



Primar,

Nr. 53192 din 20.10.2025

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 167 din 20.10.2025

în scopul: construire locuințe sociale în cadrul obiectului de investiții

**”Construire, închiriere/cumpărare și reabilitarea/renovarea de locuințe sociale individuale accesibile pentru grupurile marginalizate, cum ar fi romii, persoanele cu dizabilități și alte nevoi speciale, persoanele în vârstă, persoanele fără adăpost sau cu acces redus la o locuință decentă “**

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIU FAGARAS, prin SUCACIU GHEORGHE, cu sediul în județul Brașov, municipiul Făgăraș, sector -, cod poștal 505200, strada Republicii nr. 3, telefon/fax: 0368-402949/0368-402805, e-mail: secretariat@primaria-fagaras.ro, înregistrată la nr. 53192 din 16.10.2025.

pentru imobilul – teren și /sau construcții – situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, cod poștal 505200 str. Mecanicilor nr. 1, bl.-, sc.-, et.- , ap. -, sau identificat prin CF 108807/Făgăraș, cad.108807 și plan de situație,

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

în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### SE CERTIFICĂ :

#### 1.REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în intravilanul localității, domeniu public.

B.2. 1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF 4384419, DOMENIU PUBLIC. Întabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1. Act notarial nr. 557, din 06.03.2023 emis de Popa Maria Cristina. Încheiere 40762 din 17.12.2024

C1.1) CONSILIUL LOCAL FAGARAS. Întabulare, drept de folosință. Adresa nr. 8917, din 18.04.2003 emis de PRIMARIA FAGARAS. Încheiere 40762 din 17.12.2024

Imobilul nu se află în zona protejată și nu sunt servituți.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală: curți construcții

Imobil situat în zona mixtă M1-U8, aflată la nord de combinatul chimic, predominant rezidențială și de instituții publice, aflată sub incidența restricțiilor induse de vecinătatea combinatului chimic. Ulterior zona a fost exclusă din inventarul amplasamentelor care se afla sub incidența Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

Imobil situat în zona de impozitare C, conform HCL nr. 95/2024

#### 3.REGIMUL TEHNIC:

Teren în suprafață de 900 mp, liber de construcții, din suprafața de 233.510,00 mp înscrisă în CF 108807/Făgăraș.

**Utilizări admise:** - locuințe; servicii și comerț cu participare redusă desfășurate în spații închise;

**Utilizări interzise** - Nu se vor construi obiective vulnerabile, care atrag un număr important de vizitatori zilnic (școli, spitale, biserici ), sau un număr ridicat de angajați permanenți.

### **Caracteristici ale parcelelor**

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat sau cuplat, se recomandă ca terenul să aibă minim 800 mp, cu un front la stradă de minim 20 metri;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 400 mp și un front la stradă de minim 9.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 15.00 metri, respectiv o suprafață de minim 500 mp în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- Terenul liber dintre construcțiile existente pe care se poate realiza inserția unor clădiri se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru toată zona/insula prin care se va asigura coerența cadrului construit, respectarea distanțelor minime față de clădirile existente, evitarea blocării acceselor carosabile și pietonale existente, conservarea arborilor existenți.

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

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **5.00 metri**, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **6.00 metri**, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.
- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim **20.00 metri**
- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de **6.00 metri**.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; în cazul în care această limită separă subzona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la **5.00 metri**;
- Pentru construcțiile având un regim de înălțime de maxim P+2 nivele distanța de 3,0 metri se poate micșora în cazul obținerii acordului vecinului. Această distanță va respecta însă prevederile Noului Cod Civil art. 612, 615, 616.

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

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte conform normelor sanitare și a celor de protecție împotriva incendiilor; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **3.00 metri**; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+2, respectiv **7.00 metri**; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+4;
- Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, lăsând spațiu suficient pentru accesul pompierilor în curtea posterioară (minim 3,0 metri);

### **Circulații și accese**

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.00 metri** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;
- Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților;
- Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim **3,00 metri**;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși **30,00 metri**.

- 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;
- Trama stradală propusă prin PUG are caracter orientativ, însă trasele desenate în planșa de reglementări nu vor fi ocupate cu construcții, lăsând astfel posibilitatea realizării ulterior a acestor trasee;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

#### **Staționarea autovehiculelor**

- 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 colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim **250 metri**.
- Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto).
- Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr.5 din RGU.

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

- Regimul de înălțime pentru noile construcții va fi de maxim P+1 (cca. 8,00m), nu se admite mansardarea
- Pentru clădirile existente se va păstra regimul actual de înălțime însă nu se acceptă realizarea de noi mansarde.

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

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.
- Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc. în zone vizibile din spațiul public.
- Pentru asigurarea unei imagine urbane coerente se recomandă ca alegerea paletelor de culori folosite pentru renovarea fațadelor blocurilor de locuit să fie aleasă în urma unui concurs de soluții. Se recomandă a se utiliza maxim 3 nuanțe, culori.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural;
- Pentru zonele afectate de interdicțiile de construire datorate funcționării combinatului Nitramonia se vor realiza construcții din materiale durabile rezistente la explozii, cu un număr redus de ferestre orientate spre Combinat, de regulă ferestre de lumină;

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

- Toate clădirile cu funcțiune publică vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

#### **Spații libere și spații plantate**

- În cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**.
- 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.

- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de **1,20 metri** înălțime.
- În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim **30%** pentru spațiile verzi pentru zona **M1**, respectiv **20%** pentru zona **M2**.
- Calcanele clădirilor vizibile din spațiul public vor fi mascate fie prin arbori de talie mare fi prin realizarea unor fațade înverzite.

#### **Împrejmuiiri.**

- Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de **1,80 metri** înălțime din care **0,30 metri** soclu opac, dublate de gard viu.
  - Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.
  - În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.
  - POT max. = 40% - CUT max. = 0,9%
- Se va respecta Codul Civil.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru : **obținere autorizație de construire - locuințe sociale în cadrul obiectului de investiții ”Construire, închiriere/cumpărare și reabilitarea/renovarea de locuințe sociale individuale accesibile pentru grupurile marginalizate, cum ar fi românii, persoanele cu dizabilități și alte nevoi speciale, persoanele în vârstă, persoanele fără adăpost sau cu acces redus la o locuință decentă “**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

#### **4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/de desființare-solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV-str. Politehnicii nr.3

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

#### **5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE**

- ▶ a) certificatul de urbanism
- ▶ b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

