



Primar,  
Nr. 25428 din 20.01.2026

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 4 din 20. 01. 2026

în scopul: desființării și edificării unei noi construcții  
cu destinație de unitate de învățământ

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, prin primar GHEORGHE SUCACIU, cu sediul în județul Brașov, municipiul Făgăraș, satul -, sector -, cod poștal 505200, str. Republicii, nr.3, telefon/fax: 0368-402949/0368-402805, e-mail: secretariat@primaria-fagaras.ro, înregistrată la nr. 25428 din 12.01.2026

pentru imobilul – teren și /sau construcții – situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, cod poștal 505200, str. Cerbului nr. 5, sau identificat prin CF 103732/Făgăraș, nr. cad. 103732 și plan de situație

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 municipiului, domeniu public.

B.6.1. MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, DOMENIUL PUBLIC. Întabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1. Act Administrativ nr. HCL nr. 30 din 27.02.2019 emis de Consiliul Local Făgăraș. Act Administrativ nr. 38840 din 27.03.2019 emis de Municipiul Făgăraș. Încheiere 5504 din 18.03.2019. Imobilul se află în zona protejată și nu sunt servituți.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: construcții administrative și social culturale

Imobil situat în **UTR L1ap** - zona de locuințe cu regim mic de înălțime dispusă într-un țesut urban vechi modificat, aflată în interiorul limitei ZCP; conf. PUG.

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

#### 3. REGIMUL TEHNIC

Imobil în suprafață de 1016 mp pe care se află edificată construcția C1- creșa „Mămăruța”, Sc = 291 mp.

Se dorește desființarea construcției C1, creșa „Mămăruța”, datorită faptului că necesită lucrări majore de intervenție pentru punerea în siguranță și construirea unei clădiri noi care să îndeplinească toate exigențele standardelor actuale.

##### Utilizări admise

locuințe individuale și colective mici cu un regim de înălțime de maxim P+1 nivele, dispuse în regim de construire preponderent discontinuu (cuplat);

##### Funcțiuni complementare zonei rezidențiale:

comerț alimentar și alimentație publică; comerț nealimentar; cabinete și birouri pentru profesii liberale – cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, farmacii, cabinete avocatură, notariate, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, etc; unități de cazare turistică cu capacitate redusă (maxim 8 camere) - mici activități manufacturiere – ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, curățătorie haine, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, ateliere pentru desfășurarea activităților de artizanat cu tehnologie tradițională, etc; saloane de întreținere corporală

– frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc) - amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;

#### **Utilizări admise cu condiționări**

Orice intervenție asupra clădirilor, ansamblurilor sau spațiilor urbane având calitatea de monumente istorice se va face cu avizul comisiilor de specialitate ale Ministerului Culturii sau ale Direcției Județene de Cultură;

Conversia funcțională a clădirilor existente se poate realiza pentru toată clădirea cu condiția păstrării aspectului și a volumetriei inițiale;

Construcțiile aferente echipării tehnico-edilitare, precum și construcțiile distonante vor trebui mascate astfel încât să nu creeze un impact negativ asupra percepției clădirilor - monument sau a ansamblurilor urbane (volume, regim de înălțime, aspect exterior, amplasarea rețelelor pe fațade);

Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale și mici activități manufacturiere și de producție, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție și să asigure numărul de locuri de parcare normale conform legislației;

Atelierele și spălătoriile auto sunt permise doar pe baza acordului vecinilor, de asemenea, autovehiculele vor fi parcate doar în interiorul parcelei respective, fiind interzisă parcare pe spațiul public. În cazul situării în vecinătatea unui monument istoric se va solicita avizul Direcției Județene de Cultură;

#### **Utilizări interzise:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același timp); depozitare en-gros; depozități de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor; anexe pentru creșterea animalelor; ctivități 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;

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului istoric, tradițional (comasări, reparcelări). Parcelele se pot modifica doar în cazul, în care pe baza unor cercetări

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Se va păstra modul de dispunere specific fiecărei străzi, conservându-se aliniamentul existent. De regulă, predomină, clădirile dispuse pe aliniament în front discontinuu (cuplat).

În cazul construcțiilor de factură saxonă se va continua casa cu poarta înaltă zidită care conferă imaginea de front continuu.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3,0 m și cu cel mult 5,0 m de la aliniament;

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente;

#### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Se va respecta modul de dispunere tradițional al clădirilor pe parcelă;

În general clădirile sunt amplasate pe una dintre limite laterale ale parcelei fiind retrase față de latura opusă cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m. Această distanță se poate diminua cu acceptul ISU;

Se urmărește acoperirea calcanelor existente, precum și contrapunerea curților în dreptul celor de pe parcelele vecine. Nu se vor alipi la calcanul format de corpurile de clădire parazitare, identificate prin studiul istoric;

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,0 m;

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3,0 m;

Corpurile nou construite, adăugate clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în L.M.I. sau descoperite în timpul lucrărilor. Se va urmări dimpotrivă, punerea lor în valoare.

#### **Circulații și accese**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Pentru clădirile existente se vor conserva accesul actual;

Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare;

Îmbrăcămintea căilor de circulație pietonală se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, calupuri de granit de diferite culori, elemente lineare sau de suprafață, cărămidă etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;

#### **Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU;

Se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 300,0 m de imobil, prin prezentarea formelor legale;

#### **Înălțimea maxim admisibilă a clădirilor**

Clădirile noi trebuie 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 cornișă cât și cea la coama acoperișului vecin;

Clădirile nou propuse nu vor obtura prin regimul de înălțime perspectivele spre monumentele istorice;

În cazul monumentelor istorice, a celor propuse spre clasare ca monument istoric, precum și a clădirilor cu valoare ambientală se interzice modificarea înălțimilor de nivel originale și a volumului original;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși **12,00m (P + 2E)**;

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția respectării volumetriei inițiale a acoperișului și a prescripțiilor legate de aspectul exterior al clădirilor (acoperișuri, lucarne, etc.)

Sunt exceptate de la aceste reguli, edificiile ecleziastice, cu condiția încadrării în specificul arhitectural al zonei (nu se admit construcții distonante sau agresive) și ca acestea să modifice parcelarul istoric, acolo unde se păstrează;

#### **Aspectul exterior al clădirilor**

**Clădirile noi** cât și **clădirile existente neutre** vor trebui să se integreze coerent în imaginea arhitecturală generală a zonei în ceea ce privește volumul, regimul de înălțime, alinierea la stradă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade și socluri sau placaje din piatră naturală (recomandabil calcar - exclus placaje cu gresie, faianță, marmură sau spărtură de marmură, bolovani de râu etc.), țiglă ceramică, sau tablă lăsată fâlfuită pentru acoperișuri, respectiv tablă din cupru sau zinc pentru jgheaburi și burlane. Tâmplăria (uși și ferestre) se recomandă a fi realizată din material lemnos sau metalic;

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice (respectându-se gama culorilor tradiționale din zonă); este interzisă utilizarea unor culori stridente, închise.

Acoperișurile vor avea șarpante din forme simple, în două, trei sau patru ape, cu pante egale și constante; lucarnele vor fi asemănătoare cu cele ale construcțiilor existente, de mici dimensiuni. Cornișele vor fi de tip urban;

Intervențiile asupra imobilelor existente, care afectează aspectul general al clădirii vor fi permise doar cu tratarea integrală a imobilului;

Se interzice imitarea stilurilor arhitecturale, a materialelor naturale sau folosirea materialelor străine zonei;

Arhitectura **clădirilor noi** va fi de factură modernă, cu o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul zonei;

Volumetria va fi una echilibrată, raportul plin-gol al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Fațadele nu vor avea elemente ieșite în relief (balcoane, bovindou-uri) dispuse deasupra spațiului public;

Nu se admit fațade din panouri de sticlă cu efect de oglindire, placaje din materiale plastice, placaje ceramice și din piatră artificială, panouri compozite din foi de aluminiu cu miez de mase plastice sau panouri cu imitații de materiale naturale;

#### **Condiții de echipare edilitară**

Toate clădirile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente;

Toate lucrările de infrastructură vor fi asistate de arheologi;

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);

#### **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;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,00 mp. În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 30% a fi utilizat ca spațiu verde;

#### **Împrejmuiri**

Se va menține caracterul existent al împrejmuirilor; este obligatorie conservarea și protejarea împrejmuirilor tradiționale (porți zidite, tradiționale, în prelungirea fațadei principale); respectiv a împrejmuirilor specifice zonelor cu fronturi deschise realizate din materiale tradiționale (lemn, fier forjat) cu socluri ce nu vor depăși 0,80 m.;

Nu se admit, pe nici o latură a parcelei vizibilă din spațiul public, împrejmuiri realizate din dale prefabricate din beton, tablă, polycarbonat; sau includerea unor elemente distonante în decorul acestora (lei de tipul celor funerari sau alte motive zoomorfe, motive geometrice aurite – globuri, piramide etc. – sau vopsite în culori stridente);

POT max. – 50 %; CUT max. – 1,5;

Suprafața nivelului mansardei va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului curent.

Se va respecta Codul Civil.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : **desființării și edificării unei noi construcții cu destinație de unitate de învățământ**

<p align="center"><b>Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții</b></p>
--

#### **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) ► fotografii color - format 9 x 12 cm - ale tuturor fațadelor, corpului C1
- c) documentația tehnică- D.T. , după caz
  - D.T.A.C
  - D.T.O.E
  - D.T.A.D.
- d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:
  - d 1) avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri

► avizele de debranșare de la utilitățile existente

- |                                   |                   |         |
|-----------------------------------|-------------------|---------|
| ■ alimentare cu apă               | ■ gaze naturale   | □ ..... |
| ■ canalizare                      | □ telefonizare    | □ ..... |
| ■ alimentare cu energie electrică | ► ■ salubritate   | □ ..... |
| □ alimentare cu energie termică   | □ transport urban | □ ..... |

d 2) 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 aviz ► ■ Direcția Județeană de Cultură Brașov

d 4) studii de specialitate: ► expertiză tehnică ■ studiu privind cerințele minime de performanță energetică și posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată, în funcție de fezabilitatea acestora din punct de vedere tehnic, economic și al mediului înconjurător ■ studiu geotehnic ► ■ ridicarea topografică vizată de OCPI Brașov

► ■ e) punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :

- taxa autorizație construire
- taxa timbru de arhitectură

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

PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU



ARHITECT ȘEF,  
LILIANA BOER

SECRETAR GENERAL,  
LAVINIA MARIAN

ÎNTOCMIT,  
MIOARA PITICAS

Achitat taxa de : - lei conform chitanței - din -

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

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.