



Primar,

Nr. 27600 din 05.02.2026

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 11 din 05. 02. 2026

**în scopul: reabilitare energetica si consolidare a obiectivului de investiții « Grădinița cu program prelungit „ Prichindeii” – imobil nr. cadastral 106279-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. 27600 din 03.02.2026.

Pentru imobilul – teren și/sau construcții – situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, cod poștal 505200, str. 13 Decembrie, nr. 25A, identificat prin plan de situație și CF 106279-C1, cad. 106279-C1

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.15660/2009, faza actualizare PUG , aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Făgăraș nr. 8 din 2016, prelungită cu Hotărârea Consiliului Local Făgăraș nr. 3 din 2026

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.3.1. MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ – domeniul public. Întabulare, drept de proprietate dobândit prin lege cota actuala 1/1. Act Administrativ nr. 46613 din 15.03.2019, emis de UAT Făgăraș; Act administrativ nr. 42238 din 16.04.2019, emis de UAT Făgăraș; Act administrativ nr. 62 din 28.03.2019 emis de CL Făgăraș și documentație cadastrală avizată de Serviciul cadastru. Încheiere 8357/19.04.2019.

Imobilul nu se află în zona de protecție și nu există 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 696 mp, edificat cu corp C1, suprafață construită la sol de 696,00 mp și suprafață desfășurată de 1462,00 mp, Grădinița Prichindeii, regim de înălțime, Sp+P+E, construită în anul 1974.

##### 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; depozitari de materiale re folosibile; 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 pastișele 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.

Se va respecta Codul Civil.



