PLAN URBANISTIC GENERAL

JUDEȚUL BRAȘOV

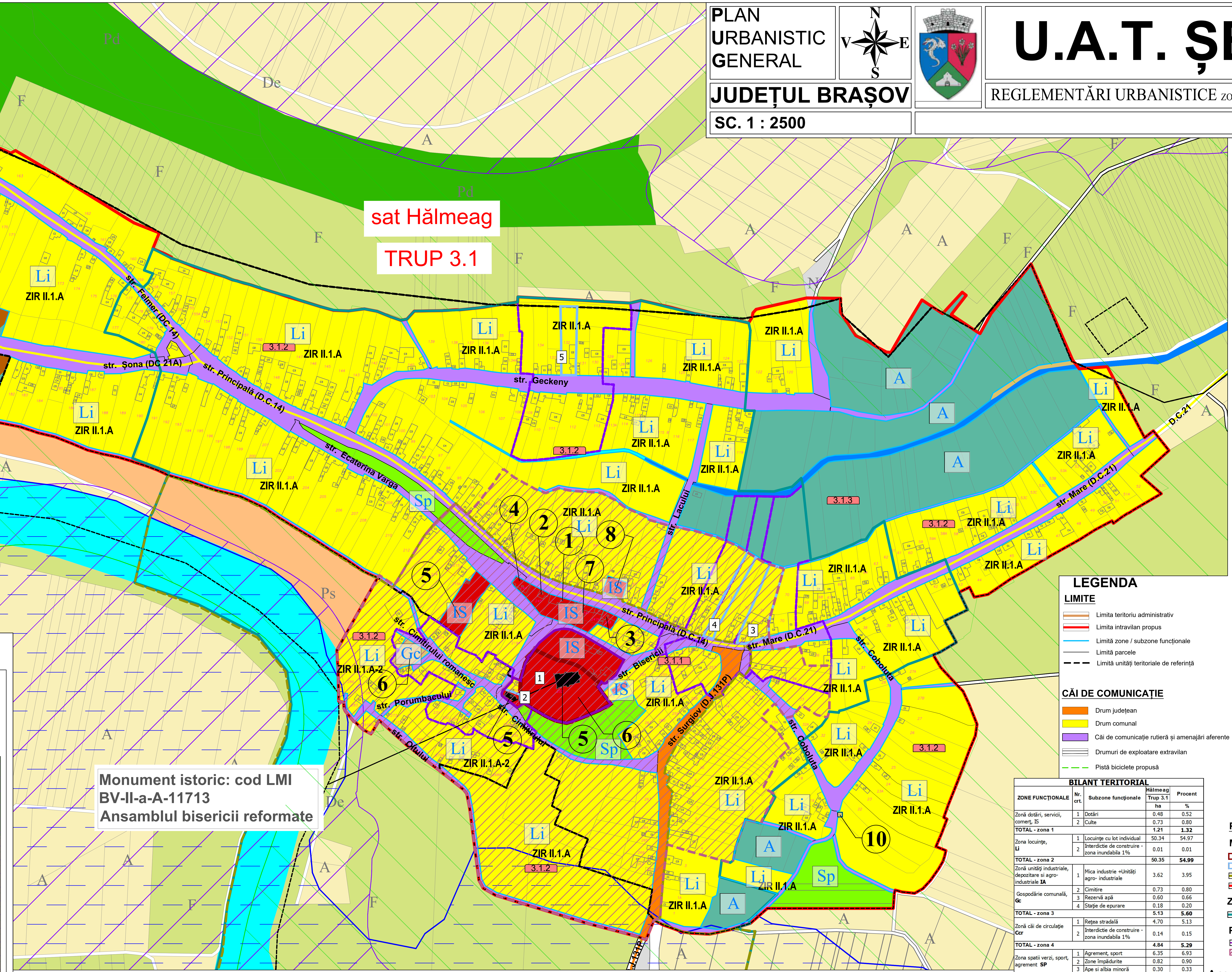
SC. 1 : 2500

U.A.T. ȘERCAIA

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ/SUBZONE FUNCȚIONALE

SAT HĂLMEAG

TRUP 3.1		
Nr. pct	X [m]	Y [m]
1558	510649.298	485057.816
1559	510656.535	485050.523
1560	510660.449	485042.079
1561	510664.363	485033.636
1562	510674.547	485007.848
1563	510672.450	484993.205
1564	510664.846	484975.097
1565	510655.039	484948.609
1566	510651.241	484938.838
1567	510646.418	484926.428
1568	510646.083	484925.569
1569	510637.510	484904.019
1570	510631.678	484887.721
1571	510635.780	484885.639
1572	510628.833	484867.062
1573	510621.553	484850.244
1574	510634.409	484844.991
1575	510632.642	484837.389
1576	510630.537	484830.963
1577	510624.761	484821.242
1578	510614.663	484806.775
1579	510604.753	484796.047
1580	510594.127	484789.973
1581	510577.871	484791.720
1582	510568.964	484794.143
1583	510567.914	484790.287
1584	510566.967	484776.795
1585	510566.526	484770.520
1586	510404.176	484770.520
1587	510382.453	484751.220
1588	510363.426	484745.257
1589	510356.135	484742.972
1590	510340.722	484739.509
1591	510329.624	484737.221
1592	510305.630	484738.557
1593	510296.461	484739.838
1594	510294.811	484740.069
1595	510282.109	484744.731
1596	510269.406	484749.393
1597	510257.903	484755.267
1598	510252.388	484741.555
1599	510247.649	484729.923
1600	510238.297	484733.734
1601	510173.352	484750.818
1602	510093.477	484775.191
1603	510053.717	484787.323
1604	510037.793	484796.572
1605	510032.321	484806.865
1606	510026.378	484852.885
1607	510020.436	484898.906
1608	510016.642	484918.358
1609	510012.666	484923.535
1610	509981.356	484948.284
1611	509938.771	484981.349
1612	509929.365	484989.858
1613	509903.819	485012.860
1614	509893.177	484995.467
1615	509882.373	485001.421
1616	509873.665	485009.969
1617	509871.344	485011.126
1618	509870.248	485012.456
1619	509860.011	485024.869
1620	509858.324	485028.607
1621	509857.933	485036.357
1622	509851.620	485037.755
1623	509850.806	485076.827
1624	509850.030	485090.175
1625	509849.253	485103.522
1626	509901.765	485196.751
1627	509901.266	485197.080
1628	509892.518	485200.795
1629	509883.221	485205.228
1630	509861.120	485220.348
1631	509849.017	485227.820
1632	509840.148	485233.038
1633	509828.515	485240.730
1634	509816.881	485248.423
1635	509795.637	485261.375
1636	509775.618	485273.605
1637	509756.217	485286.737
1638	509725.334	485301.374
1639	509715.197	485304.215
1640	509694.289	485309.341
1641	509681.473	485313.278
1642	509659.374	485321.343
1643	509647.018	485324.628
1644	509631.472	485329.228
1645	509617.871	485335.607
1646	509602.323	485341.361
1647	509587.543	485346.057
1648	509584.471	485347.253
1649	509566.999	485352.344
1650	509546.827	485356.547
1651	509527.595	485361.442
1652	509507.266	485370.036
1653	509485.700	485378.538
1654	509463.742	485383.839
1655	509441.108	485391.432
1656	509416.015	485396.387
1657	509396.820	485399.835
1658	509368.492	485413.681
1659	509345.599	485430.148
1660	509336.000	485441.346
1661	509332.492	485447.036
1662	509326.946	485454.457
1663	509324.015	485466.454
1664	509321.085	485478.451
1665	509319.005	485487.968
1666	509316.926	485497.484
1667	509293.948	485440.214
1668	509270.451	485450.702
1669	509246.953	485461.190
1670	509207.560	485472.558
1671	509152.084	485488.593
1672	509171.075	485607.152
1673	509116.833	485608.732
1674	509115.012	485592.456
1675	509097.702	485594.393
1676	509099.300	485610.694
1677	509041.600	485606.823
1678	508983.900	485602.953
1679	508997.878	485639.868
1680	509005.822	485816.886
1681	509006.260	485826.644
1682	509029.921	485831.189
1683	509046.305	485836.805
1684	509053.548	485839.288
1685	509048.873	485859.552
1686	509049.220	485882.240
1687	509051.812	485907.902
1688	509169.751	485862.767
1689	509271.259	485824.464
1690	509340.115	485787.658
1691	509353.773	485780.173
1692	509365.420	485774.394
1693	509381.417	485766.457
1694	509398.602	485757.929
1695	509402.830	485755.831
1696	509416.044	485750.041
1697	509428.904	485744.405
1698	509434.780	485747.764
1699	509435.780	485747.170
1700	509453.003	485736.941
1701	509469.723	485727.010
1702	509480.973	485720.328
1703	509485.938	485717.261
1704	509501.604	485707.585
1705	509512.259	485701.004
1706	509516.834	485698.178
1707	509529.236	485690.518
1708	509541.363	485683.028
1709	509553.244	485675.690
1710	509564.896	485668.494
1711	509569.324	485665.759
1712	509576.331	485661.431
1713	509587.559	485654.496
1714	509599.271	485649.878
1715	509611.363	485645.110
1716	509620.240	485641.610
1717	509611.994	485621.216
1718	509614.708	485620.040
1719	509617.600	485618.787
1720	509624.168	485615.973
1721	509627.651	485614.481
1722	509633.980	485611.174
1723	509634.538	485610.882
1724	509635.857	485610.193
1725	509635.462	485609.011
1726	509643.597	485606.196
1727	509647.464	485604.858
1728	509653.732	485602.335
1729	509663.799	485598.284
1730	509666.416	485597.231
1731	509674.464	485594.627
1732	509679.695	485592.935
1733	509682.305	485592.091
1734	509692.975	485588.639
1735	509702.757	485585.651
1736	509704.020	485585.150
1737	509714.526	485580.987
1738	509720.555	485579.555
1739	509725.369	485578.037
1740	509730.184	485576.519
1741	509736.062	485575.113
1742	509753.954	485569.196
1743	509771.283	485564.049
1744	509787.804	485558.527
1745	509807.517	485552.740
1746	509828.152	485546.324
1747	509844.938	485541.749
1748	509864.326	485540.960
1749	509884.584	485543.662
1750	509901.180	485540.442
1751	509919.034	485533.226
1752	509931.487	485528.885
1753	509939.505	485530.407
1754	509949.007	485540.754
1755	509958.382	485540.906
1756	509967.760	485541.058
1757	509976.202	485541.196
1758	509984.507	485541.330
1759	509987.401	485541.453
1760	509990.295	485541.577
1761	509994.217	485541.889
1762	509998.139	485542.202
1763	510001.365	485542.440
1764	510003.982	485542.551
1765	510005.659	485542.454
1766	510007.250	485542.337
1767	510007.663	485542.338
1768	510018.935	485543.503
1769	510024.670	485544.096
1770	510027.564	485544.390
1771	510028.216	485544.463
1772	510029.473	485544.605
1773	510036.231	485545.371
1774	510036.661	485545.420
1775	510040.117	485545.966
1776	510048.561	485547.302
1777	510082.260	485552.262
1778	510082.629	485559.031
1779	510154.952	485555.094
1780	510227.274	485551.156
1781	510241.254	485554.356
1782	510280.385	485545.492
1783	510309.934	485537.581
1784	510344.710	485531.199
1785	510363.272	485529.226
1786	510380.081	485525.530
1787	510384.661	485532.994
1788	510385.590	485538.467
1789	510389.714	485543.018
1790	510422.278	485550.366
1791	510454.841	485557.714
1792	510498.743	485557.162
1793	510498.215	485539.452
1794	510500.875	485535.422
1795	510518.240	485509.112
1796	510521.331	485507.597
1797	510528.679	485504.020
1798	510536.028	485500.442
1799	510544.640	485494.919
1800	510557.706	485487.947
1801	510563.480	485487.521
1802	510578.204	485513.343
1803	510603.531	485555.189
1804	510630.085	485537.507
1805	510655.454	485565.088
1806	510660.560	485561.085
1807	510641.330	485536.199
1808	510675.134	485513.513
1809	510678.420	485511.724
1810	510692.514	485537.324
1811	510702.637	485549.925
1812	510712.846	485562.633
1813	510718.995	485570.287
1814	510728.450	485582.056
1815	510744.138	485601.586
1816	510797.777	485477.517
1817	510806.359	485466.213
1818	510842.574	485469.031
1819	510890.503	485377.507
1820	510901.839	485386.332
1821	510907.873	485378.581
1822	510921.956	485360.928
1823	510885.933	485328.125
1824	510912.152	485305.300
1825	510890.677	485292.741
1826	510876.028	485284.143
1827	510870.485	485280.521
1828	510868.573	485279.833
1829	510860.777	485274.790
1830	510850.416	485267.117
1831	510848.531	485270.203
1832	510826.762	485258.757
1833	510806.634	485246.006
1834	510771.385	485226.316
1835	510739.007	485207.229
1836	510717.822	485195.355
1837	510703.918	485185.816
1838	510688.714	485175.386
1839	510670.963	485171.892
1840	510664.817	485184.648
1841	510651.420	485178.130
1842	510662.317	485155.574
1843	510632.838	485141.222
1844	510647.863	485113.477
1845	510627.005	485100.994
1846	510617.959	485097.391
1847	510627.726	485081.151



Monument istoric: cod LMI BV-II-a-A-11713 Ansamblul bisericii reformate

PRESCRIPȚII ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE (elemente din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Șercaia), sat Hălmeag:

Li - ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE;

Regim de înălțime

Localitatea	H. max. cornișă	Nr. max. niv
ZIR II.1.A.; Hălmeag	5,5m	P / D+P/P+M
ZIR II.1.A.2; Hălmeag- cartierul rrom	5,5m	P/D+P

Limite de ocupare a terenului

-POT (procent ocupare teren)

Localitatea	POT max
ZIR II.1.A.; Hălmeag	20%
ZIR II.1.A.2; Hălmeag cartierul rrom	30%

-CUT (coeficient utilizare teren)

Localitatea	CUT max
ZIR II.1.A.; Hălmeag	0.3
ZIR II.1.A.2; Hălmeag cartierul rrom	0.3

IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI PRIVATE;

Regim de înălțime

Rhmax = 8,00 m la cornișă – P+1

Instituție/Funcțiune	H.max. cornișă	Nr. max. niv.
Școala	8,00 m	P+1
Grădinița / Creșă	8,00 m	P+1
Cămin cultural/muzeu	8,00 m	P+1
Biserică	8,00 m	-
Dispensar	8,00 m	P+1
Comerț/servicii	8,00 m	D+P
Turism	8,00 m	D+P/ P+1
Administrație	8,00 m	P+1

Limite de ocupare a terenului

POT (procent ocupare teren)- Se va respecta un POT de maxim 40%

Instituție/Funcțiune	POT. max
Școala	25%
Grădinița / Creșă	30% / 20%
Cămin cultural/muzeu	30%
Biserică	10%
Dispensar	30%
Comerț/servicii	30%
Turism	30%
Administrație	45%

CUT (Coeficient utilizare teren) - Se va respecta un CUT de maxim 0.8%.

Instituție/Funcțiune	CUT.max
Școala	0.9
Grădinița / Creșă	0.6
Cămin cultural/muzeu	0.9
Biserică	0.1
Dispensar	0.8
Comerț/servicii	0.6
Turism	0.6
Administrație	0.8

ID+IA - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE ȘI AGRO-INDUSTRIALE;

Regim de înălțime

ID: Înălțimea maximă a construcțiilor cu caracter industrial va fi 12.00m la cornișă, cu excepția echipamentelor/dispozitvelor/coșurilor și instalațiilor specifice, corespunzând P+1E.

IA: Înălțimea maximă a construcțiilor cu caracter agro-zootehnic va fi 8.00m la cornișă, cu excepția echipamentelor/dispozitvelor/coșurilor și instalațiilor specifice, corespunzând P+1E.

Limite de ocupare a terenului:

POT (procent ocupare teren)

ID: Se va respecta un POT de maxim 50%.

IA: Se va respecta un POT de maxim 30%.

CUT (procent ocupare teren)

ID: Se impune un CUT de maxim de 1.00.

IA: Se impune un CUT de maxim de 0.60.

A - ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE;

Regim de înălțime

Înălțimea maximă a construcțiilor cu caracter agro-zootehnic va fi 8.00m la cornișă, cu excepția echipamentelor/dispozitvelor/coșurilor și instalațiilor specifice, corespunzând P+1E.

Limite de ocupare a terenului:

POT (procent ocupare teren) - Se va respecta un POT de maxim 30%.

CUT (coeficient utilizare teren) - Se impune un CUT de maxim de 0.6.

Sp - ZONA DE SPAȚII VERZI;

Limite de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim 10 % destinat pergolelor, foisoarelor, mobilierului urban și dotarilor tehnice.

Coeficientul de utilizare a terenului

CUT maxim 0.1 destinat pergolelor, foisoarelor, mobilierului urban și dotarilor tehnice.

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ;

Regim de înălțime

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită în baza normelor tehnice astfel încât să fie asigurată stabilitatea și siguranța în exploatare în conformitate cu prevederile legislatiei specifice.

Pentru clădirile administrative, înălțimea maximă va fi 8.00m la cornișă, adică P+1.

Limite de ocupare a terenului

POT (procent ocupare teren)- Pentru dotările noi se va stabili prin PUZ. P.O.T. maxim 50 % pentru extinderi

CUT (coeficient utilizare teren)- Pentru dotările noi se va stabili prin PUZ. C.U.T. maxim 1.5 pentru extinderi

CCr -ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE;

Regim de înălțime

Se vor respecta prevederile Părții II a regulamentului și normativelor în vigoare, a prevederilor aferente subzonelor funcționale învecinate și normativelor în vigoare.

Limite de ocupare a terenului

POT (procent ocupare teren)- POT maxim se va stabili in baza PUZ, dupa caz.

CUT (coefficient utilizare teren)- CUT maxim se va stabili in baza PUZ, dupa caz.

CCf –ZONA CAILOR DE COMUNICATIE FEROVIARE SI CONTRUCTII AFERENTE

Regim de înălțime

Pentru investitiile noi se vor reglementa prin PUZ.

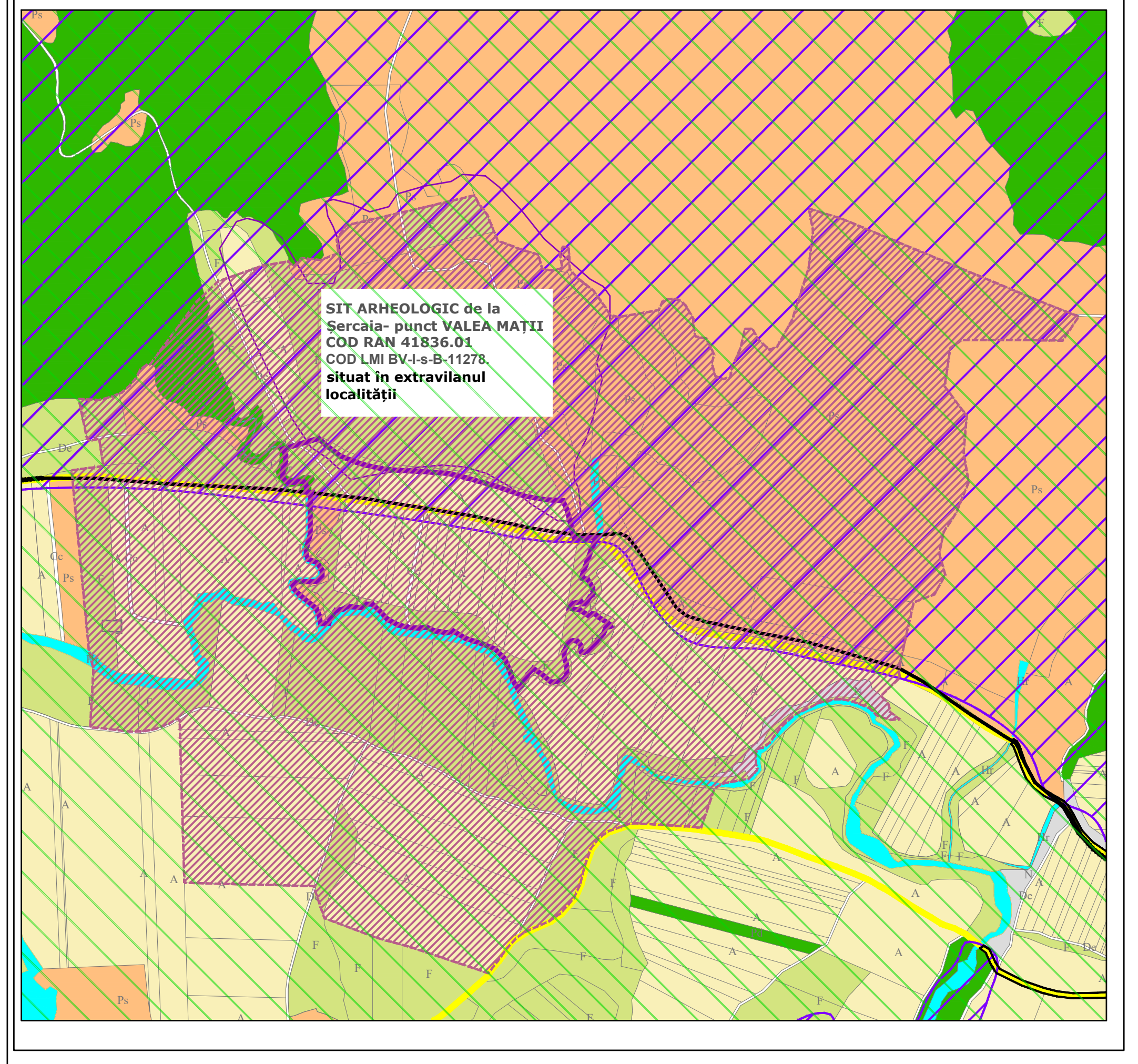
Limite de ocupare a terenului

POT (procent ocupare teren)- POT maxim se va stabili in baza PUZ, dupa caz..

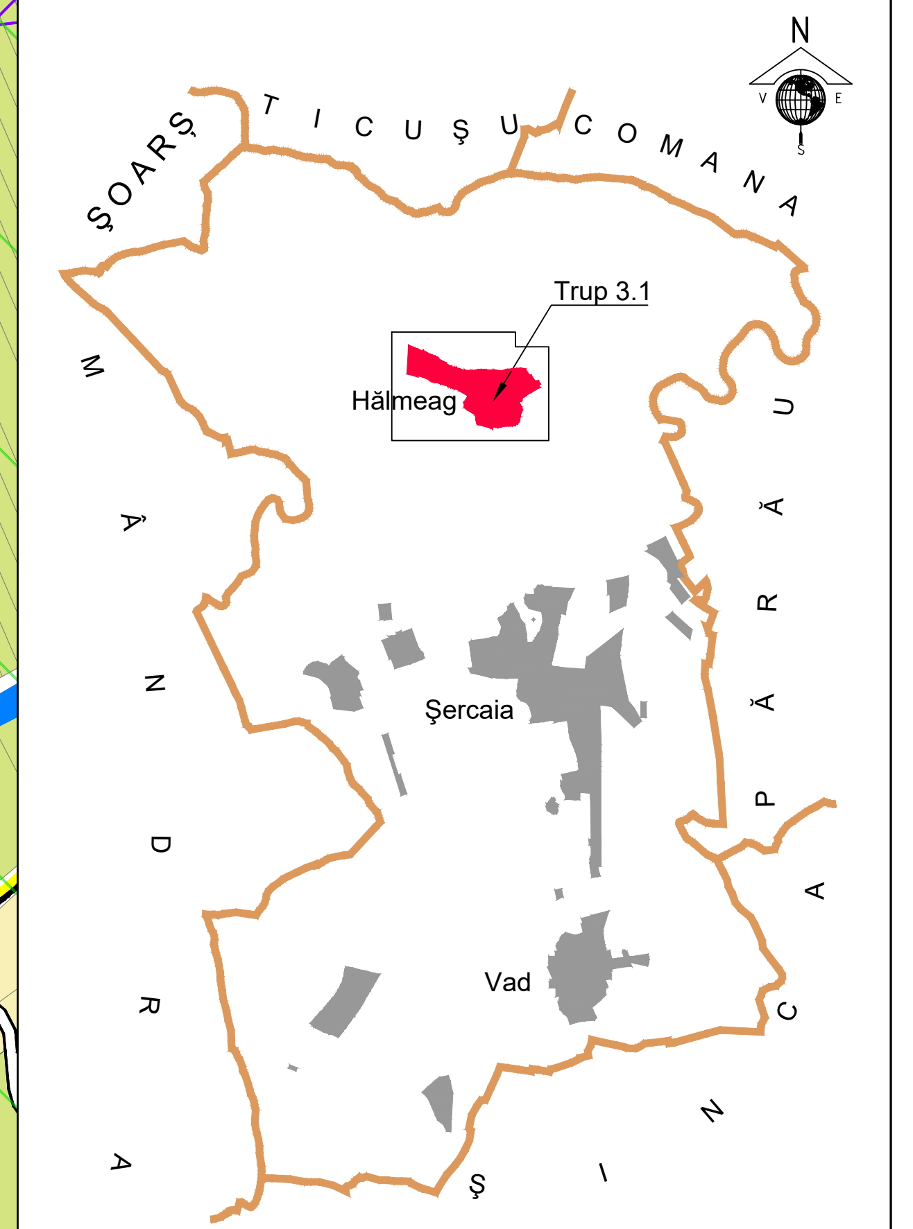
CUT (coefficient utilizare teren) -CUT maxim se va stabili in baza PUZ, dupa caz.

SIT ARHEOLOGIC de la Șercaia- punct VALEA MAȚII COD RAN 41836.01 situat în extravilanul localității

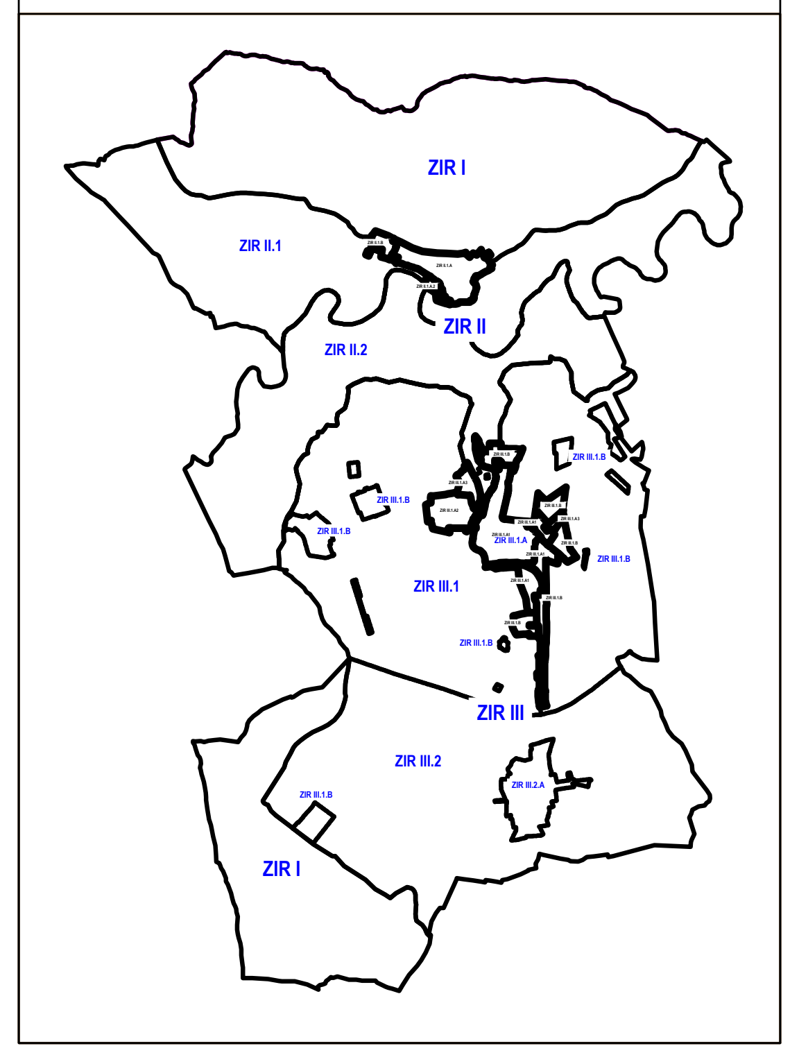
SCARA 1:10.000



SIT ARHEOLOGIC de la Șercaia- punct VALEA MAȚII
COD RAN 41836.01
COD LMI BV-I-s-B-11278.
situat în extravilanul localității



SCHEMA PROPUNERE ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) - CONFORM STUDIU ISTORIC



LEGENDA

LIMITE

- Limita teritoriu administrativ
- Limita intravilan propus
- Limită zone / subzone funcționale
- Limită parcele
- Limită unitați teritoriale de referință

CĂI DE COMUNICAȚIE

- 🟧 Drum județean
- 🟨 Drum comunal
- Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- Drumuri de exploatare extravilan
- Pistă biciclete propusă

FOLOSINȚA TERENURILOR

- Terenuri agricole situate în extravilan, categoria de folosință arabil
- Terenuri agricole situate în extravilan, categoria de folosință fâneață
- Terenuri agricole situate în extravilan, categoria de folosință pășune
- 🟩 Terenuri situate în extravilan, categoria de folosință pădure
- Terenuri situate în extravilan, categoria de folosință neproductiv
- Terenuri pentru construcții tehnico-edilitare

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- 🟨 Zona pentru locuințe individuale și funcțiuni complementare -Li
- 🟥 Instituții publice și servicii -IS
- 🟫 Zona unităților industriale și de depozitare -ID
- Zonă unităților agro-zootehnice -A
- Zonă gospodărie comunală-Gc
- 🟩 Zonă pentru spații verzi și de agrement -SP

- 🟦 Canal ANIF
- Ape - TA

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- ZONA INUNDABILĂ LA Q1% ASIGURARE conform Studiu inundabilitate

ARII NATURALE PROTEJATE

- ▨ Arie Naturală - Podișul Hârtibaciului ROSPA0099
- ▨ Arie Naturală - Hârtibaciu Sud-Est ROSCI0303

LOCALITATEA HĂLMEAG:

TRUP 3.1	LOCALITATEA HĂLMEAG	TOTAL:	91,57 ha

Dotări funcționale sat HĂLMEAG

- ① -ISPub-ȘCOALĂ
- ② -ISPub-GRĂDINIȚĂ
- ③ -ISPub-POȘTĂ/CEC
- ④ -ISPub-CĂMIN CULTURAL
- ⑤ -ISCult- BISERICĂ
- ⑥ -GCc-CIMITIR
- ⑦ -ISCult-MUZEU
- ⑧ -ISPub-MAGAZIN
- ⑨ -GCc-STAȚIE DE EPURARE
- ⑩ -GCc-REZERVOR APĂ POTABILĂ

BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	Nr. crt.	Subzone funcționale	Hălmeag Trup 3.1	Procent
			ha	%
Zonă dotări, servicii, comerț, IS	1	Dotări	0.48	0.52
	2	Culte	0.73	0.80
TOTAL - zona 1			1.21	1.32
Zona locuințe, Li	1	Locuințe cu lot individual	50.34	54.97
	2	Interdicție de construire - zona inundabila 1%	0.01	0.01
TOTAL - zona 2			50.35	54.99
Zonă unități industriale, depozitare si agro-industriale IA	1	Mica industrie +Unități agro- industriale	3.62	3.95
Gospodărie comunală, Gc	2	Cimitire	0.73	0.80
	3	Rezervă apă	0.60	0.66
	4	Stație de epurare	0.18	0.20
TOTAL - zona 3			5.13	5.60
Zonă căi de circulație Ccr	1	Rețea stradală	4.70	5.13
	2	Interdicție de construire - zona inundabila 1%	0.14	0.15
TOTAL - zona 4			4.84	5.29
Zona spatii verzi, sport, agrement SP	1	Agrement, sport	6.35	6.93
	2	Zone împădurite	0.82	0.90
	3	Ape si albia minoră	0.30	0.33
TOTAL - zona 5			7.47	8.16
Zona unități agro-zootehnice A	1	Zona unități agro-zootehnice A	21.29	23.25
	2	Interdicție de construire - zona inundabila 1%	1.28	1.40
TOTAL - zona 6			22.57	24.65
TOTAL ZONE			91.57	100,00
TOTAL INTRAVILAN			91.57	

3.1.4 NUMĂR UTR / ZONE, SUBZONE

PATRIMONIU CONSTRUIT

Monumente istorice conform LMI 2015

- 1 Imobile / obiective înscrise în LMI
- 2 Imobile/obiective propuse pentru clasare in LMI
- Zona de protectie a monumentelor istorice inscrise in LMI
- Zona de protectie a imobilelor propuse pentru clasarea in LMI

Zone construite protejate

- Limită Zonei Construite Protejate (ZCP)

Patrimoniu arheologic

- Limită sit arheologic, cercetare arheolgica preventiva obligatorie
- ▨ Zona de protectie a sitului arheologic, supraveghere arheologica obligatorie

A se citi numai cu planșa A 3.3.a Reglementări urbanistice privind patrimoniul construit

RUR REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA Florin Alexandru A. TROFIN arhitect SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ DE

RUR REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA Sorina A. TACHE urbanist SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ DE

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA
SEF PROIECT	arh Florin TROFIN	
COORDONATOR PROIECT	urb. dpl. TACHE SORINA	
PROIECTAT	arh. Sonia NEAMȚU urb. Tiberiu Ștefan TODORAN	
DESENAT	ing. Valeriu SIMIANȚU	
VERIFICAT	arh Florin TROFIN	

Scara: 1:5000

Data: 2026

MEDA RESEARCH S.R.L.

Proiect nr: 1922 / 2015

PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA ȘERCAIA, JUD. BRAȘOV

Faza Documentatie: P.U.G.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE
SAT HĂLMEAG

Plansa nr: A3.3

Acest document nu poate fi copiat, distribuit catre terti, iar continutul lui nu va fi folosit, in intregul lui sau partial, fara acord scris. Toate drepturile rezervate.