PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire centru comercial

Inițiator PUZ:

SC IMMO INVEST ADVISORS GROUP SRL

Județul: Brașov; UAT: Mun. Făgăraș
Adresa imobilului: cod poștal 505200, str. Parcului nr. 2
CF nr./ 104134
Nr. Cad 104134

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 m

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



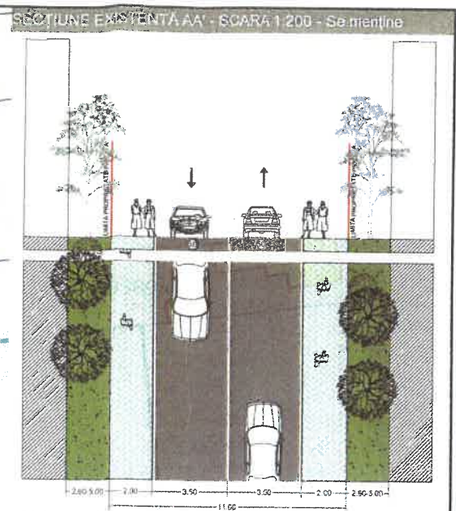
BILANȚ TERITORIAL - Limita terenului care a inițiat P.U.Z. - CU 2 | 13.01.2026

	existent mp	%	propus mp	%
Suprafață teren reglementat	**6182.00**	**100%**		
EXISTENT				
UTR L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut	**6182.00**	**100%**		
PROPUS				
ZF10 – Zonă comerț și servicii				
SzCS - Subzonă comerț și servicii (alimentație publică), complementară zonelor de locuințe constituite			6.182.00	100%
Edificabil total (SzCS)			**2163.70**	**35%**
Circulații MAX în parcelă			**2163.70**	**35%**
Spații verzi MIN în parcelă			**1854.60**	**30%**
CIRCULAȚII				
Suprafață care urmează a se cede pentru reglementarea căilor rutiere	Se pastreaza profil existent		-	
Total			6182.00	

INDICATORI URBANISTICI -UTR L1c – subzona locuințelor individuale și colective mici (cu maximum P+2 niveluri) situate în zone constituite (în țesut tradițional).	SzCS - Subzonă comerț și servicii (alimentație publică), complementară zonelor de locuințe constituite
POT - 35%	POT - 35%
CUT = 1,3	CUT = 1

Rh max= P+1E (H maxim 9 m de la CTA)
Spații verzi min pe lot - 30%

NOTĂ: Standardizarea zonelor funcționale este realizată conf. Ordinului nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și



PROFIL Existent AA' - Se menține conf. PUG Mun. Făgăraș

DETERMINAREA SUPRAFETEI DIN COORDONATE

Nr.Punct	X	Y
1126	481921.303	498089.796
1010	481922.209	498090.228
1012	481927.159	498093.031
1017	481946.110	498103.424
1018	481951.214	498106.191
1020	481955.233	498108.425
1021	481956.130	498108.965
1026	481968.588	498115.923
1098	481968.604	498115.593
1099	481968.284	498090.800
1100	481966.942	498080.436
1101	481965.436	498072.663
1102	481960.948	498053.479
1104	481958.063	498040.188
1105	481954.748	498024.496
1106	481949.977	498001.921
1107	481946.050	497983.647
1108	481943.857	497973.451
1109	481942.376	497972.025
1110	481913.568	497977.739
101	481913.465	497977.270
102	481894.998	497981.699
103	481898.931	497997.949
1116	481902.098	498010.168
1117	481903.605	498016.599
1118	481909.777	498042.803
1119	481913.821	498060.016
1124	481918.225	498079.077
	Scoord = 6182 mp	

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

Numele și prenumele executantului:
TERCIU NELU VALENTIN
Autorizație A.N.C.P.I. Seria RO-BV-F NR. 0005/2019

TERCIU NELU-VALENTIN
OCPI: B, BV, 0005
2026.05.25 09:38:33 +03'00'
.....
(semnătura și ștampila)

LEGENDĂ

_Limite:

- Limita zonei de reglementare - terenul care a inițiat P.U.Z. - CU nr. 2 | 13.01.2026
- Limita zonei de studiu
- Limite U.T.R. - P.U.G. Municipiul Făgăraș în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 8/2016, Documentație de urbanism nr. 15660 /2009
- Aliniere caracteristică fondului construit existent
- Aliniament propus
- Limită edificabil

_Reglementări urbanistice propuse:

- ZF10 - SzCS - Subzonă comerț și servicii (alimentație publică), complementară zonelor de locuințe constituite

_Zonificare funcțională:

- Construcții aferente lucrărilor edilitare
- Zona locuințelor individuale și colective mici situate în zone constituite
- Zonă căi de comunicație rutieră publice și amenajări aferente (permit trafic greu pentru intervenție)

_Elemente ale reambulării topografice:

- Parcele înscrise în C.F.
- Construcții înscrise în C.F.
- Construcții existente/ Constructii care urmeaza a se demola - cf AD nr. 34/15.07.2026
- Curbe de nivel
- Acces auto
- Acces pietonal

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRASOV

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie cu nr. 1646/26.05.2026

Monica-Anca Jigara Semnat digital de Monica-Anca Jigara Data: 2026.05.26 08:35:41 +03'00'

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: SC IMMO INVEST ADVISORS GROUP SRL.
CU nr. 2 | 13.01.2026

Proiect Nr.: 406|12.01.2026

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh .Urb. Ioana DANIEL		1:1.000
PROIECTAT	Arh .Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh .Urb. Ioana DANIEL		24.09.2026

Titlu proiect: ÎNTOCMIRE P.U.Z. – Construire centru comercial
Jud. Brașov, Mun. Făgăraș, cod poștal 505200, str. Parcului nr. 2

Faza: PUZ

Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

Planșa nr.: U03

PUZ

Plan Urbanistic Zonal

Construire centru comercial

Inițiator PUZ:

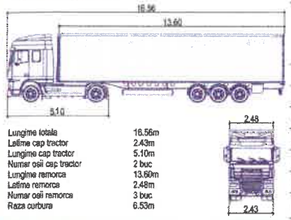
SC IMMO INVEST ADVISORS GROUP SRL

Județul: Brașov; UAT: Mun. Făgăraș
Adresa imobilului: cod poștal 505200, str. Parcului nr. 2
CF nr./ 104134
Nr. Cad 104134

N

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 110 120 m

NOTA APROVIZIONARE



Lungime totala	16.56m
Latime cap tractor	2.43m
Lungime cap tractor	5.10m
Numar osii cap tractor	2 buc
Lungime remorca	13.50m
Latime remorca	2.48m
Numar osii remorca	3 buc
Raza curbura	6.53m

Indicatori urbanistici	Reglementări PUZ	Variantă mobilare
Procent de ocupare a terenului	POT - 35%	23%
Coeficient de utilizare a terenului volumetric	Maxim 1	0,23
Spații verzi	Minim 30%	30%
Circulații	Maxim 30%/Circulații+Edificabil≤80%	47%
Suprafață teren		6.182,32
Suprafață mineralizat (circulații auto, circulații pietonale, pavaj copertină, parcări)		2.933,82
Suprafață plantată/Zone verzi amenajate		1.842,49
CONSTRUCTII (PENNY. + Carmangerie)		1.406,00

PARCARI 2.5x5.0 m: 64 loc. / 800.00 mp
PARCARI – pers. cu disabilitati locomotorii 3.5x5.0 m: 3 loc. / 52.50 mp
SPATIU DE VANZARE mag. PENNY.: 860.00 mp
SPATIU MANIPULARE MARFA mag. PENNY.: 215.00 mp
SUPRAFATA UTILĂ SP. ANEXE mag. PENNY.: 69.50 mp
SPATIU DE VANZARE Carmangerie: 60.45 mp
SUPRAFATA UTILĂ Carmangerie: 130.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITĂ Carmangerie: 146.00 mp
SUPRAFATA UTILĂ TOTALĂ (PENNY + Carmangerie): 1274.00 mp

P.O.T.: 35%
C.U.T.: 1
Rh max.: P+1E
Rh max=9 m (de la CTA)

MAGAZIN PENNY.
104134
SzCS
24 LOCURI PARCARE
ACCES MARFA
ACCES IN MAGAZIN

Strada Morii
Strada Doctor Ioan Senchea
Strada Parcului
Făgăraș

L1ap
L1c

DETERMINAREA SUPRAFETEI DIN COORDONATE

Nr.Punct	X	Y
1126	481921.303	498089.796
1010	481922.209	498090.228
1012	481927.159	498093.031
1017	481946.110	498103.424
1018	481951.214	498106.191
1020	481955.233	498108.425
1021	481956.130	498108.965
1026	481968.588	498115.923
1098	481968.604	498115.593
1099	481968.284	498090.800
1100	481966.942	498080.436
1101	481965.436	498072.663
1102	481960.948	498053.479
1104	481958.063	498040.188
1105	481954.748	498024.496
1106	481949.977	498001.921
1107	481946.050	497983.647
1108	481943.857	497973.451
1109	481942.376	497972.025
1110	481913.568	497977.739
101	481913.465	497977.270
102	481894.998	497981.699
103	481898.931	497997.949
1116	481902.098	498010.168
1117	481903.605	498016.599
1118	481909.777	498042.803
1119	481913.821	498060.016
1124	481918.225	498079.077
Scoord = 6182 mp		

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

Numele și prenumele executantului:
TERCIU NELU VALENTIN
Autorizație A.N.C.P.I. Seria RO-BV-F NR. 0005/2019

TERCIU NELU-VALENTIN
OCPI: B, BV, 0005
2026.05.25 09:38:33 +03'00'

(semnătura și ștampila)

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAȘOV

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie cu nr. 1646/26.05.2026

Semnat digital de Monica-Anca Ioara

PROPUNERE (POSIBILITATE) DE ILUSTRARE URBANISTICĂ



LEGENDĂ

_Limite:

- Limita zonei de reglementare - terenul care a inițiat P.U.Z. - CU nr. 2 | 13.01.2026
- Limita zonei de studiu
- Limite U.T.R. - P.U.G. Municipiul Făgăraș în vigoare, aprobat prin H.C.L. nr. 8/2016, Documentație de urbanism nr. 15660 /2009
- Aliniere caracteristică fondului construit existent
- Aliniament propus
- Limită edificabil

_Concept urbanistic de mobilare:

- Circulații interioare (permit trafic greu pentru intervenție)
- Construcție propusă
- Obiective edilitare
- Parcări
- Rampă marfă
- Spații verzi
- Trotuar
- Troturar de gardă

_Elemente ale reambulării topografice:

- Parcele înscrise în C.F.
- Construcții înscrise în C.F.
- Construcții existente
- Curbe de nivel
- Acces auto
- Acces pietonal

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINȚA	REFERAT | EXPERTIZA NR. | DATA

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Brașov, Str. Albatrosului, Nr. 13 | Tel. 0722363006 | ioana@stonearchitecture.ro

Beneficiar: **SC IMMO INVEST ADVISORS GROUP SRL.**
CU nr. 2 | 13.01.2026

Proiect Nr.: **406|12.01.2026**

SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
ȘEF PROIECT	Arh .Urb. Ioana DANIEL		1:1.000
PROIECTAT	Arh .Urb. Ioana DANIEL		
	Arh.Urb. Andreea STROIA		DATĂ EMITERE
DESENAT	Arh .Urb. Ioana DANIEL		26.09.2026

Titlu proiect: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. – Construire centru comercial**
Jud. Brașov, Mun. Făgăraș, cod poștal 505200, str. Parcului nr. 2

Faza: **PUZ**

Titlu planșă: **PROPUNERE (POSIBILITATE) DE ILUSTRARE URBANISTICĂ**

Planșa nr.: **U06**