

HOTĂRÂREA
din data de

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

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.....

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 SC Apa Canal SA Sibiu, nr.7010250302669/2025 Distribuție Energie Electrică Romania, nr.67238/320854241/2025/RG Distrigaz Sud Retele, nr.457/2025 Serviciul Public de Alimentare cu Energie Termică, nr.AFO203692/22333/2139 Orange Romania, 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 Fagaras, 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 transparenta 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.

HOTARASTE

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 prezentei hotărâri se însărcinează Primarul municipiului Făgăraș, prin arhitectul șef și compartimentele de specialitate.

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

Vizat pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI
LAVINIA MARIAN

Prezenta hotarare se comunica:

- 1 ex. Dosarul de sedinta
- 1 ex. Prefectura
- 1 ex. Compartiment urbanism
- 1 ex. Beneficiar

- 1 ex. Colectie
- 1 ex. Primar
- 1 ex Serviciu Taxe și Impozite Locale

Hotarârea s-a adoptat cu voturi pentru

Cod: F-17

APROB,
PRIMAR,



RAPORT DE SPECIALITATE

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobare 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 ,

EXPUNEREA DE MOTIVE

- imobilul teren în suprafață de 5.200 mp este situat în Cartierul Câmpului UTR L2a și este proprietate privată

- beneficiarul dorește schimbarea unitatii teritoriale L2a-subzonă locuințe individuale propusă în Planul Urbanistic General în unitate L3c- zonă locuințe colective

- zona prezintă potențial de dezvoltare atât din punct de vedere al locuirii cât și a funcțiunilor complementare

- întocmirea documentației de urbanism și avizarea favorabilă a acesteia de către furnizorii de utilități și instituțiile abilitate

- solicitarea nr.58311/05.12.2025 de aprobare PUZ a beneficiarului SC Rent Codaia NNN SRL

-Analizând documentația de urbanism PUZ- - 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 Făgăraș, str. Câmpului , pr.nr. 147/2024 întocmit de SC Case Diverse SRL ,

care propune dezvoltarea terenului în suprafață de 5.200 mp, identificat în CF 104949 Făgăraș, aflat în proprietate privată , cu 3 construcții locuințe colective, zonă de circulații interioare și parări , zonă verde,

-analizând avizele și acordurile favorabile de la deținătorii de rețele și organismele centrale și teritoriale interesate,

-constatând că documentația de urbanism , respectă conținutul cadru și procedura de avizare din « Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ », indicativ GM 010/2000 aprobat de MLPAT cu Ordinul 37/N/16.06.2000 precum și faptul că s-a respectat procedura de implicare a publicului în documentațiile de urbanism , conform raportului, **propun aprobare PUZ**

ÎNTOCMIT

arh șef
BOER LILIANA



Cod: F-1

Nr.58311/1 din 08.12.2025

REFERAT DE APROBARE a proiectului de hotărâre

privind aprobare 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** ,

-Analizând documentația de urbanism PUZ- 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 Făgăraș, str.Câmpului , pr.nr.147/2024 întocmit de SC Case Diverse SRL , precum și avizele și acordurile favorabile de la detinătorii de rețele și organismele centrale și teritoriale interesate, constatând că aceasta respectă conținutul cadru și procedura de avizare din « Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ », indicativ GM 010/2000 aprobat de MLPAT cu Ordinul 37/N/16.06.2000

vazând referatul de specialitate nr.58311/08.12.2025 al arhitectului sef prin care se propune aprobarea documentației de urbanism PUZ-L3c

propun aprobarea prezentului proiect

PRIMAR,
SUCACIU GHEORGHE



Urbanism
05/12/2025

Cerere aprobare PUZ

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Nr. 58311
Ziua 05 Luna 12 Anul 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 Beneficiar 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 și Cloca Alina Catalina Cererea este însoțită de documentația tehnică în dublu exemplar precum și 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 electrică : - 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. 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



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 IN ZONE NECONSTRUITE (EXTINDERI DE INTRAVILAN SI ENCLAVE NECONSTRUITE DIN INTRAVILANUL EXISTENT) IN L3c -ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME (P+3, P+4) SITUATE IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE

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 Municipiului 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 IN ZONE NECONSTRUITE (EXTINDERI DE INTRAVILAN SI ENCLAVE NECONSTRUITE DIN INTRAVILANUL EXISTENT) IN L3c -ZONA LOCUINTELOR COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME (P+3, P+4) SITUATE IN ANSAMBLURI REZIDENTIALE**

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,

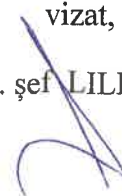
SC RENT CODAIA NNN SRL

Admin. Codaia Viorela Maria

Codaia Viorela Maria

vizat,

arh. șef LILIANA BOER



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

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.,,

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. CODÂIA VIORELA-MARIA	Faza : aprobare Pr.nr.147/2024 Data elb.08/2025
---	---

CUPRINS

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) in L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, D+P+4E) situate în ansambluri rezidențiale.,,	1
I. DISPOZIȚII GENERALE.....	3
1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM.....	3
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	3
3. DOMENIUL DE APLICARE	3
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	4
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	4
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	7
III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR.....	8
6. REGULI DE AMPLASE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	8
7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII.....	9
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	10
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	11
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASREA DE SPAȚII VERZI, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI	12
11. DISPOZIȚII FINALE.....	14
IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	15
12. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	15

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

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

- eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă ce face obiectul prezentului P.U.Z.;
- fundamentare solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice zonei de locuire și funcțiuni complementare.

4.2 Regim special instituit : nu este cazul

În zonă nu se vor amplasa funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer ,sol.

Zonă funcțională

- **Zonă 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

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; depozități de materiale refolosibile;
- 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;

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
---	---

- depozități 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
- este interzisă construirea de garaje individuale

4.3În zonă se interzice amplasarea de industrie grea care ar putea provoca vibrații, zgomot peste limitele impuse de lege respectandu-se condițiile impuse de HG nr. 321/2000

4.4 . Privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, (nivel acustic la limita incintei), STAS nr. 6156/1986 . Protecția împotriva zgomotului în construcții civile și social – culturale – limite admisibile și parametrii de izolare acustic.

4.5Deșeurile se vor depozita numai în locul special amenajat și ridicat ritmic de serviciul de salubritate.

4.6 Îndepărtarea apelor uzate menajere, fecaloid-menajere, apelor pluviale, se va face conform avizelor de specialitate Apă Canal Sibiu. Beneficiarii autorizației de construire au obligația să se racordeze la rețeau publică de de canalizare aflată la limita proprietății conform avizelor tehnice de racordare furnizate de S.c. Apă Canal Sibiu Srl.

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 %
P.O.T.max propus 40%**

**C.U.T. existent 0.00
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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

6. REGULI DE AMPLASE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Prescripții pentru funcțiunile de locuire

Amplasarea construcțiilor trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure durată minimă de însorire de 1h și 30 de min la solstițiu de iarnă.

În orientarea construcțiilor se va ține cont de funcțiunea acestora, pentru îndeplinirea cerințelor : asigurarea însoririi, asigurarea iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spații închise (confort psihologic)

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminare natură, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta distanțele față de aliniament.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administrației publice .

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile - nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrare Companiei Naționale de Căi Ferate. - nu este cazul

6.5 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat: nu este cazul.

6.7 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și cel public.

Retrageri față de aliniament

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 metrii;

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

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități.

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

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la rețelele de canalizare și de energie electrică.

Dispozițiile alineamentului precedent se vor face, cu avizul organelor administrației publice locale competente, în următoarele condiții:

- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local sau a deținătorului de rețea, la rețeaua centralizată publică.
- îndepărtarea apelor uzate menajere, fecaloid-menajere, apelor pluviale, se va face conform avizelor de specialitate Apă Canal Sibiu. Beneficiarii autorizației de construire au obligația să se racordeze la rețeaua publică de canalizare aflată la limita proprietății conform avizelor tehnice de racordare furnizate de S.c. Apă Canal Sibiu Srl.

8.2 Realizarea de rețele edilitare : electrice-existentă în zonă

Extinderea, devierea, mărirea de capacitate a rețelei se va realiza de către investitor în condițiile contractate cu furnizorii adminitratiiilor competente.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

8.3 Realizarea de rețele edilitare : apă

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local sau a deținătorului de rețea, la rețeaua centralizată publică de apă potabilă

8.4 Rețele edilitare: canalizare

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere se va face prin branșament 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 branșamentului 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 fațadei 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

la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit este admisă realizare de subsoluri și demisoluri.

Mansarda se consideră nivel

Panta acoperisului va fi funcție de panta învelitorii din normative

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei.

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră .

Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: șindrila bituminoasă, materiale plastice.

Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale.

Acoperișul poate fi tip terasă sau în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape. Învelitoarea poate fi din tablă falțuită, țiglă ceramică, strat vegetal. Nu se admit, coamele rupte sau suprapuse. Instalațiile tip panouri solare pentru producerea de energie electrică sau apă caldă menajeră se pot amplasa și pe acoperiș cu aceeași pantă a învelitorii. Nu sunt admise amplasarea de panourilor cu boiler(rezervor de apă) încorporat.

La proiectarea construcțiilor se va include și Legea nr. 101/2020, ce modifică Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și care transpune Directiva 2018/844/UE din 30 mai 2018 de modificare a Directivei 2010/31/UE privind performanța energetică a clădirilor și a Directivei 2012/27/UE

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire , în afara domeniului public.

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 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"**



Împrejmuiuri recomandări:

Se recomandă amplasarea clădirilor fără a delimita proprietatea cu garduri.

Totuși dacă din motive de siguranță se impune împrejmuire se recomandă:

Înălțimea maximă a împrejmuirilor pe limitele laterale este de 2.00m -se va respecta Codul Civil.

Împrejmuirea la frontul stradal -va fi din lemn, gard viu , cărămidă sau fier forjat cu o înălțime de max 2m.

Este interzisă utilizarea de materiale plastice.

Elementele funcționale precum porți de acces pietonal și/sau carosabil vor fi din fier forjat sau lemn.

La autorizarea lucrărilor de construire a împrejmuirii se va tine cont de amplasarea contoarelor de utilități: apă, gaze naturale, electricitate. Acestea se vor integra în împrejmuirea proiectată.

La proiectarea împrejmuirilor în funcție de solicitarea autorității locale și/sau a avizului operatorului de salubritate se va crea un degajament pentru amplasarea unei subzone de gospodărire comunală : platformă de colectare a deșeurilor selectiv. Aceasta va fi dimensionată în funcție de tipul de funcțiune și a normelor sanitare.

Panouri publicitare

Este permisă autorizare panourilor publicitare de orice fel care respecta regulamentul Municipiului Făgăraș

11. DISPOZIȚII FINALE

Autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrațiilor publice.

Litigiile dintre solicitanții de autorizări și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

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

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 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;
- 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 liberale.

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;

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

- 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);

Funcțiuni interzise:

Se interzic următoarele utilizări

- 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;
- Depozități 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;
- Este interzisă construirea de garaje individuale

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T.max = 40%

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

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

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

*** A_{cd} / M_p 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 elb.08/2025

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

Front stradal minim: 20m

CĂI RUTIERE :

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 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 cu dificultăți de deplasare

Se recomandă ca platformele de parcare să fie permeabile pentru apele meteorice și cu rol mixt (spațiu verde și staționare auto).

Utilizări admise:

- se pot autoriza lucrări de sistematizare verticală ce prevad alei carosabile și parcaje. Se recomanda ca aceste să fie realizate din materiale drenante
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare -Normativ privind adaptarea clădirilor civile i spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000
- accesul auto la proprietate va fi de min 3,500 m , iar cale de circulație interioară vor respecta legislatia pentru strazi de categoria IV urbane,
- parcajele la sol vor respecta . „Normativ pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022 și Ordinul 119/2014 cu actualizări

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

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 Cloca



Limită de proprietate - zonă ce face obiectul ELABORARE P.U.Z. : Schimbare UTR din L2a subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1-M niveluri) situate în zone neconstruite (extindere de intravilan și encadre neconstruite din intravilanul existent) în L3c - zona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale.

Limită zonă studiată

REGLEMENTĂRI EXISTENTE

L3C-ZONA DE LOCUINTE
subzona locuințelor colective cu regim mediu de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri rezidențiale

L3C-ZONA DE LOCUINTE
subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone neconstruite (extindări de intravilan și clădiri neconstruite din intravilanul existent);

L3C-ZONA DE LOCUINTE
subzona locuitorilor colective cu regim mediu
de înălțime (P+3, P+4) situate în ansambluri
rezidențiale

L2C-ZONA DE LOCUINTE
subzona locuințelor individuale (cu maximum P+1+M niveluri) situate în zone reconstruite (extinderi de intravilan și enclave reconstruite din intravilanul existent).

Unitate de învățământ

Sua da Campului și Cal de Accus - domeniul public

☒ Spajii verzi necadastrate-domeniu public

☐ Arabil-proprietăți private

DETTE E EDU ITALIE

— 443 — **Rețea gaze naturale**
— 444 — **Rețea apă potabilă**

PEDH 160MM

Notă, Ratele tehnice edilitare existente

s-au trasat în baza avizelor emise

Zona locuințe colective și funcțiuni complementare:
Cu posibilitatea de amenajări de funcțiuni comerciale la scară

 Zonă verde

Subzona de gospodărire comunală
Platformă de colectare deșeurilor

Circulații interioare și parcale

carosabil - 3,5m
Parcaje

Retrager la face de alignement :

Amplasarea ciădrii faţă de limitele laterale :

Amplasarea cãldurii este de foarte joasă :

- jumătate din înălțimea la atic cu respectarea

normelor de însorire și al P118/1999

[illegible]

Zona verde amena (ata)

Project specialties:

UTR din L2a subzona
mum Po-1-M niveluri

1. <i>gim mechu de masime</i> <i>residenziale.</i>	2. <i>Urb. Ariz. Dato 1.º. Dato 1.º.</i>
--	---

14, Str. Câmpului,
Urb. Arh. Cloca Albă C.
Florinca.

Urb. Art. Cioara Alina C. 0

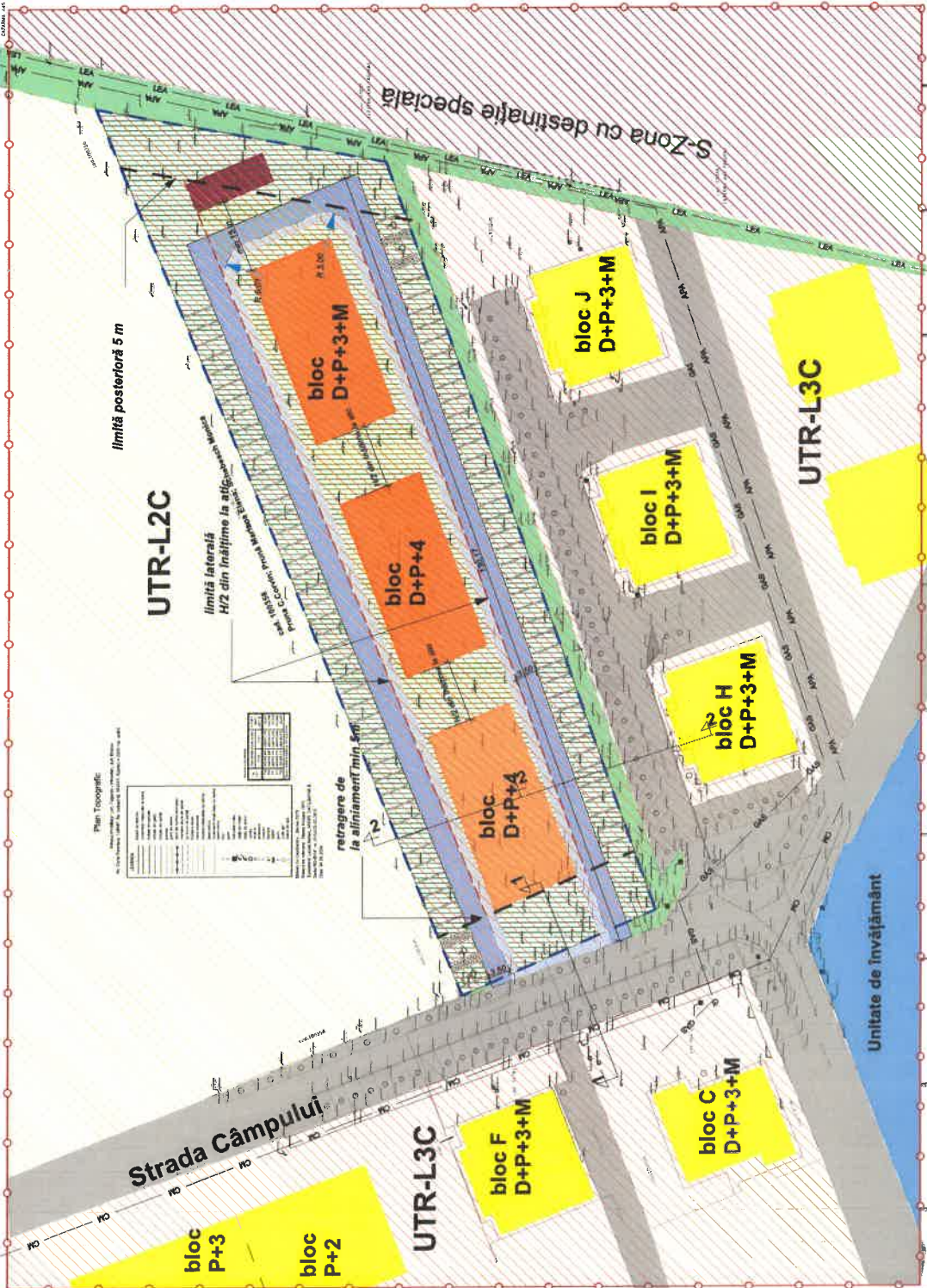


Figure 1: Section of a wall with a horizontal joint. The diagram shows a cross-section of a wall with a horizontal joint. The wall is composed of two main parts: a lower part labeled 'Bloc B+P+3+M' and an upper part labeled 'Bloc D+P+4'. The joint is located at a height of 2.50m from the base. The wall is supported by a foundation. The diagram includes dimensions: 1.12, 1.82, 4.90, 3.65, 2.09, and 10.00. A note indicates 'Blocs en béton de ciment 200kg/m³' and another note indicates 'Blocs en béton de ciment 200kg/m³'.

[illegible]

Suprafață totală reglementată
P.O.T. existent 0%; C.U.T. existent 0
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
Suprafață
5200 mp
P.O.T.: maxim propus
40%
C.U.T.: maxim propus
25
Regim de înălțime max. D+P+4E g/sau D+P+3E+M
Împrejurând condiție:
17m
H-max alt
19m
H-max coasă
30%
Zona verde min
Cota maximă obșt.: 441,30 m

BILANT TERITORIAL IN LIMITA ZONEI REGLEMENTATE					
ZONA		Suprafetia saasul studiatu		Propusa	
FUNCTIONALE	1	2	Evidentat in %		%
	1	zona contribuibilă/interconstruită	5200	100,00	40,00
	2	Zona circulații intraoare și parcalu	0	0	1460
	3	Zona verde aminalitată	0	0	28,08
	4	Substanța platforma gospodăritu	0	0	30,00
		comunală	0	0,00	100
			5200		1,92
		Total saasul			5300

[illegible]