



PRIMĂRIA COMUNEI BOD

Școlii, 139, Bod, Brașov, 507015
tel: +40 268283099 fax: +40 268283190
contact@primariabod.ro www.primariabod.ro

Nr. 9985 din 02.04.2026

Primarul comunei Bod, județul Brașov

În conformitate cu art.136 alin(8) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

Supun dezbaterii și aprobării Consiliului Local Bod următorul:

PROIECT de HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, inițiator ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN

CONSILIUL LOCAL al COMUNEI BOD

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 9987 din 02.04.2026, întocmit de Primarul comunei Bod;
- Raportul de specialitate nr. 9986 din 02.04.2026, întocmit de Andra-Ioana BARBU, Arhitect-șef;
- Prevederile art. 3, art.5, art. 25, art. 35, art. 47, art. 49, art. 55, art. 62 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 25 și art. 26 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Solicitarea inițiatorului investiției, ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN de aprobare a documentației P.U.Z., având număr de înregistrare 5459 din 04.03.2026.
- Raportul informării și consultării publicului nr. 25353 din 27.10.2025, întocmit de Andra-Ioana BARBU, Arhitect-șef, în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30.12.2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6), 139, 196 lit. a), 198 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația de urbanism, inclusiv Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, – generat de terenurile situate în com. Bod, jud. Brașov, înscrise în CF 102791, nr. cad. 102791 și CF 102792, nr. cad. 102792. Documentația de urbanism este elaborată de către S.C. URBANIZE S.R.L., specialist cu drept de semnătură R.U.R.: urb. Mihai NECULA, la cererea inițiatorului ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN.

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria comunei Bod în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene nr.679/2016 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE nr. 679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei comunei Bod.

Art.2 Se stabilesc condițiile de construire în conformitate cu Avizul Arhitectului-șef cu nr. 1 din 23.03.2026:

- Funcțiune predominantă a zonei: zonă locuințe individuale, în regim de construire izolat, cvartal nord - 13 loturi tip P, cvartal sud - 13 loturi tip P+E.
- Subzone funcționale:
 - **Li** - Zonă de locuințe individuale
 - **IS** - Zonă pentru instituții și servicii
 - **C** - Zonă pentru căi de comunicație rutieră
 - **SP** - Spații verzi de folosință publică
- **Regim de înălțime:**
 - Li - Zonă de locuințe individuale: cvartal nord - 13 loturi tip P (parter), cvartal sud - 13 loturi tip P+E
 - IS - zonă pentru instituții și servicii: P+1E+M
- **Regim de aliniere:**
 - **Li** - 6,50 m față de aliniament, respectiv de 12,00 m față de axul drumului de incintă;
 - **IS** - 33,50m din axul drumului DJ 103.
- **Amplasare în interiorul parcelei:**
 - **Li - Zonă de locuințe individuale**
 - Cvartal nord:
 - Retragerile față de limitele posterioare ale parcelelor vor fi de 3,00 m; retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi de 3,50 m, iar distanța între clădirile situate pe parcele alăturate va fi de 7,00 m;
 - Cvartal sud:
 - Retragerile față de limitele posterioare ale parcelelor vor fi de 3,00 m; retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi de 3,50 m față de limita de proprietate din stânga, 4,50 m față de limita de proprietate din dreapta, iar distanța între clădirile situate pe parcele alăturate va fi de 8,40 m;
 - **IS - zonă pentru instituții și servicii:** minim 2,00 m de la limita de proprietate din sud; minim 5,00 față de limita de proprietate din partea de nord
- **Regim de construire:**
 - Lc - Discontinuu, izolat
 - IS - Discontinuu, izolat
- **Circulații:**
 - Rețeaua principală de circulație compusă din DJ 103 care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrații și tranzitul prin localitate
 - Rețeaua secundară de circulație, compusă din străzi de categoria III cu profil stradal de 11,00m, compus din 2 benzi de circulație auto de 3,5m, trotuare de 2,0m, pe fiecare parte
- **Echipare edilitară:** Soluțiile de echipare edilitară a se realizează de către initiator/beneficiarul documentației de urbanism, cu respectarea condițiilor impuse de către deținătorii de rețele, iar lucrările de extindere la rețelele publice se suportă în întregime de către inițiatorul/beneficiarul documentației de urbanism sau în parteneriat cu distribuitorii de rețele conform normativelor și reglementărilor legale aflate în vigoare.

Art.3 În subzona Li – zona de locuințe individuale, se vor autoriza exclusiv proiectele așa cum sunt ele detaliate planimetric, volumetric și cromatic în Planșele 3, 6.2, 6.3a, 6.3b anexă la Avizul Arhitectului-Şef nr. 1 din 23.03.2026.

Art.4 În subzona Is - zonă pentru instituții și servicii, se vor autoriza exclusiv proiectele așa cum sunt ele detaliate planimetric, volumetric și cromatic în Planșele 3, 6.2, 6.4, 6.5 anexă la Avizul Arhitectului-şef nr. 1 din 23.03.2026.

Art. 5 Autorizațiile de construire pentru construcțiile din subzonele Li și Is se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune pentru implementarea proiectului asumat de către inițiator/beneficiarul documentației de urbanism.

Art. 6 Autorizarea construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ (din subzonele Li și Is) este condiționată de obținerea autorizațiilor de construire pentru dotarea zonei cu rețele de utilități minimale (apă, canalizare, energie electrică), inclusiv racordarea acestora la sistemele centralizate ale localității.

Art. 7 Recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire se va realiza numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor extinderilor de rețele edilitare și bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblului de locuințe individuale, inclusiv punerea în funcțiune a acestora.

Art. 8 Spațiile verzi publice vor fi cedate către domeniul public al comunei Bod ulterior realizării operațiunilor cadastrale de dezmembrare conform Planului urbanistic zonal elaborat, dar nu mai târziu de momentul obținerii primei autorizații de construire pentru obiectivele reglementate prin PUZ.

Art.9 Căile de circulații/drumurile de acces propuse prin PUZ se vor ceda către domeniul public al comunei, după ce au fost dotate minim cu următoarele utilități: curent electric, rețea de apă și canalizare.

Art.10 Prezentul Plan Urbanistic Zonal „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, inițiator ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN, este valabil 5 ani de la data aprobării acestuia.

Art.11 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către primarul comunei Bod prin aparatul de specialitate.

**Inițiator,
Primarul comunei Bod,
Sergiu ARSENE**

**Vizat pentru legalitate,
Secretar general,
Maria SPANACHE**



PRIMĂRIA COMUNEI BOD

Școlii, 139, Bod, Brașov, 507015

tel: +40 26883099 fax: +40 268283190

contact@primariabod.ro www.primariabod.ro

Nr. 9987 din 02.04.2026

REFERAT de APROBARE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, inițiator ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN

Prezentul referat are la bază prevederile art.136 alin. (3), alin. (8) lit. a), alin. (10) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, reprezentând instrumentul de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre nr. 9985 din 02.04.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, inițiator ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN.

Prin cererea înregistrată la Primăria Comunei Bod, societatea **ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L.**, în calitate de inițiator, pentru **MĂNOIU SORIN**, solicită aprobarea documentației de urbanism **P.U.Z. – „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”**, elaborată de **S.C. URBANIZE S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură R.U.R. **urb. Mihai Necula**.

Documentația reglementează terenurile înscrise în **CF nr. 102791 Bod, nr. Cad. 102791 și CF 102792, cad. 102792**, în suprafață totală de **22.000 mp**, situate în extravilanul comunei Bod, județul Brașov, libere de construcții.

Prin P.U.Z. se stabilesc reglementări urbanistice în concordanță cu legislația în vigoare, privind introducerea terenului în intravilan și stabilirea destinației acestuia pentru construirea unui ansamblu rezidențial de locuințe individuale cu regim de înălțime P și P+M, dotări complementare, împrejmuire teren și utilități. Documentația este însoțită de avizele și acordurile prevăzute de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000, conform **Certificatului de Urbanism nr. 403 din 28.08.2024 și Avizului Arhitectului-șef nr. 1 din 23.03.2026**.

Reglementarea acestei zone din punct de vedere urbanistic va asigura continuitatea intravilanului, întrucât la sud de terenurile menționate există un Plan Urbanistic Zonal aprobat, aflat în vigoare, în cadrul căruia au fost demarate lucrările propuse prin documentație (dezmembrări, demarare procedură de autorizare prin obținerea certificatelor de urbanism), iar la nord există o documentație de urbanism în curs de avizare. Astfel, în această zonă va exista o dezvoltare urbanistică rațională, echilibrată și continuă.

Având în vedere ritmul susținut de dezvoltare imobiliară din zona metropolitană Brașov și implicit din comuna Bod, Primăria, prin aparatul de specialitate – structura Arhitect-Șef, propune menținerea unei abordări unitare în materia documentațiilor de urbanism, după cum urmează:

- realizarea de spații verzi compacte de minimum 5% din suprafața reglementată;
- asigurarea unor căi de circulație cu lățimi corelate cu lungimea și numărul de utilizatori;
- includerea de zone comerciale, instituții și servicii necesare funcționării unui cartier;
- pentru suprafețe medii și mari, rezervarea de terenuri pentru instituții publice (creșe, grădinițe, școli);
- promovarea unor proiecte unitare de locuințe încă din etapa Avizului de Oportunitate.

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria comunei Bod în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene nr.679/2016 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE nr. 679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei comunei Bod.

Totodată, având în vedere experiența anterioară a Comunei Bod, unde peste 50 de PUZ-uri aprobate în ultimii 20 de ani nu au respectat aceste condiționări, se impune respectarea strictă a următoarelor principii:

- parcelare de minimum 500 mp;
- corelarea circulațiilor și funcțiilor între PUZ-urile adiacente;
- armonizarea regimurilor de construire;
- asigurarea accesului la utilități edilitare.

Pentru a asigura dezvoltarea coerentă a zonei, protejarea sănătății și siguranței locuitorilor, creșterea calității vieții, precum și respectarea legislației specifice domeniului construcțiilor, se impune ca autorizarea executării construcțiilor pe parcelele studiate prin PUZ să fie condiționată de realizarea rețelelor edilitare publice.

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa, vă rog să analizați și să hotărâți asupra privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, inițiator ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN.

PRIMAR,
Sergiu ARSENE



PRIMĂRIA COMUNEI BOD

Școlii, 139, Bod, Brașov, 507015

tel: +40 26883099 fax: +40 268283190

contact@primariabod.ro www.primariabod.ro

Nr. 9986 din 02.04.2026

RAPORT de SPECIALITATE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, inițiator ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN

În temeiul prevederilor art.136 alin.(3) lit. a), alin. (8) lit. a) și b), alin. (10) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, am analizat proiectul de hotărâre nr. 9985 din 02.04.2026 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, inițiator ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN,

Având în vedere:

- Prevederile art. 3, art.5, art. 25, art. 35, art. 47, art. 49, art. 55, art. 62 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 25 și art. 26 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Solicitarea inițiatorului investiției, ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN de aprobare a documentației P.U.Z., având număr de înregistrare 5459 din 04.03.2026.

Date de identificare ale documentației P.U.Z.:

- **Denumire :** „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”,
Denumirea se va folosi pentru întreaga documentație
- **Inițiator:** ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN
- **Elaborator:** URBANIZE S.R.L.
- **Specialist cu drept de semnătură:** urb. Mihai Necula
- **Terenul reglementat prin PUZ:** zona reglementată este reprezentată de terenurile înscrise în CF nr. 102791 Bod, nr. Cad. 102791, CF nr. 102972, nr. cad. 102972 în suprafață totală de 22.000 mp, situate în extravilanul com. Bod, jud. Brașov. În prezent, terenurile sunt libere de construcții.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al M.L.P.A.T., conform certificatului de urbanism nr. 403 din 28.08.2024, conform Avizului Arhitectului-șef nr. 1 din 23.03.2026.

Prin Planul Urbanistic Zonal „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, se propun următoarele zone funcționale:

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria comunei Bod în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene nr.679/2016 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE nr. 679/2016 printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei comunei Bod.

- Funcțiune predominantă a zonei: zonă locuințe individuale, în regim de construire izolat, cvartal nord - 13 loturi tip P, cvartal sud - 13 loturi tip P+E.
- Subzone funcționale:
 - **Li** - Zonă de locuințe individuale
 - **IS** - Zonă pentru instituții și servicii
 - **C** - Zonă pentru căi de comunicație rutieră
 - **SP** - Spații verzi de folosință publică
- **Regim de înălțime:**
 - Li - Zonă de locuințe individuale: cvartal nord - 13 loturi tip P (parter), cvartal sud - 13 loturi tip P+E
 - IS - zonă pentru instituții și servicii: P+1E+M
- **Regim de aliniere:**
 - **Li** - 6,50 m față de aliniament, respectiv de 12,00 m față de axul drumului de incintă;
 - **IS** - 33,50m din axul drumului DJ 103.
- **Amplasare în interiorul parcelei:**
 - **Li - Zonă de locuințe individuale**
 - Cvartal nord:
 - Retragerile față de limitele posterioare ale parcelelor vor fi de 3,00 m; retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi de 3,50 m, iar distanța între clădirile situate pe parcele alăturate va fi de 7,00 m;
 - Cvartal sud:
 - Retragerile față de limitele posterioare ale parcelelor vor fi de 3,00 m; retragerile față de limitele laterale ale parcelelor vor fi de 3,50 m față de limita de proprietate din stânga, 4,50 m față de limita de proprietate din dreapta, iar distanța între clădirile situate pe parcele alăturate va fi de 8,40 m;
 - **IS - zonă pentru instituții și servicii:** minim 2,00 m de la limita de proprietate din sud; minim 5,00 față de limita de proprietate din partea de nord
- **Regim de construire:**
 - Lc - Discontinuu, izolat
 - IS - Discontinuu, izolat
- **Circulații:**
 - Rețeaua principală de circulație compusă din DJ 103 care asigură legături interzonale, transporturi în comun, transportul greu tehnologic, penetrații și tranzitul prin localitate
 - Rețeaua secundară de circulație, compusă din străzi de categoria III cu profil stradal de 11,00m, compus din 2 benzi de circulație auto de 3,5m, trotuare de 2,0m, pe fiecare parte
 - Drumurile de acces propuse se vor ceda către domeniul public al comunei, după ce au fost dotate cu minim următoarele utilități : curent electric, rețea de apă și canalizare.
- **Echipare edilitară:** Soluțiile de echipare edilitară a se realizează de către initiator/beneficiarul documentației de urbanism, cu respectarea condițiilor impuse de către deținătorii de rețele, iar lucrările de extindere la rețelele publice se suportă în întregime de către inițiatorul/beneficiarul documentației de urbanism sau în parteneriat cu distribuitorii de rețele conform normativelor și reglementărilor legale aflate în vigoare.

Autorizațiile de construire pentru construcțiile din subzonele Li și Is se vor emite doar după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la obligativitatea asigurării acceselor din domeniul public și asigurarea tuturor utilităților necesare investiției în conformitate cu Planul de acțiune pentru implementarea proiectului asumat de către inițiator/beneficiarul documentației de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal „INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, inițiator ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN, va avea valabilitate de 5 ani, perioadă în care pot fi demarate investițiile prevăzute în documentație.

Față de cele de mai sus, ținând seama de importanța sa,

AVIZEZ FAVORABIL

proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – “INTRODUCERE TEREN în INTRAVILAN, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE cu DOTĂRI COMPLEMENTARE, ÎMPREJMUIRE TEREN și UTILITĂȚI”, inițiator ROCCA IMOB CONSULTING S.R.L. pentru MĂNOIU SORIN,

**Întocmit,
Arhitect-Şef
Andra-Ioana BARBU**

