

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 1016 din 15.04.2025

În scopul: Informare<sup>1)</sup>

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>1)</sup> **NEGOITA ALEXANDRU** cu domiciliul în județul Brașov, COMUNA UCEA - SAT **FELDIOARA, strada JOSENI, nr. 10**, cnp/cui **1870212020142**, telefon/fax **0735182666**, e-mail **negoita.alexandru@gmail.com** înregistrată la nr. **36375** din **10.03.2025**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Brașov, municipiul Brașov, strada Bârsei, nr. FN, C.F.: **182074** numar cadastral/topografic: **182074** sau identificat prin: **plan de incadrare in zona/cadastral**.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr **17g** din **2005**, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local **Brașov** nr. **144** din **2011**, **prelungit cu HCL 117/2021 valabil pana in data de 31.12.2025**

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

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

- Imobilul se află situat în:  
\* intravilan
- Imobilul este proprietate persoană fizică conform CF anexat
- Servituți existente pe imobil: -

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

- Folosință actuală: teren de 996 mp, cat. arabil, conform CF anexat;
- Destinația conform P.U.G. (plan urbanistic general) Brașov la data prezentei: parțial L1c - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi sau în enclavele neconstruite, prevăzute a fi realizate prin viitoare operațiuni urbanistice, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat)- cu interdicție de construire până la întocmire PUZ; parțial zonă de protecție aferentă râului Bârsa; - aflat în apropierea zonei de protecție sanitară a depozitului ecologic de nămol;
- Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlul IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare;
- Zona 'D' conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu HCL nr. 236/2015 republicată conform HCL nr. 221/2016; municipiu categoria I.

**3. REGIMUL TEHNIC:**

**Notă:** Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996. Emiterea autorizației de construire este condiționată de îndeplinirea prevederilor HCL nr. 276/30.05.2018, reglementări juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism.

**UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- pensiuni, cazare turisti, in constructii mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum- locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;
- scuaruri publice.

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Date de identificare a imobilului

## **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor (P+2+M) cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade;
  - suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; mansardarea se poate realiza și prin ridicarea perimetrale a zidurilor de închidere, sub acoperiș, până la **H max. 1,20m**;
  - se admite extinderea locuințelor existente cu condiția ca locuința rezultată să se înscrie în indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul Regulament (retrageri de la limite de proprietate, P.O.T., C.U.T). Derogarea de la prevederile Regulamentului va fi posibilă numai cu întocmirea unei documentații de urbanism **PUD/PUZ**, aprobată conform legii;
  - este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, cabinete medicale, creșe, grădinite, învățământ, culte, sport-intretinere în baza unui PUD/PUZ aprobat.
- realizarea locuințelor noi este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii și operațiunile de parcelare sunt supuse prevederilor Dreptului de parcelare - conform prezentului Regulament - vezi anexa II.**

## **UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de **250 mp ADC (L1b)**, respectiv **300 mp ADC (L1a+L1c)**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism (L1a și L1c) și de către Direcția județeană cultura, patrimoniu construit și natural Brașov (L1b);
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spalatorii auto;
- spălătorii chimice;
- 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 rapidă a apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);

### **Condiții:**

- |  |  |
|--|--|
| S.construita / S.teren - max.:   | 40%  |
| - C.U.T. (coeficient de utilizare teren) -                               |  |
| S.desfasurata / S.teren - max.:  | 0,8 pt P+1E; 1,20 pt P+2E  |
| - Regim de inaltime:   | (S)+P+2E+M (hmax=10-11 m la cornișă; mansardarea este posibilă doar la imobilele       |
| intabulate;  |  |
| Mmax=60% ADC);   |  |
| - Acces carosabil:   | Conform Aviz Administrator Drumuri   |
| - Acces pietonal:  | Conform Aviz Administrator Drumuri   |
| - Regim de aliniere:   | retras cu min 3 m;   |
| - Retrageri față de limitele de proprietate:                             | lateral: min. H/2 la cornișă dar nu mai puțin de 3 m; posterior: min. H/2 la cornișă   |
| dar nu mai puțin de 5 m;   |  |
| - Zone protejate:  | da   |
| - Echipare edilitara:  | apă, canalizare, energie electrică, încălzire  |
| - Suprafata minima a parcelei:   | însiruit: 150 mp cu front stradal de min. 8; cuplat/izolat: 200 mp cu front stradal de |
| min. 12;   |  |
| - Acoperișul și învelitoarea:  | șarpantă cu învelitoare în nuanțe brun-cărămiziu sau terasă                            |
| - Imprejmuire: Hmax=2 m;   |  |
| - Parcare (garaje):  | în incinta proprietății  |
| - Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise: | materiale care nu vor deprecia aspectul general al zonei                               |

- Organizarea de santier: se va autoriza împreună cu lucrările de bază
- Spații verzi: min. 25% din suprafața terenului

**Notă:** Cele de mai sus se completează cu Regulamentul aferent documentului de urbanism care reglementează imobilul (construcție/teren) menționat în prezentul certificat de urbanism.

**Notă:** Prolungirea valabilității certificatului de urbanism se va solicita cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia

Prezentul certificat de urbanism **poate** fi utilizat în scopul declarat<sup>4)</sup> **pentru: Informare**  
Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **6 luni** de la data emiterii.

**PRIMAR,**  
George Scripcaru

Ex: 2 / 08.04.2025



**SECRETAR GENERAL,**  
jr. Adriana Trandafir

**ARHITECT ȘEF,**  
arh. Adrian Răzvan Calotă

10. APR. 2025

Achitată taxa de: **20,85 lei**, conform chitanța - **20002375/10.03.2025**

Taxă de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism în valoare de \_\_\_\_\_ lei achitată cu Chitanța nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_.

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

**se prelungeste valabilitatea  
Certificatului de urbanism**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

**PRIMAR,**  
\_\_\_\_\_

**SECRETAR GENERAL,**  
\_\_\_\_\_

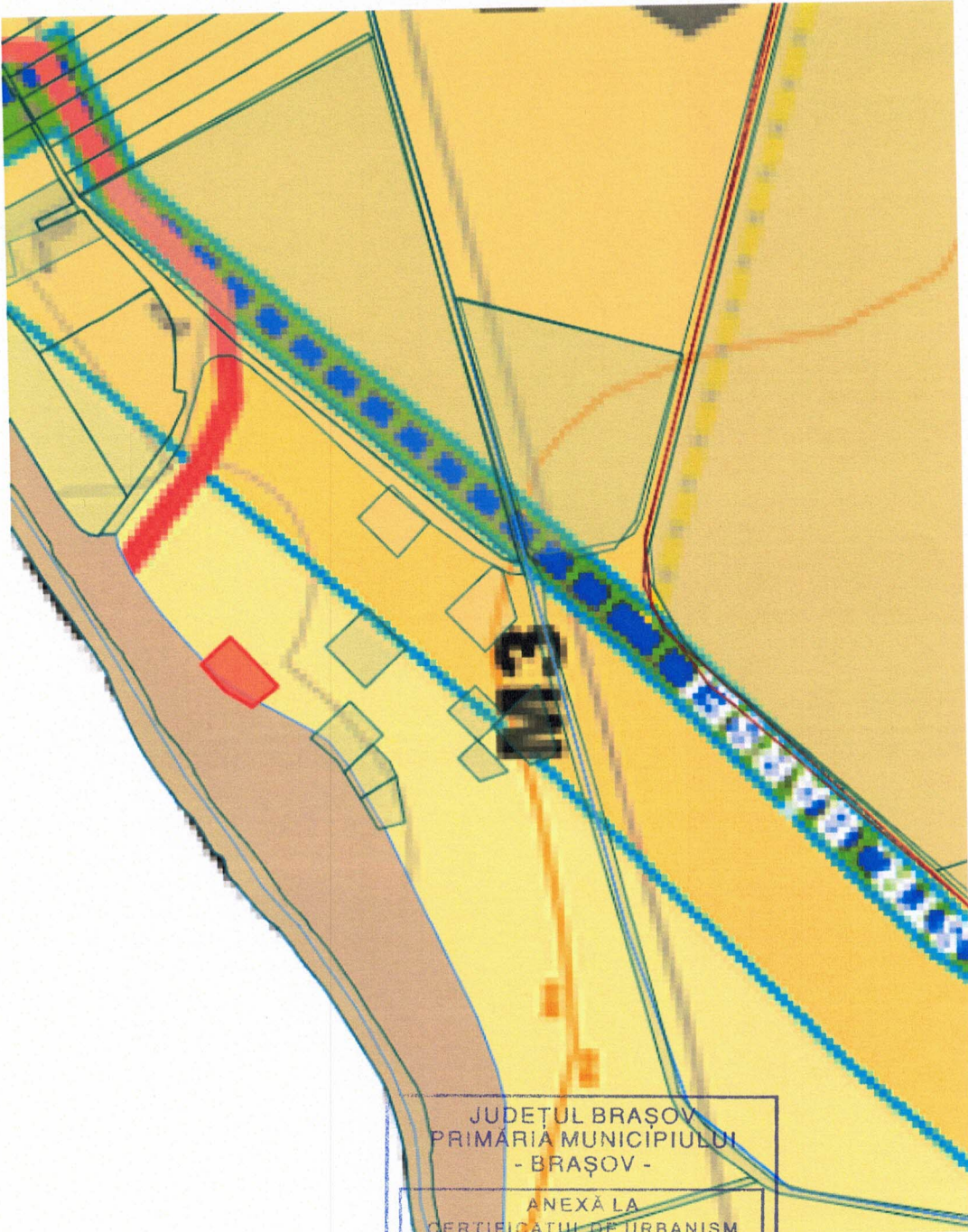
**ARHITECT ȘEF,**  
\_\_\_\_\_

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitată taxa de \_\_\_\_\_ lei, conform Chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_.  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct.

<sup>4)</sup> Se completează, după caz:

- consiliul județean;
- Primăria Municipiului București
- Primăria Sectorului ..... al Municipiului București
- Primăria Municipiului .....
- Primăria Orașului .....
- Primăria Comunei .....

<sup>5)</sup> Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism



JUDEȚUL BRAȘOV  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
- BRAȘOV -

ANEXĂ LA  
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 1016 din 15.04.2025

Arhitect șef,  
.....

Cod verificare



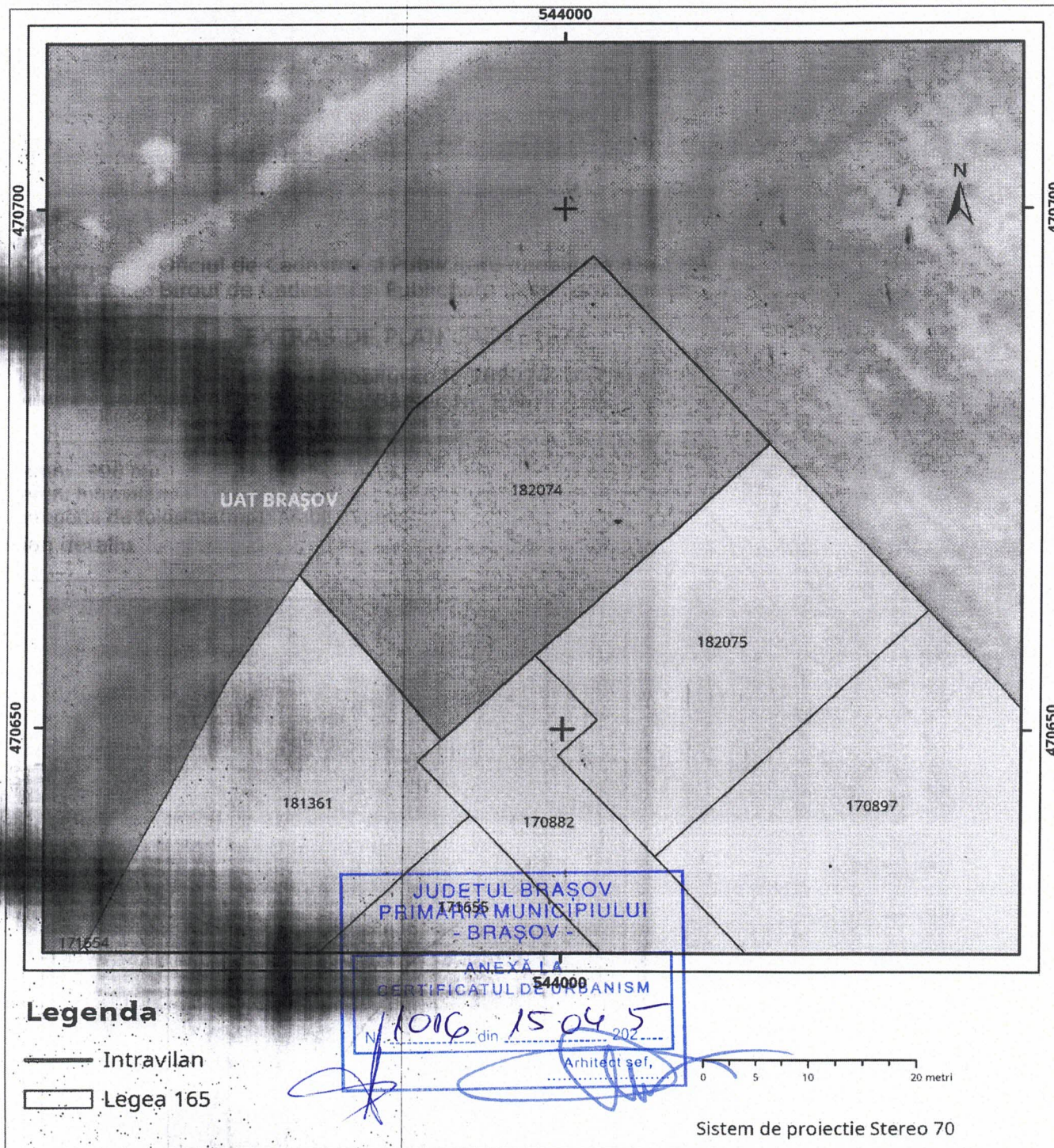
100186966947

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**



pentru imobilul cu IE **182074**, UAT Brașov / BRASOV, Loc. Brașov, Str. Bârsei, Nr. F.N.

Nr.cerere	43676
Ziua	06
Luna	03
Anul	2025

**Teren:** 996 mp  
**Teren:** Intravilan  
**Categoria de folosinta(mp):** Arabil 996mp  
**Plan detaliu**



**Legenda**

-  Intravilan
-  Legea 165