ *art.5, art. 6 din Anexa la Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;*

➤ *art.32, alin.(3), lit.a) din Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;*

➤ *art. 129 alin. (1), alin.(2), lit.b) și c), alin. (4), litera d), alin.(6), lit.c), alin.(7), lit.k) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

În temeiul dispozițiilor *art. 139, alin.(1), alin. (3), lit.e), art. 196, alin. (1), lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

**PROPUNE :**

**Art. 1** – Se avizeaza documentația PUZ „*Construire locuințe individuale privind operațiuni de regenerare sau restructurare urbană pentru zona cu așezări informale, sat Dejani, comuna Recea, județul Brașov*”, beneficiar Comuna Recea.

**Art. 2** - Se avizează introducerea în intravilan a suprafeței de 46.535 mp., teren identificat în C.F.nr.112523 Recea, nr.cad.112523.

**Art.3** - Prezenta hotărâre poate fi contestată la instanța de contencios administrativ competentă, conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.4** - Hotărârea se duce la îndeplinire de către Primarul comunei Recea prin compartimentul de specialitate.

**INITIATOR PROIECT  
PRIMAR  
BĂRGĂOANU IOAN CRISTIAN**





## 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



JUDEȚUL BRAȘOV

**Direcția Arhitect Șef**  
**Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,**  
**GIS și Protecția Mediului**



Sigilat digital de:  
Județul Brașov  
Înregistrat cu: Nr. lucrare 5/24126 din  
09.10.2025 / Nr. act (R1)18975 din  
09.10.2025  
Data: 09.10.2025 08:43:28 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate, cu sediul în **județul Brașov, com. Recea, satul Berivoi**, cod poștal -, str., nr. 30, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax **0762364016**, e-mail -, înregistrată la nr. **28296/27.11.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

**Nr. 64 din 30.09.2025**

pentru Planul urbanistic zonal: Construire locuințe individuale - operațiuni de regenerare sau restructurare urbană pentru zona cu așezări informale, satul Dejani, com. Recea, jud. Brașov, generat de imobilul: teren și construcții în extravilan, identificate cu extras CF nr. 112523 Recea - nr. cad 112523.

Inițiator: **Bărgăoanu Ioan Cristian** pentru comuna Recea  
Proiectant: **S.C. PLANPROIECT S.R.L.**  
Specialist cu drept de semnătură: **arh. Emil Ornstein**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona reglementată cuprinde terenul identificat prin extrasul CF nr. 112523 Recea - nr. cad 112523, cu suprafața de 46.535 mp, situat în extravilanul com. Recea, satul Dejani, fiind delimitată după cum urmează:

- La nord - drum de exploatare (nr.cad 112542) situat în extravilan;
- La sud - drum de exploatare (DE 1470) situat în extravilan;
- La vest - drum de exploatare (DE 1470) situat în extravilan;
- La est - drumuri de exploatare și proprietăți particulare (nr. cad 103462, nr. cad 112543, nr. cad 112526, nr. cad 112544 și nr. cad 112535), toate situate în extravilan.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: PUG com. Recea - zonă în extravilan, fără reglementări urbanistice;

Prevederi PUZ-RLU propuse:

- UTR: **ZL1 - Zonă de locuințe existente (așezare informală);**  
**ZL2 - Zonă de locuințe propuse;**  
**ZV - Zonă verde și de agrement;**  
**ZC - Zonă circulații (carosabil + trotuare).**

### ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE – ZL1 și ZL2

- regim de construire: **discontinuu;**
- funcțiuni predominante: **locuințe individuale;**
- regim de înălțime: **maxim S(D)+P+1E(M), minim S(D)+P; Hmax = 6,00 m la cornișă și Hmax = 8,00 m la coamă, de la cota terenului amenajat;**
- procent de ocupare a terenului: **P.O.T.max. = 35%;**
- coeficient de utilizare a terenului: **C.U.T. max. = 1;**
- regimul minim de aliniere: **minim 4,00 m de la aliniamentul propus pentru clădirile viitoare; garajele se pot amplasa cu acces direct la trotuar, cu înălțimea maximă de 3,00 m la coamă.**
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:



## 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



### JUDEȚUL BRAȘOV

- Pentru parcelele cuprinse în zona de locuințe propusă ZL1, construcțiile viitoare sau extinderile construcțiilor existente vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, astfel:
  - minim 1,00 m pentru fațade fără goluri de vedere sau goluri de vedere prevăzute cu panouri obturante;
  - minim 2,00 m pentru fațade cu goluri, balcoane ori alte asemenea lucrări orientate către proprietatea învecinată;
- Pentru parcelele situate în zona de locuințe propusă ZL2, locuințele individuale și anexele gospodărești viitoare vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei, astfel:
  - minim 1,00 m pentru fațade fără goluri de vedere sau goluri de vedere prevăzute cu panouri obturante;
  - la minim 2,00 m pentru fațade cu goluri, balcoane ori alte asemenea lucrări orientate către proprietatea învecinată;
  - minim 3,50 m față de limita laterală opusă;
  - minim 3,50 m față de limita posterioară.

#### **ZV - Zonă verde și de agrement - suprafață totală de 6865 mp:**

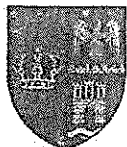
- Se va prevedea un procent de 14,75% spații verzi publice; zona verde și de agrement propusă va fi compusă din 9 parcele cu o suprafață totală de 6865 mp; parcelele au forme neregulate și sunt dispuse disipat în cadrul zonei reglementate;
- funcțiuni predominante: construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț, limitate la arealele deja existente; se admit construcții ușoare pentru cultură, sport, recreere și anexe, cu condiția ca suprafața acestora însumată să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde;
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din ZV se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații;
- procent de ocupare a terenului: **POT max = 10%**;
- coeficient de utilizare a terenului: **CUT max = 0,1**;

#### **ZC - Zonă circulații (carosabil + trotuare)**

- Drumurile de exploatare agricolă (nr.cad 112542 și DE 1470) urmează a fi modernizate prin realizarea unui profil transversal de tip 2-2 cu partea carosabilă de 7,0 m lățime având un trotuar pe latura interioară de 1,25 m lățime pe care vor fi amplasați stalpi de iluminat public de categ.a-IV-a.
- Căile de acces către locuințele existente, precum și cele propuse au profile transversale cu lățimi variabile, adaptate la situația existentă, astfel:
  - profil transversal de tip 1-1 cu partea carosabilă de 7,0 m lățime, încadrată bilateral de trotuare cu lățimea de 1,25 m pe care vor fi amplasați stalpi de iluminat public de categoria a-IV-a;
  - profil transversal de tip 3-3 cu partea carosabilă de 4,5 m lățime, încadrată bilateral de trotuare cu lățimea de 1,25 m pe care vor fi amplasați stalpi de iluminat public de categoria a-IV-a (sens unic);
  - profil transversal de tip 4-4 cu partea carosabilă de 4,5 m lățime, având un trotuar pe latura interioară de 1,25 m lățime pe care vor fi amplasați stalpi de iluminat public de categoria a-IV-a (sens unic).

#### **Echipare tehnico-edilitară:**

- Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor propuse se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție a apei potabile ce se va executa prin Programul Operational Infrastructura Mare, derulat de către Apa Canal Sibiu SA, în localitatea Dejani. Extinderea rețelei de distribuție apă se va face pe drumul comunal DC 73 începând de la ieșirea din satul Dejani până în zona studiată pe o lungime de cca. 3 km. Nu se vor accepta soluții individuale hidroedilitare - alimentarea cu apă din sursă proprie (avizul nr. 8176/27.03.2024 emis de Apă Canal Sibiu și avizul nr. 55/18.03.2024 emis de SGA Brașov).
- Evacuarea apelor uzate se va face în sistem separativ, menajer și pluvial; Apele uzate menajere provenite de la imobile vor fi colectate printr-o rețea de canalizare menajeră din



## 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



### JUDEȚUL BRAȘOV

PVC-KG 315mm, cu descărcare în rețeaua centralizată de canalizare menajeră a comunei Recea, prin extinderea acesteia, de la ieșirea din satul Dejani până în zona studiată, pe o lungime de cca. 3 km, conform avizului nr. 8176/27.03.2024 emis de Apă Canal Sibiu și avizul nr. 55/18.03.2024 emis de SGA Brașov;

- Pentru alimentarea cu energie electrică a viitoarelor construcții propuse prin PUZ, se vor respecta condițiile din avizul nr. 7010240100504/21.06.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov și planul anexat; Astfel, vor fi amplasați 14 stâlpi din beton de tip SC10005, montați în fundații de beton; Noua linie electrică propusă va fi alimentată de la postul trafa existent, PT 7 Dejani, amplasat la aproximativ 200 m, în intravilanul localității.




În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 25.09.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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 un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

**Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 101/28.03.2023, emis de Consiliul Județean Brașov.

Arhitect-șef	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 09.10.2025 08:42:54 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 08.10.2025 10:36:45 (GMT+03:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	
 Semnat digital de: ELENA-CLAUDIA URDEA Întocmit 08.10.2025 10:32:04 (GMT+03:00)	