



Primar,

Nr. 25502 din 22.01.2026

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 6 din 22. 01. 2026

În scopul: reabilitare energetica si consolidare a obiectivului de investiții „Liceul Teologic Ortodox Sf. Constantin Brâncoveanu Făgăraș – imobil nr. cadastral 105725-C1.

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, prin primar, SUCACIU GHEORGHE, cu sediul în județul Brașov, municipiul Făgăraș, comuna -, satul -, sector -, cod poștal 505200, str. Republicii nr. 3, bl.-, sc.-, ap. -, e-mail:-, înregistrată la nr. 25502 din 13.01.2026.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, cod poștal 505200, str. Negoiu, nr. 68, identificat prin plan de situație și CF 105725-C1, CF 105725-C2-Făgăraș, cad 105725,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.15660 /2009, faza actualizare PUG , aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Făgăraș nr. 8 din 2016,

în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1.REGIMUL JURIDIC:

Imobil situat în intravilanul localității, domeniul public, persoană juridică

B.6.1. MUNICIPIUL FĂGĂRAS – domeniul public, intabulare, drept de proprietate dobândit prin lege cota actuala 1/1. Act normativ nr. 1506 din 02.12.2009, emis de Guvernul României; Act administrativ nr. 26526 din 13.09.2017, emis de UAT Fagaras si documentație cadastrală; Act administrativ nr. 26388 din 12.09.2017 emis de UAT Fagaras.

Încheiere 16965/15.09.2017.

Imobilul nu se află în zona de protecție si nu exista servituți.

2.REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: curți construcții

Imobil situat în UTR Is - zonă instituții publice și servicii, aflată în interiorul zonei de locuințe existente - L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale;

Imobil situat în zona de impozitare B, conform HCL nr. 84/2025.

3.REGIMUL TEHNIC:

Imobil în suprafață de 5.792,00 mp, edificat cu corp C1, suprafață construită la sol de 769 mp și suprafață desfășurată de 2307,00 mp, Liceul Teologic Ortodox Sf. Constantin Brâncoveanu Făgăraș, clădire P+2E construita in anul 1970 si corp C2 suprafață construită la sol de 479 mp și suprafață desfășurată de 479,00 mp; Sala de sport construita in anul 1987.

Utilizări admise:

- administrație publică (Primăria Municipiului Făgăraș, Administrație Finanțelor Publice Făgăraș, Poșta Română, Judecătoria Făgăraș, etc)
- unități educaționale (grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, școli profesionale, școli postliceale, sucursale ale facultăților și universităților, spații de cazare pentru elevi și studenți, centre de cercetare)
- unități de cult și culturale (lăcașe de cult, mănăstiri, spații de cazare aferente lăcașelor de cult, muzee, biblioteci, mediateci, case de cultură, centre expoziționale, centre de conferințe, cinematografe, teatre, săli polivalente)
- unități de sănătate și asistență socială, (spital general sau de specialitate, dispensar, policlinică, alte unități de sănătate – centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii, creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială)

- structuri de vânzare cu suprafață medie (sub 1000 mp.) - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică;
- spații libere publice sau spații verzi amenajate aferente instituțiilor publice
- spații de parcare necesare bunei funcționări a instituțiilor respective

Utilizări admise cu condiționări

Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice, de zonarea seismică și de relația de vizibilitate a acestora cu monumentele istorice;

Clădirile de parcaje pentru personal și vizitatori nu vor ocupa frontul spre spațiul public, iar accesul auto se va realiza din străzile cu circulație redusă care să nu perturbe traficul;

Sunt admise locuințe de serviciu ale personalului angajat;

Unități de cazare aparținătoare instituțiilor de învățământ, cercetare sau de biserici;

Pentru construcțiile noi precum și pentru reabilitarea și extinderea construcțiilor existente situate în interiorul zonelor construite protejate, sau care pot afecta vizibilitatea spre monumentele istorice se va obține avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov;

Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor specifice în care sunt amplasate.

Utilizări interzise

Se interzic următoarele utilizări:

locuințele cu excepția locuințelor de serviciu; conversia funcțională a imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor din categoria instituțiilor publice; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; anexe pentru creșterea animalelor; depozitare en-gros; stații de întreținere auto; curățătorii chimice; depozități de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor; stații de betoane; autobaze; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Conform normativelor tehnice aflate în vigoare specifice pentru fiecare tip de instituție sau serviciu public. În cazul lipsei acestor normative tehnice se vor respecta prevederile HG 525/1996 sau a altor elemente legislative aflate în vigoare.

Este permisă comasarea cu parcelele învecinate pentru extinderea instituțiilor publice;

Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Construcțiile situate în afara zonei construite protejate se vor retrage față de aliniamentul străzilor principale cu minim **5,00 m**, care va fi amenajat ca spațiu public; Se vor respecta retragerile existente, specifice țesutului urban în care se înscriu;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Noile clădiri se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5,00 metri**, este permisă dispunerea clădirii pe limitele laterale doar în cazul mascării unui calcan existent al unei clădiri principale;

Retragerea față de limita posterioară va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **10,00 metri**, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5,00 metri**.

Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de **3,00 m**.

Pentru clădirile situate în cadrul zonei construite protejate se va păstra situația existentă; dacă din necesități funcționale sunt necesare unele completări, extinderi sau demolări ale clădirilor situate în planul secundar, acestea se vor efectua pe baza studiilor de impact în zona protejată, avizate conform legii și cu avizul Direcției Județene de Cultură.

Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5,00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau indirect. În cazul accesului dintr-o circulație publică în mod indirect, parcela care va suferi servitutea de trecere va trebui să aibă o funcțiune publică (de tipul instituțiilor și serviciilor publice)

Toate instituțiile și serviciile publice vor avea prevăzute accese pietonale și accese amenajate pentru persoanele cu dizabilități fizice;

Staționarea autovehiculelor

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei;

Pentru clădirile noi se recomandă ca parcarile să fie realizate în garaje colective subterane sau supraterane;

Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice;

Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500 m. de imobil, prin prezentarea formelor legale;

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr. 5 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)

Pentru clădirile situate în afara zonei construite protejate înălțimea maximă admisă este P+3 (cca. 12,00m la cornișă), excepție fac turlele bisericilor;

Pentru clădirile cu un regim de înălțime de maxim P+2 se admite mansardarea, cu condiția păstrării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (învelitori, lucarne, etc.);

Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente;

În cazul amplasării unor accente verticale, care pot afecta perspectivele spre monumentele istorice, se va obține avizul Direcției de Cultură și Patrimoniu Brașov chiar dacă amplasamentul se află în afara limitei zonei construite protejate sau a zonei de protecție a monumentului.

Clădirile noi sau extinderi ale clădirilor existente, situate în interiorul zonei construite protejate vor trebui să se integreze în volumetria generală a zonei prin păstrarea regimului de înălțime existent și a specificului fronturilor construite. Se va prelua astfel înălțimea la cornișe cât și cea la coama acoperișului; clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice.

În cazul monumentelor istorice, a clădirilor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original. Este permisă realizarea unui nivel mansardat înscris în volumul acoperișului tradițional existent;

Aspectul exterior al clădirilor

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.

Arhitectura noilor clădiri va fi de factură modernă, interzicându-se pastişele arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice, aceasta va exprima caracterul programului (instituții și servicii publice).

Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase construite sau de peisaj.

Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.

Volumetria și finisajele vor urmări realizarea unei imagini unitare a întregului ansamblu.

Acoperirea clădirii poate fi în șarpantă sau în terasă în funcție de regimul de înălțime (până la P+2 inclusiv sunt admise ambele tipuri de acoperire, de la P+3 se admite doar acoperișul în terasă).

Este permisă utilizarea materialelor noi cu condiția integrării acestora în compoziția noii construcții în așa fel încât să nu creeze o notă discordantă cu imaginea de ansamblu a zonei.

Nu se admit culorile stridente, sau culorile primare, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative nespecifice arhitecturii locale. Este interzisă imitarea materialelor naturale sau imitarea unor ornamente vechi la clădirile noi.

Forma ferestrelor va fi dreptunghiulară sau pătrată (nu se vor admite ferestre triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale etc.).

Este interzisă folosirea materialelor reflectorizante (sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi);

Elementele constructive secundare, montanții, traversele, parapetul și mâna curentă se vor executa din lemn sau oțel.

Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate

Orice intervenție asupra clădirilor monument istoric declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru intervenții asupra restului clădirilor existente și pentru noile inserții se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create prin regimul de protecție pe o distanță de 100 metri față de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relieful fațadelor, culoare și materiale de construcție;

Se va acorda o atenție specială aspectului clădirilor care intră în relație de co-vizibilitate cu monumentele istorice (inclusiv a materialelor utilizate în cazul învelitorii acestora și a culorii);

În vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice-desfășurări front, fotomontaje, machete).

Condiții de echipare edilitară

obligatorie racordarea clădirilor la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi;

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, internet);

Spații libere și spații plantate

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor; Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Procentul de spații verzi va respecta prevederile Anexei nr. 6 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,80 metri și pot fi opace sau transparente. Vor fi realizate dintr-un soclu opac din zidărie de 0,60 m înălțime și o parte transparentă din fier forjat. Împrejmuirile laterale vor avea înălțimea de maximum 2,20 metri și pot fi opace sau transparente. Instituțiile și serviciile publice care prin natura activității lor permit lipsa unei împrejmuiri pot fi lipsite de gard, putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice.

Pentru instituțiile situate în cadrul zonei construite protejate se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; se vor conserva și proteja împrejmuirile tradiționale. Împrejmuirile vor respecta tipologia tradițională fiind realizate din zidărie, în prelungirea fațadei principale, având ca model proporțiile, volumele și culorile împrejmuirilor tradiționale existente în vecinătate;

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Conform Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)

Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Conform Anexei nr. 3 din Regulamentul General de Urbanism (GM – 007 – 2000)

Pentru clădirile situate în cadrul zonelor construite protejate se vor respecta prevederile UTR-urilor în care sunt amplasate.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : obținere autorizație de construire pentru **reabilitare energetica si consolidare a obiectivului de investiții „Liceul Teologic Ortodox Sf. Constantin Brâncoveanu Făgăraș – imobil nr. cadastral 105725-C1.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/de desființare-solicitantul se va adresa autorității **competente pentru protecția mediului: AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV- str. Politehnicii nr.3**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului. În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente. În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente :

■ a) certificatul de urbanism

■ b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată) ■ acord operatori utilități pentru deviere sau mascare cabluri/conducte de pe fațade, dacă e cazul.

c) documentația tehnică- D.T., după caz

■ D.T.A.C.

□ D.T.A.D .

□ D.T.O.E

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d1) avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

□ alimentare cu apă - SC Apa Canal Sibiu SA

□ telefonizare

□ canalizare SC Apa Canal Sibiu SA

■ salubritate – SC Salco Serv SA

□ gaze naturale - SC Distrigaz Sud SA

□ transport urban

□ alimentare cu energie electrică DEER

□ alimentare cu energie termică

d2) avize și acorduri privind

■ securitatea la incendiu

□ protecție civilă

□ sănătatea populației

d3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora: Direcția Județeană de Cultură Brașov

d4) studii de specialitate : ridicarea topografică vizată de OCPI Brașov expertiză tehnică raport de audit energetic

punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

taxă A.C.

taxă timbru arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24 luni** data emiterii.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU



ARHITECT ȘEF,
BOER LILIANA

SECRETAR GENERAL,
LAVINIA MARIAN

ÎNTOCMIT,
STAMATE LAURA MARIA

Achitat taxa de - lei , conform chitanței nr. - din -

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data 28.01.2026

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.