

HOTĂRÂREA nr.309
din data de 18 decembrie 2025

-privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal- Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS,
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare nr.58311/1 din 08.12.2025 al Primarului Municipiului Făgăraș și Raportul de specialitate nr. 58311 din data 08.12.2025 al arhitectului șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal- Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale, în strada Câmpului f.n., beneficiar SC Rent Codaia NNN SRL,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, precum și al Comisiei pentru protecție socială, drepturile minorităților și integrare socială,

Având în vedere prevederile art.32 alin (3), lit (a) din normele metodologice de aplicare a Legii 50/1991 republicată-Ordinul 839/12.10.2009, art.47 și art.56 și anexa 1 la Legea 350/2001-privind amenajarea teritoriului și urbanismul precum și procedura de avizare din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM 010/2000, aprobat de MTCT cu Ordinul nr.176/N/16.08.2000,

Văzând avizele favorabile nr.8440/2025 S.C. Apa Canal S.A. Sibiu, nr.7010250302669/2025 Distribuție Energie Electrică România, nr.67238/320854241/2025/RG Distrigaz Sud Retele, nr.457/2025 Serviciul Public de Alimentare cu Energie Termică, nr.AFO203692/22333/2139 Orange România, nr. 1773046/2025 Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Tara Barsei” Brasov, nr.586/A/2025 Directia de Sanatate Publică Brasov, Decizia de incadrare nr. 151/11482 din 2025 a Agenției de Protecție a Mediului Brasov, nr.158/2025 Sistemul de Gospodărire a Apelor Brasov, nr.589/2025 Salco Serv SA, aviz nr.31296/2025 Comisia de Circulație Făgăraș, nr.DT/12127 Statul Major General precum și Raportul de Informare și Consultare a Populației nr.55876/18.11.2024,

Având în vedere Avizul nr.1/ 04.12.2025 al Arhitectului Șef emis în urma avizului favorabil al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,

Tinând cont de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare, coroborată cu dispozițiile Ordinului nr.2710/2010 privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planului de amenajare a teritoriului și de urbanism, respectiv procesul verbal de afișare nr.26291 din 23.01.2025,

În temeiul art. 129 alin (1), alin. (2) lit c) și alin (6), lit. c) , art 139 alin. (3) lit.e), art.196, alin. (1), lit. a) și art. 243, alin (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă raportul informării și consultării publicului privind documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal- Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale , în strada Câmpului f.n., conform anexei 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se aprobă documentația Plan Urbanistic Zonal- Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale , în strada Câmpului f.n. și Regulamentul local de urbanism aferent, întocmite de SC Case Diverse SRL, proiect nr.147/2024 , beneficiar SC Rent Codaia NNN SRL, conform anexei 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Documentația de urbanism propune dezvoltarea terenului în suprafață de 5.200 mp , identificat în CF 104949 Făgăraș, aflată în proprietate privată , în zonă de locuințe colective tip bară sau punct cu funcțiuni complementare, zonă circulații interioare și parări, zonă verde.

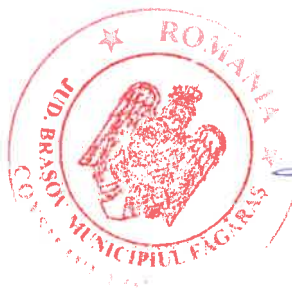
Art.3.- Utilitățile vor fi asigurate de către beneficiar.

Art.4.- Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal este de 5 ani.

Art.5.- Detaliile Planului Urbanistic Zonal vor fi integrate în Planul Urbanistic General aprobat prin HCL. nr.8/2016.

Art.6.- Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul municipiului Făgăraș, prin Arhitectul șef și compartimentele de specialitate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SASU CIPRIAN-ALEXANDRU**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN**



Hotărârea s-a adoptat cu **18 voturi pentru.**

Consilieri în funcție - 19

Consilieri prezenți -18

Prezenta hotărâre se comunica:

- 1 ex. Dosarul de sedință
- 1 ex. Prefectura
- 1 ex. Compartiment urbanism
- 1 ex. Beneficiar
- 1 ex. Secretar general

- 1 ex. Colectie

- 1 ex. Primar

- 1 ex. Serviciu Taxe și Impozite Locale

Cod: F-50





Antet 1 LA
HCL 309/2025
SR
Municipiul Făgăraș

APROBAT
PRIMAR,

Nr. 55876 din 18.11.2025

RAPORT DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A POPULAȚIEI

privind documentația de urbanism

SCHIMBARE UTR DIN L2a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE (CU MAXIMUM P+1+M NIVELURI) SITUATE ÎN ZONE NECONSTRUITE (EXTINDERI DE INTRAVILAN ȘI ENCLAVE NECONSTRUITE DIN INTRAVILANUL EXISTENT) ÎN L3c - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNALȚIME (P+3, P+4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE

Prezentul document s-a elaborat în baza Ordinului 2701/2010 a Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea "Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism" și a Hotărârii Consiliului Local nr.37/2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism, în scopul fundamentării deciziei Consiliului Local Făgăraș.

Amplasament: teren situat în intravilanul municipiului Făgăraș, proprietate privată persoană juridică.

Responsabil din partea Municipiului Făgăraș

- ing. Stamate Laura Maria, consilier Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Beneficiar: SC RENT CODAIA NNN SRL

Proiectant: SC CASE DIVERSE SRL

Acte ale autorității publice eliberate de Municipiul Făgăraș:

- certificat de urbanism nr. 86 din 31.07.2024 eliberat de Municipiul Făgăraș

- aviz de oportunitate nr. 1 din 17.02.2025 emis de Municipiul Făgăraș

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism s-au parcurs următoarele etape:

1. Etapa pregătitoare PUZ

- s-au făcut anunțuri de intenție către proprietarii din zonă în data de 20.01.2025.
- s-a făcut anunț în ziarul Buna Ziua Brașov din 20 ianuarie 2025.
- anunțul de intenție s-a făcut în data de 20.01.2025 cu nr. 26291 la sediul Municipiului Făgăraș, printr-o informare scrisă cu un minim de informații despre investiția dorită. Intenția a fost afișată la sediul UAT Municipiul Făgăraș cu proces verbal de afișare nr. 26291 din 23.01.2025.
- 1 panou pe amplasamentul în cauză conform anexa nr.1 la Ordinului 2701/2010. Anunțul privind intenția de elaborare PUZ a fost amplasat de către investitor pe panou rezistent la intemperii în loc vizibil, pe teritoriul zonei studiate. Publicul a fost invitat să consulte documentele privind propunerile PUZ și la sediul Primăriei Făgăraș în perioada 20.01.2025 - 31.01.2025..

Nu s-au primit observații, propuneri, sugestii din partea publicului interesat nici la beneficiar nici la sediul Municipiului Făgăraș în perioada afișată, respectiv până la data de 30.01.2025 și nici prin poștă în termen de 10 zile calendaristice de la data limită stabilită.

2. Etapa elaborării PUZ

- anunț nr. 30380/03.03.2025 la sediul Municipiului Făgăraș pentru etapa elaborării propunerilor PUZ cu termen 03.04.2025 și afișare pe site-ul instituției la anunțuri publice.
- s-a făcut anunț în ziarul Monitorul Expres ediția din 9-12 martie 2025.
- identificarea și notificarea proprietarilor de imobile din zona de vecinătate a fost făcută de investitor – în urma notificărilor nu au fost contestații, observații.

Documentația a fost pusă la dispoziția publicului la Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului, din cadrul Primăriei Municipiului Făgăraș pe tot parcursul procedurii începând cu data de 03.03.2025 - 03.04.2025.

Nu au fost solicitări de consultare, contestații sau observații în termen de 15 zile calendaristice de la data expirării termenului de transmitere a sugestiilor.

3. Etapa aprobării PUZ

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se va face potrivit prevederilor Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii 544/2001 privind liberul acces la informații de interes public.

Având în vedere prezentul raport

Propunem:

- avizarea documentației

Raportul va fi afișat la avizierul primăriei și va fundamenta decizia Consiliului Local Făgăraș de adoptare/neadoptare a Planului Urbanistic Zonal - SCHIMBARE UTR DIN L2a - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE (CU MAXIMUM P+1+M NIVELURI) SITUATE ÎN ZONE NECONSTRUITE (EXTINDERI DE INTRAVILAN ȘI ENCLAVE NECONSTRUITE DIN INTRAVILANUL EXISTENT) ÎN L3c - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNALȚIME (P+3, P+4) SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării PUZ se va face potrivit prevederilor Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii 544/2001 privind liberul acces la informații de interes public.

Întocmit în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte semnatară.

Responsabil din partea Municipiului Făgăraș

ing. STAMATE LAURA MARIA, consilier Compartiment Urbanism și Amenajarea Teritoriului



Beneficiar,

SC RENT CODAIA NNN SRL

Admin. Codaia Viorela Maria

Codaia Viorela Maria



vizat,

arh. șef LILIANA BOER



ANEXA 1

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

LA HCL

PLAN URBANISTIC ZONAL: „ SCHIMBARE UTR DIN L2A SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE (CU MAXIMUM P+1+M NIVELURI) SITUATE ÎN ZONE NECONSTRUITE (EXTINDERI DE INTRAVILAN ȘI ENCLAVE NECONSTRUITE DIN INTRAVILANUL EXISTENT) ÎN L3C - ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME (P+3, D+P+4E) SITUATE ÎN ANSAMBLURI REZIDENȚIALE.,,

309/2025

Adresă amplasament: Mun.Făgăraș, str. Câmpului, nr. FN, jud. Brașov
Beneficiari: S.C. RENT CODAIA NNN S.R.L.
adm. CODÂIA VIORELA-MARIA

Șef proiect: Urb. Arh. Delia Bărbat Sc Terifiant Prod Srl – pr.nr 2/2025

Proiectant: Urb.Arh. Alina Cloca

Proiect nr: pr. nr. 147/2024-Sc Case Diverse Srl

faza : **APROBARE P.U.Z.**



PLAN URBANISTIC ZONAL: „ Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale.,,
Beneficiar : S.C. RENT CODAIA NNN S.R.L. , adm. CODĂIA VIORELA-MARIA

Faza : aprobare
Pr.nr.147/2024
Data elb.08/2025

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat P.U.Z.. Prezentul Regulament de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse în studiu.

După aprobarea Regulamentului local de urbanism, acesta constituie act de autoritate al administrației locale, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 și actualizări.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat în conformitate cu Legea nr.350/2001 cu actualizări, precum și celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care menționăm:Codul civil, Legea fondului funciar 18/1991, republicată/cu modificări ulterioare, Legea nr.54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată/cu modificări ulterioare; Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare; Ordin 233 /2016,ordin 176/N/2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentului local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

Prezentul P.U.Z. și Regulament Local de Urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

-reglementarea urbanistica a parcelei identificate astfel: Cf nr.104949, nr. Cad 104949-Făgăraș,jud.Brașov,str.Câmpului, Sup.5200 mp- arabil intravilan, teren intravilan

PLAN URBANISTIC ZONAL: „ Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale.,,

Beneficiar : S.C. RENT CODAIA NNN S.R.L. , adm. CODÂIA VIORELA-MARIA

Faza : aprobare
Pr.nr.147/2024
Data elb.08/2025

- proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, etc.;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale;
 - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, show-room pentru diferite produse de larg consum;
 - sport și recreere în spații acoperite-parcaje la sol; spații libere pietonale;
 - locuințe, respectiv locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Condiții pentru funcțiuni complementare

Funcțiunile comerciale se vor grupa la parterul blocurilor; în cel din urmă caz, parterul putând fi integral dedicat comerțului.

Se permite schimbarea destinației apartamentelor de locuit, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. fără a fi necesară realizarea de accese separate;

Se permite schimbarea destinației a apartamentelor de la parterul locuințelor pentru categoriile descrise mai sus, precum și pentru cele cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc. cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public (maxim un acces pe apartament)

Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări :

- activități productive poluante , cu risc tehnologic sau care generează trafic(vehicule de transport greu, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție);
- depozitare en-gross; depozitări de materiale refofosibile;
- ativități 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;



5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Expunerea la riscuri naturale: -nu este cazul.

În sensul prezentului regulament , prin riscuri naturale se înțelege : alunecari de teren,eroziuni,avalanșe de zăpadă,dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică, delimitate pe fiecare județ .

5.2 Expunere la riscuri tehnologice-nu este cazul

În sensul prezentului regulament, prin riscuri tehnologice se înțelege : fenomene care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice –nu este cazul

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de obligația efectuării documentatiei și a lucrărilor edilitare de către proprietarul terenului.

5.5Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenurilor cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

5.6 Procentul de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului

12.1 Autorizarea executării lucrărilor de construire se face impunând condiția ca procentul de ocupare al terenului și coeficientului de utilizare al terenului să nu depășească limita maximă stabilită de:

P.O.T existent 0 %

C.U.T. existent 0.00

P.O.T.max propus 40%

C.U.T. max propus 2,5

Zona propusă spre reglementare face referire la parcela:Cf nr104949, nr Cad 104949-Făgăraș, Sup. 5200mp- arabil intravilan, teren intravilan liber de construcții.



PLAN URBANISTIC ZONAL: „ Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale.,,

Beneficiar : S.C. RENT CODAIA NNN S.R.L. , adm. CODÂIA VIORELA-MARIA

Faza : aprobare
Pr.nr.147/2024
Data elb.08/2025

Clădirile pot fi amplasate la limita retragerilor laterale sau retrase față de aliniament cu condiția respectării următoarelor distanțe minime:

- față de aliniamentul str Câmpului - retragere minim 10m

Distanța se măsoara de la limita de proprietate .

6.8 Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelelor pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de înălțime, alinieri impuse față de aliniament, limite laterale și limita posterioară .

Se vor respecta și:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite conform legislației în vigoare;
- distanța minimă între clădiri va respecta condițiilor impuse de Normativului 118/1999;
- respectarea normelor de însorire și iluminat natural;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- retragere cu jumătate din înălțimea la streșină a construcției propuse;

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară:

- limita posterioară -minim 5 metri;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

7.1 Acces carosabil

Autorizarea executării lucrărilor de construire se poate emite doar dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită.

Amenajarea accesului la parcelă se va realiza cu aceeași îmbrăcăminte rutieră și/sau cu un sistem rutier echivalent cu cel existent pe drum.

7.2 Acces pietonal

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

PLAN URBANISTIC ZONAL: „ Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale.,,
Beneficiar : S.C. RENT CODAIA NNN S.R.L. , adm. CODÂIA VIORELA-MARIA

Faza : aprobare
Pr.nr.147/2024
Data elb.08/2025

8.4 Rețele edilitare: canalizare

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere se va face prin bransament la rețeaua existentă. Beneficiarii autorizației de construire au obligația să se racordeze la rețeau publică de canalizare aflată la limita proprietății conform avizelor tehnice de racordare furnizate de S.c. Apă Canal Sibiu Srl. Investiția bransamentului va fi suportată de beneficiarul autorizației .Rețele propuse a se construi se vor amplasa în subteran .

8.5 Parcela va dispune de o platformă/spațiu destinată colectării deșeurilor dimensionată astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea

Prezentul regulament face referire la 1 parcelă cadastrală-existentă și menținută

-se permit operațiuni cadastrale de dezmembrare in limita a 3 parcele

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari, valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se vor raporta la parcela inițială, înainte de dezmembrare. Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) să nu fie atinși în mod simultan (POT maxim dar nu și CUT maxim, sau CUT maxim dar nu și POT maxim).

Înălțimea clădirilor

Regim de înălțime max.D+P+4E si/sau D+P+3E+M

Mansarda se consideră nivel

Impunând condițiile:

H.max atic/streașină 17m

H.max coamă 19m

Cotă maximă absolută: 431,30m

Autorizația executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv înălțimea maximă admisibilă în planul țării este cea stabilită de zona funcțională.

În cadrul prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de



PLAN URBANISTIC ZONAL: „ Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale.,,

Beneficiar : S.C. RENT CODAIA NNN S.R.L. , adm. CODÂIA VIORELA-MARIA

Faza : aprobare
Pr.nr.147/2024
Data elb.08/2025

-necesarul de parcaje se va asigura -conform Anexa 5 R.G.U.

Platformele de parcare se recomandă să fie permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

- spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Zonei verzi și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate , în funcție de destinația și de capacitatea construcției și anume suprafață minimă de zonei verze amenajată 30% din suprafața totală a parcele reglementate

Se va planta un numar de un 1 arbore la fiecare 50 mp de spatiu liber. Speciile de arbori plantați vor fii autohtone. Se recomandă : Betula Pendula(Mesteacăn) , Platanus x Acerifolia,(Platan englezesc) Tilia tomentosa (Tei argintiu pentru alinamente si/sau ornamentali Acer Platanoides (Arțar) Magnolia soulangeana. (Magnolie Chinezească)

Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate.

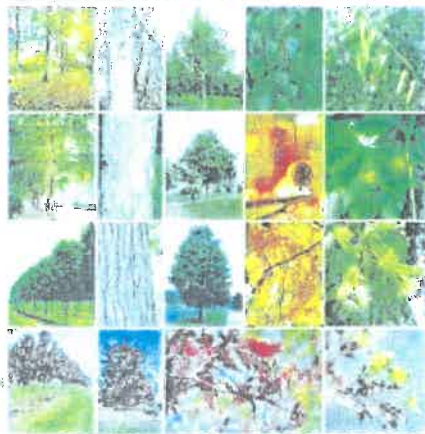
SPECII RECOMANDATE DE ARBORI

Betula Pendula

Platanus x
Acerifolia

Tilia tomentosa

Acer Platanoides
'Crimson King'



IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

12. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zonă propusă. L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4)

Funcțiuni admise : Locuire

Funcțiune principală : locuințe colective situate în blocuri cu maxim D+P+4 niveluri de tip bară sau punct cu posibilitatea amenajării de spații comerciale la parterul blocurilor.

Funcțiuni complementare zonei rezidențiale

- 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;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale;
- comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, show-room pentru diferite produse de larg consum;
- sport și recreere în spații acoperite-parcage la sol; spații libere pietonale;
- locuințe, respectiv locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere.

Condiții pentru funcțiuni complementare

- funcțiunile comerciale se vor grupa la parterul blocurilor. În cel din urmă caz, parterul putând fi integral dedicat comerțului;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de locuit, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională private cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. fără a fi necesară realizarea de acces separate;

PLAN URBANISTIC ZONAL: „ Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale.,,

Beneficiar : S.C. RENT CODAIA NNN S.R.L. , adm. CODÂIA VIORELA-MARIA

Faza : aprobare
Pr.nr.147/2024
Data elb.08/2025

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:C.U.T.

ID-C.U.T. max =2,5

*** Acd /Mp teren**

Indicatorii urbanistici POT (procent de ocupare a terenului) și CUT (coeficient de utilizare a terenului) vor fi utilizați cu următorul înțeles:

Procentul de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. $POT = SC/ST \times 100$ - Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. - Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. - Suprafața parcelei considerate este suprafața terenului înscrisă în Cartea Funciară cu elementele sale definitorii.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Conform legislației în vigoare au fost stabilite următoarele excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- *dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;*
- *dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.*



PLAN URBANISTIC ZONAL: „ Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale.,,

Beneficiar : S.C. RENT CODAIA NNN S.R.L. , adm. CODÂIA VIORELA-MARIA

Faza : aprobare
Pr.nr.147/2024
Data eib.08/2025

Utilizări interzise:

- vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor construcții care , prin ampliere, configurație sau exploatare, impietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării de pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente

Necesar de parcaje:

-conform Anexa 5 R.G.U.

Zonei verzi și spații plantate

Suprafață minimă de zone verzi: 30% din suprafața totală a parcelei.

Se va planta un numar de un 1 arbore la fiecare 50 mp de spațiu verde. Speciile de arbori plantați vor fi autohtone. Se recomandă : Betula Pendula, Platanus x Acerifolia, Tilia tomentosa pentru aliniamente și/sau ornamentali Acer Platanoides "Crimson King " Magnolia soulangeana.

Șef Proiect

Urb. Arh. Delia Bărbat



Proiectant

Urb. Arh. Alina Cioca



Limită de proprietate- zonă ce face obiectul ELABORARE
PUZ : Schimbare UTR din L2a subzona Locuințelor
individuale (cu maximum P+1+M riveului) situate în zone
reconstruite (extindere de intravilan și enclose neconstruite
din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective
cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în
ansambluri rezidențiale.
Cfr nr 104943, nr. cad 104943

REGLEMENTĂRI-EXISTENTE

subzona locuitorilor colectivi
de înălțime (P+3, P+4) situa-
re rezidențiale

subzona locuințelor individuale (niveluri) situate în zone necoștuite și enclave neconstruite din in-

Unitate de învățământ

Strada Câmpului și căi de acce-

Spații verzi necadastrate-do

— 123 — **Linie electrică**
— 009 — **Rețea gaze naturale**

— ou —
Roșea canalizare
DN160MM

TONIFICARE.
seu trasat in baza avizelor omise

■ Zona locuințe colective și funcții
Cu posibilitatea de amenajare
la parter.

 Zonă edificabilă

Circulații Interioare :
Drum urban categoria
troțuar - 1,5 m

trageri față de alinament :

plasa

- jumătate din înălțimea la atic

proprietatea zonei studiate

Platforma podłogowa

URBANISM
F023: AVIZARE P.U.Z.
Seif protect:

Climpușul, 57	Proiectat: Urb. Arh. Cloșe Alin
------------------	------------------------------------

R.L.
ELA-MARIA

The topographic plan illustrates the 'Strada Câmpului' project in Bucharest, showing the layout of blocks C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, and the surrounding infrastructure. The plan includes a detailed legend, a scale bar, and a north arrow. The project is situated in the 'S-Zona cu destinație specială' (Special Purpose Zone) and is bounded by the 'limită laterală H/2 din înălțime la stânga' (H/2 lateral limit from height on the left) and the 'limită posterioară 5 m' (5 m rear limit). The plan also shows the 'retragere de la aliniament min 5m' (5 m minimum setback from alignment) and the 'UTR-L3C' (Urban Traffic Regulation - Level 3 - Category C) area. The project is located in the 'Sector 4' (District 4) of Bucharest, near the 'Strada Câmpului' (Campului Street) and the 'Strada 13 Decembrie 1989' (13 December 1989 Street). The plan includes a detailed legend, a scale bar, and a north arrow. The project is situated in the 'S-Zona cu destinație specială' (Special Purpose Zone) and is bounded by the 'limită laterală H/2 din înălțime la stânga' (H/2 lateral limit from height on the left) and the 'limită posterioară 5 m' (5 m rear limit). The plan also shows the 'retragere de la aliniament min 5m' (5 m minimum setback from alignment) and the 'UTR-L3C' (Urban Traffic Regulation - Level 3 - Category C) area. The project is located in the 'Sector 4' (District 4) of Bucharest, near the 'Strada Câmpului' (Campului Street) and the 'Strada 13 Decembrie 1989' (13 December 1989 Street).

Str. Câmpului

7-7 1101

Suprafață totală reglementată 5200mp

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

5200 mp
40%

U.I. maxim propus 2,5
regim de înălțime max. D+P+4E și/sau D+P+3E+M
nou mând condiții:

max atic	17m
max coamă	19m

ona verde min 30%
otă maximă absolută: 441,30 m

BILANT TERITORIAL IN LIMITA ZONEI REGLEMENTATE					
FUNCTIUNALE	Suprafata, zonele studiate	Evident nr %		Prognostic %	
		1	2	3	4
1	zona constructibilă / neconstructibilă	5200	100,00	2080	40,00
2	Zone circuliți interconectate si parcuri	0	0,00	1.650	28,00
3	Zona verde amenajată	0	0	1.560	30,00
4	Zonele de agrement, terenuri pentru joacă, terenuri pentru sport, terenuri pentru agrement	0	0,00	100	1,92
total zonei		5200		5200	

Proiect:	Proiectul de dezvoltare UTM nr. 128 subsecvență 1, indicat în planul situației de amenajare a zonei rezervoarelor (incluzând extinderea) în L2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13+14+15+16+17+18+19+20+21+22+23+24+25+26+27+28+29+30+31+32+33+34+35+36+37+38+39+40+41+42+43+44+45+46+47+48+49+50+51+52+53+54+55+56+57+58+59+60+61+62+63+64+65+66+67+68+69+70+71+72+73+74+75+76+77+78+79+80+81+82+83+84+85+86+87+88+89+90+91+92+93+94+95+96+97+98+99+100+101+102+103+104+105+106+107+108+109+110+111+112+113+114+115+116+117+118+119+120+121+122+123+124+125+126+127+128+129+130+131+132+133+134+135+136+137+138+139+140+141+142+143+144+145+146+147+148+149+150+151+152+153+154+155+156+157+158+159+160+161+162+163+164+165+166+167+168+169+170+171+172+173+174+175+176+177+178+179+180+181+182+183+184+185+186+187+188+189+190+191+192+193+194+195+196+197+198+199+200+201+202+203+204+205+206+207+208+209+210+211+212+213+214+215+216+217+218+219+220+221+222+223+224+225+226+227+228+229+230+231+232+233+234+235+236+237+238+239+240+241+242+243+244+245+246+247+248+249+250+251+252+253+254+255+256+257+258+259+260+261+262+263+264+265+266+267+268+269+270+271+272+273+274+275+276+277+278+279+280+281+282+283+284+285+286+287+288+289+290+291+292+293+294+295+296+297+298+299+300+301+302+303+304+305+306+307+308+309+310+311+312+313+314+315+316+317+318+319+320+321+322+323+324+325+326+327+328+329+330+331+332+333+334+335+336+337+338+339+340+341+342+343+344+345+346+347+348+349+350+351+352+353+354+355+356+357+358+359+360+361+362+363+364+365+366+367+368+369+370+371+372+373+374+375+376+377+378+379+380+381+382+383+384+385+386+387+388+389+390+391+392+393+394+395+396+397+398+399+400+401+402+403+404+405+406+407+408+409+410+411+412+413+414+415+416+417+418+419+420+421+422+423+424+425+426+427+428+429+430+431+432+433+434+435+436+437+438+439+440+441+442+443+444+445+446+447+448+449+450+451+452+453+454+455+456+457+458+459+460+461+462+463+464+465+466+467+468+469+470+471+472+473+474+475+476+477+478+479+480+481+482+483+484+485+486+487+488+489+490+491+492+493+494+495+496+497+498+499+500+501+502+503+504+505+506+507+508+509+510+511+512+513+514+515+516+517+518+519+520+521+522+523+524+525+526+527+528+529+530+531+532+533+534+535+536+537+538+539+540+541+542+543+544+545+546+547+548+549+550+551+552+553+554+555+556+557+558+559+560+561+562+563+564+565+566+567+568+569+570+571+572+573+574+575+576+577+578+579+580+581+582+583+584+585+586+587+588+589+590+591+592+593+594+595+596+597+598+599+600+601+602+603+604+605+606+607+608+609+610+611+612+613+614+615+616+617+618+619+620+621+622+623+624+625+626+627+628+629+630+631+632+633+634+635+636+637+638+639+640+641+642+643+644+645+646+647+648+649+650+651+652+653+654+655+656+657+658+659+660+661+662+663+664+665+666+667+668+669+670+671+672+673+674+675+676+677+678+679+680+681+682+683+684+685+686+687+688+689+690+691+692+693+694+695+696+697+698+699+700+701+702+703+704+705+706+707+708+709+710+711+712+713+714+715+716+717+718+719+720+721+722+723+724+725+726+727+728+729+730+731+732+733+734+735+736+737+738+739+740+741+742+743+744+745+746+747+748+749+750+751+752+753+754+755+756+757+758+759+760+761+762+763+764+765+766+767+768+769+770+771+772+773+774+775+776+777+778+779+780+781+782+783+784+785+786+787+788+789+790+791+792+793+794+795+796+797+798+799+800+801+802+803+804+805+806+807+808+809+810+811+812+813+814+815+816+817+818+819+820+821+822+823+824+825+826+827+828+829+830+831+832+833+834+835+836+837+838+839+840+841+842+843+844+845+846+847+848+849+850+851+852+853+854+855+856+857+858+859+860+861+862+863+864+865+866+867+868+869+870+871+872+873+874+875+876+877+878+879+880+881+882+883+884+885+886+887+888+889+890+891+892+893+894+895+896+897+898+899+900+901+902+903+904+905+906+907+908+909+910+911+912+913+914+915+916+917+918+919+920+921+922+923+924+925+926+927+928+929+930+931+932+933+934+935+936+937+938+939+940+941+942+943+944+945+946+947+948+949+950+951+952+953+954+955+956+957+958+959+960+961+962+963+964+965+966+967+968+969+970+971+972+973+974+975+976+977+978+979+980+981+982+983+984+985+986+987+988+989+990+991+992+993+994+995+996+997+998+999+1000+1001+1002+1003+1004+1005+1006+1007+1008+1009+1010+1011+1012+1013+1014+1015+1016+1017+1018+1019+1020+1021+1022+1023+1024+1025+1026+1027+10
----------	---

Urbanism
05.12.2025

Cerere aprobare PUZ

58311

05

12

2025

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul adm. CODĂIA VIORELA-MARIA reprezentant al S.C. RENT CODAIA NNN S.R.L., cu domiciliul / sediul în Mun.Făgăraș, str.Dr.Titu Perția nr.6 telefon / fax .0727693226, e – mail .casediverse@gmail.com., în calitate de Beneficiari al Elaborare PUZ – Parcelare și construire locuințe, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, în baza certificatului de urbanism nr. 86 din 31.07.2024 eliberat de Pirmăria.Mun.Făgăraș, solicit înaintarea spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Făgăraș documentației de urbanism P.U.Z. :

PLAN URBANISTIC ZONAL- „ „ Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extinderi de intravilan și enclave neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale.,,

întocmită de Sc Case DIVERSE SRL. Proiectanti : Arh Delia Bărbat si Cloca Alina Catalina Cererea este însoțită de documentatia tehnica in dublu exemplar precum si de:

1. Certificat de urbanism Nr: 86/31.07.2024
2. Titlul de proprietate
 - Cf nr104949, nr. Cad 104949-Făgăraș
3. Documentație topografică : O.C.P.I. – Proces Verbal de recepție nr.440/2025
4. Studiu geotehnic
5. Avize :
 1. Aviz de oportunitate Primăria Municipiului Făgăraș -Nr. 1 /17.02.2025
 2. Aviz electrica : - Aviz amplasament favorabil Nr. 7010250302669/ 06.05.2025
 3. Aviz de amplasament Apă-Canal-Nr. 8440/19.03.2025
 4. Aviz Distrigaz SUD-Nr. 67238/320.854.241/14.03.2025/RG
 5. Aviz SPAET-Nr. 457 18.03.2025
 6. Aviz Telefonizare nr AFO203692/2233/21393 02.04.2025
 7. Aviz salubritate – Nr. 589/18.03.2025
 8. Aviz Comisia de Circulație a Municipiului Făgăraș - Nr. 31.298 17.06.2026
 9. Aviz Securitate la Incendiu Nr. 1773046/18.06.2025
 10. DSP-BV -Notificare asistenta de specialitate – Nr. 586/A/10.04.2025
 11. Aviz M.A.P.N -NR. t.14201-14.10.2025
 12. Aviz de Gospodărire a Apelor- Nr.158/26.09.2025
 13. APM Brasov – DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE Nr. 151/11482/ 31.10.2025
 14. Raportul informării și consultării publicului i- Nr. 555876 din 18.11.2025
 15. Dovada înregistrării lucrării RUR
 16. Aviz arhitect șef

6. Documentație P.U.Z.
Data

.....

Semnătura

