



Primar,
Nr. 58627 din 17.12.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 203 din 17. 12. 2025

**în scopul: desființării și construirii obiectivului de investiții
- Școala Gimnazială Ovid Densușianu -
str. Gheorghe Doja nr. 52 Corp C1, Făgăraș, județul Brașov**

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. 58627 din 09.12.2025

pentru imobilul – teren și /sau construcții – situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, cod poștal 505200, str. Gheorghe Doja nr. 52, sau identificat prin CF 100624/Făgăraș, nr. cad. 100624 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.2.1. MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, DOMENIUL PUBLIC. Întabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1. Act Administrativ nr. 157, din 31.08.2009 emis de Primaria Făgăraș. Încheiere 10179 din 14.10.2009.

Imobilul nu se află în zona de protecție și nu sunt servituți.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: clădiri pentru învățământ

Imobil situat în **UTR L1c** - subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut tradițional); conf. PUG.

Imobil situat în zona C de impozitare, conform HCL nr. 94/2025

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil în suprafață de 2104,00 mp pe care se află edificate construcțiile C1- Sc = 652,30 mp, cu destinația de școală și C2, Sc = 375,40 mp, cu destinația grădiniță.

Se dorește desființarea corpului C1, școală, 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, sau colective cu maximum P+2, în regim de construire preponderent continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat) în conformitate cu caracteristicile străzii;

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale

- Structuri de vânzare cu suprafață mică (sub 400 mp.) - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică; - cabinete și birouri pentru profesii libere - 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, etc; - saloane de întreținere corporală – frizer, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar, etc) - amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir;

Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare; - Depozitare en-gros; - Ateliere de întreținere auto de mari dimensiuni (peste 3 autovehicule în același timp); - Curățătorii chimice; - Depozitări de materiale refolosibile; - Platforme de pre colectare a deșeurilor; - Stații de betoane; - Autobaze, stații de întreținere auto; - Spălătorii chimice; - 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. - Anexe pentru creșterea animalelor fără a respecta prevederile OMS 119/2014.

Caracteristici ale parcelelor

- Se păstrează caracteristicile țesutului tradițional existent cu condiția respectării condițiilor de construibilitate ale parcelelor.
- Suprafața minimă de 150 mp și un front minim de 8,00 metri pentru construcțiile înșiruite, respectiv 200 mp și 12,00 metri pentru construcțiile cuplate, și izolate;

Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Se păstrează retragerea caracteristică străzii și nu se admit alte retrageri decât cele existente în imediata vecinătate. Se va construi pe aliniament în cazul în care predomină fronturile stradale dispuse pe aliniament;
- Ieșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațadă nu este permisă;
- Amplasarea construcțiilor pe teren va ține cont de relief, de modul tradițional de dispunere, precum și de orientarea față de punctele cardinale;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile se vor alipi de calcanle clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.00 metri;
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea, dar nu mai puțin de 3.00 metri; pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară;
- Clădirile izolate se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 2.00 metri, retragerea față de una din limitele laterale va fi de minim 3.00 metri pentru accesul pompierilor la curtea din spate;
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri.
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 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 înălțimea celei mai înalte conform normelor sanitare și a celor de protecție împotriva incendiilor; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+1+M.
- 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, lăsând spațiu suficient pentru accesul pompierilor în curtea posterioară;

Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

- 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 handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Staționarea autovehiculelor

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- În cazul realizării de locuințe colective noi se impune necesitatea prevederii a minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă în parte.

Înălțimea maxim admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă admisă este **P+1+M (cca. 9.00 metri la cornișă)** excepție făcând turlele construcțiilor de cult.
- Se admit depășiri de 1-3 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire continuu;

- Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită; cu condiția de a nu altera imaginea de ansamblu a construcției, fiind interzise falsele mansardări;

Aspectul exterior al clădirilor

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului. - Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj. - Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc. - Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape. Nu se admit pante asimetrice, coamele rupte sau suprapuse.
- Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.
- În cazul intervențiilor asupra fronturilor existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

Condiții de echipare edilitară

- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețeaua electrică.
- Toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă – canal în sistem public sau individual, proiectate și executate în conformitate cu normele sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- 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 amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Spații libere și spații plantate

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese; - Minimum **30%** din suprafața parcelei trebuie să fie amenajată ca spațiu verde;

Împrejmuiuri

- În vederea conservării specificului zonei se recomandă realizarea unor împrejmuiuri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor. - Porțile vor fi realizate conform specificului local, având o geometrie simplă și cromatică specifică tradițiilor zonei, fără a folosi culori stridente, atipice.
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramic.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- POT max. = 50% - CUT max. = 1,3 mp

- Se va respecta Codul Civil

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : **desființare și construire a obiectivului de investiții - Școala Gimnazială Ovid Densusianu – str. Gheorghe Doja nr. 52 Corp C1, Făgăraș, județul Brașov**

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) ► 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 incendii

□ protecție civilă

■ sănătatea populației

d 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora
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 autorizatie 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.