P.U.Z.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. - ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI COMERȚ

FAZA P.U.Z. — ÎNTOCMIRE P.U.Z. - ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI COMERȚ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

ADRESA: Județ BRAȘOV, Municipiul Făgăraș, Str.Combinatului, nr.cad. 108602, în suprafață teren de 25 957,00 mp

BENEFICIAR: Ghiță - Costică ARSU și Tudora ARSU — **COD SIRUTA:** FĂGĂRAȘ - 40278

LEGENDA

LIMITE
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.Z. (S=25 957,00mp cf. nr.cad. 108602)
- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU (UTR M1 - U8)
- LIMITĂ P.U.D. aprobat cu HCL 154/2006
- LIMITĂ ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM PROPUS / ADMIS
- ZONĂ NECONSTRUIBILĂ PĂRĂUL RACOVIȚA
- LIMITĂ PARCELAR / CONSTRUCȚII cf. TOPO și ANCPI GEOPORTAL 2025
- ZONĂ DE PROTECȚIE PĂRĂU RACOVIȚA – 5.00 m, CONFORM AVIZULUI SGA NR. 97/21.05.2026
- PUNCT RIDICARE TOPOGRAFICĂ TEREN NR. CAD. 108602

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ EXISTENTĂ
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ, ANEXE GOSPODĂREȘTI / C-TII EXISTENTE
- LOCUIRE COLECTIVĂ (P+4E/P+4E+M)
- DOTĂRI DE ÎNVĂȚĂMÂNT (COLEGIU „AUREL VIJOLI" și GRĂDINIȚĂ)
- DOTĂRI SERVICII PRIVATE / COMERȚ
- DOTĂRI SERVICII PUBLICE - JANDARMERIE / DETAȘAMENT POMPIERI
- ZONE ACTIVITĂȚI PROD. ALE FOSTULUI COMBINAT NITRAMONIA
- CUSCĂ DE PROTECȚIE APĂ PĂRĂU RACOVIȚA
- APE - PĂRĂUL RACOVIȚA (cf. suprapunere PUG Făgăraș)
- ZONĂ VERDE DOMENIU PUBLIC
- SP. VERDE PARC - P.U.D. cf. HCL 154/2006
- PT — POST TRAFO EXISTENT - Pt (S=34,00MP)

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ PROPUSĂ
- ZONĂ EDIFICABILĂ MAXIMĂ - LOCUIRE INDIVIDUALĂ (cf. R.L.U. propus prin prezentul P.U.Z. - UTR1-M1-U8-L1a)
- TEREN LIBER AMENAJAT (spațiu verde minim 30,00%, circulații și staționări auto private; detalierea se stabilește în faza D.T.A.C. - UTR1-M1-U8-L1a)
- ZONĂ EDIFICABILĂ LOCUIRE COLECTIVĂ / COMERȚ (cf. R.L.U. propus prin prezentul P.U.Z. - UTR2-M1-U8-L1ac)
- TEREN LIBER AMENAJAT (cf. R.L.U. propus prin prezentul P.U.Z. - UTR1-M1-U8-L1ac)
- PTab — POST TRAFO PROPUS - PTab propus 20/0,4 kV – 250 kVA, cf. proiect ONIK nr. 760/2026
- Gc — GESTIONAREA DEȘEURILOR - Subzonă Gc - platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor municipale
- Gc - Subzonă gospodărie comunală (82,84 mp)

CĂI DE COMUNICAȚIE

EXISTENT
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ / PARCARE PUBLICĂ PARC EXISTENT
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

PROPUS
- PARCAJE AUTO PRIVATE (zonă locuire individuală)
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ (TEREN P.U.Z.)
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ (TEREN P.U.Z.)
- ACCES AUTO (TEREN / PARCELE P.U.Z.)
- ACCES PIETONAL (TEREN / PARCELE P.U.Z.)
- PROFIL STRADAL PROPUS D-D' / E-E'

Parcela	Suprafață (m²)
P1	617.00
P2	532.00
P3	510.00
P4	515.00
P5	509.00
P6	521.00
P7	595.00
P8	521.00
P9	597.00
P10	521.00
P11	509.00
P12	515.00
P13	509.00
P14	521.00
P15	596.00
P16	640.00
P17	513.00
P18	509.00
P19	515.00
P20	509.00
P21	513.00
P22	617.00
P23	553.00
P24	523.00
P25	504.00
P26	502.00
P27	501.00
P28	501.00
P29	501.00
P30	619.00
P31	526.00
P32	657.00
P33	502.00
P34	503.00
S. TOTAL - M1-U08-L1a	**18,296.00**
S. TOTAL-M1-U08-Cc (circulații carosabile și circulații pietonale)	**3,364.17**
D-D' - DRUM 1 - S =	623.76 MP
D-D' - DRUM 2 - S =	632.36 MP
D-D' - DRUM 3 - S =	626.80 MP
D-D' - DRUM 4 - S =	626.78 MP
E-E' - DRUM 1 - S =	854.45 MP
S. TOTAL - M1-U08-L1ac	**4296.84**
ZONA COMERȚ/LOCUIRE COLECTIVĂ = 4 214,00 MP	
ZONA COMERȚ/LOCUIRE COLECTIVĂ (Gc propusă 33 mp / Pt-Post trafo 34 mp / Ptab propus 15,84 mp) = 82,84 MP	
S. TOTAL TEREN P.U.Z.	**25,957.00**

ZONIFICARE U.T.R.-uri PROPUSE cf. P.U.Z.

LEGENDA:
- Limită P.U.D. (aprobat în 2006)
- Limită P.U.Z. propus Teren nr.cad.108602
- Modificare funcțiune din P.U.D. existent - HCL 154/2006 („Cartierul Mioriței")

INCADRARE ÎN GEOPORTAL - A.N.C.P.I.

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	479833.604	497265.065	339.848
2	479962.186	497579.649	6.702
3	479956.009	497582.249	80.298
4	479881.553	497612.316	27.291
5	479871.587	497566.910	13.668
6	479884.269	497581.814	17.444
7	479877.889	497565.579	2.432
8	479880.141	497564.662	5.016
9	479878.469	497559.933	2.630
10	479875.979	497560.779	24.038
11	479866.786	497538.568	116.455
12	479821.469	497431.292	2.229
13	479819.392	497432.101	79.580
14	479790.157	497358.085	21.316
15	479782.364	497338.245	22.325
16	479774.805	497317.239	14.570
17	479770.538	497303.308	23.633
18	479763.130	497280.866	72.224

Indicatori urbanistici existenți cf. P.U.D. Făgăraș U.T.R. - M1-U8

UTR – M1 – U8
- P.O.T. max. – 40,00%
- C.U.T. max. - 0,90 ADC/mp teren
- Rh max. P+1E - Locuire individuală
- Rh sub P+5E - C-tii cu vulnerabilitate scăzută
- 30,00% SPAȚII VERZE

Indicatori urbanistici existenți cf. P.U.D. „Cartier Miorița Făgăraș"

UTR – L – P.U.D. cf. HCL 154/2006
- P.O.T. max. – 27,90%
- C.U.T. max. - 0,50 ADC/mp teren
- Rh max. P / P+1E - Locuire individuală
- Rh max. P+2E+M - Locuire colectivă

Indicatori urbanistici propuși cf. P.U.Z. - Întocmire nr.cad.108602

UTR 1 - M1-U8-L1a - Zonă de loc. individuală
- P.O.T. max. propus - 40,00%
- C.U.T. max. propus - 0,90 ADC/mp teren
- 30,00% SPAȚII VERZE
- Rh. max.: S+P / S+P+M / S+P+1E
- Rh. max. la cornișă 8,00 m / coamă: 10,00 m

UTR 2 - M1-U8-L1ac - Zonă mixtă de locuire colectivă, comerț.
- P.O.T. max. propus - 45,00%
- C.U.T. max. 1,00 ADC/mp teren
- Rh. max.- Comerț S+P+1E
- Rh. max. - Loc. colectivă: S+P+2E+M
- Rh. max. - Loc. colectivă existentă (max) S+P+4E
- 20,00% SPAȚII VERZE

UTR 3 - M1-U8-Cc - Zonă de circulații rutiere, pietonale și parcaje
- P.O.T. max. - 5,00%
- C.U.T. max. - 0,20 ADC/mp teren
- Rh. max.: N/A (exclusiv circulații și parcări)

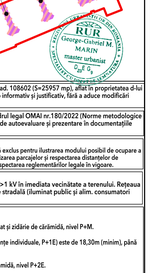
DRUMURI PROPUSE - PROFILE D - D' și E - E'

DRUMURI PROPUSE PENTRU A FI CEDATE DOMENIULUI PUBLIC
- Limită P.U.Z. propus Teren nr.cad.108602

(modificare funcțiuni din P.U.D. existent - HCL 154/2006 „Cartierul Mioriței")

TOTAL DRUMURI PROPUSE - S = 3364.17 mp

PROFILE DRUM PROPUSE
- D-D' - DRUM 1 - S = 623.76 MP
- D-D' - DRUM 2 - S = 632.36 MP
- D-D' - DRUM 3 - S = 626.80 MP
- D-D' - DRUM 4 - S = 626.78 MP
- E-E' - DRUM 1 - S = 854.45 MP



NOTA 1: Documentația P.U.Z. modifică și reglementează exclusiv terenul cu nr. cad. 108602 (S=25957 mp), aflat în proprietatea d-lui Ghiță - Costică ARSU și Tudora ARSU. Zona de studiu a fost analizată doar în scop informativ și justificativ, fără a aduce modificări regimului juridic sau urbanistic al proprietăților și drumurilor vecine.

NOTA 2: Conform metodologiei privind evaluarea securității la incendiu prin cadrul legal OMAI nr.180/2022 (Norme metodologice privind evaluarea și autorizarea de securitate la incendiu) - reglementează cadrul de autoevaluare și prezentare în documentațiile depuse către ISU.

NOTA 3: Documentația P.U.Z. modifică și reglementează exclusiv terenul cu nr. cad. 108602 (S=25957 mp), aflat în proprietatea d-lui Ghiță - Costică ARSU și Tudora ARSU.

NOTA 4:
Prezentarea construcțiilor din prezenta planșă are caracter orientativ, fiind utilizată exclus pentru ilustrarea modului posibil de ocupare a terenului. Amplasarea, conformarea și dimensionarea construcțiilor, precum și organizarea șantierului aferente fiecărui obiectiv de siguranță se vor stabili în faza de autorizare a lucrărilor de construire (D.T.A.C.), cu respectarea reglementărilor legale în vigoare.

NOTA 5: Linii electrice aeriene de medie și înaltă tensiune
În zona studiată nu sunt prezente linii electrice aeriene cu tensiune nominală >1 kV în imediata vecinătate a terenului. Rețeaua electrică existentă în proximitate este compusă din: - Rețea de joasă tensiune stradală (iluminat public și alim. consumatori casnici) amplasată în lungul gardului, pe Șoseaua Combinatului.

NOTA 6: Risc de incendiu și gradul de rezistență la foc al construcțiilor învecinate
Vecinătatea nordică:
- clădiri locuire individuală (an construcție estimat: anii 2010), structură din beton armat și zidărie de cărămidă, nivel P+M.
  Risc de incendiu estimat: mic. Grad de rezistență la foc estimat: III.
  Distanța dintre construcțiile existente și cea mai apropiată construcție propusă (locuințe individuale, P+1E) este de 18,30m (minim), până la 25,55 m.

Vecinătatea Estică:
- Colegiul Aurel Vijoli (an construcție: '90), structură din beton armat și zidărie de cărămidă, nivel P+2E.
  Risc de incendiu estimat: mediu. Grad de rezistență la foc estimat: III.
  Distanța dintre această construcție și cea mai apropiată construcție propusă (clădire mixtă, max P+4E) este de 66,55 m.

Vecinătatea Sudică:
- Locuire colectivă (an construcție: '80), structură din beton armat și zidărie de cărămidă, nivel P+4E.
  - construcții pentru unitatea de jandarmerie (an construcție: '80), structură din beton armat și zidărie de cărămidă, nivel P+M.
  Risc de incendiu estimat: mediu. Grad de rezistență la foc estimat: III.
  Unitatea de Jandarmerie - Distanța dintre aceaste construcții și cea mai apropiată construcție propusă (clădire locuit, max S+P+1E) este de 16,15 m (minim), până la 74,85 m.
  - Locuire colectivă existentă - Distanța dintre aceaste construcții și cea mai apropiată construcție propusă (clădire locuit, max S+P+1E) este de 29,35 m (minim).

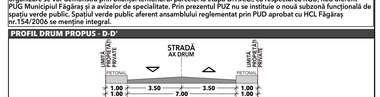
NOTĂ 7: ACCES AUTOSPECIALE
Străzile propuse prin prezentul P.U.Z. sunt străzi de deservire locală pentru zona de locuire individuală, dimensionate cu aproximativ de 7,00 m și trotuare laterale. La capătul străzilor tip fundătură sunt prevăzute platforme de întoarcere dimensionate pentru manevrarea autovehiculelor de servicu și intervenție.

NOTĂ 8: PARCAJE
Organizarea staționării autovehiculelor în interiorul parcelelor se va stabili în etapa de autorizare a construcțiilor (D.T.A.C.), cu respectarea prevederilor normativelor tehnice aplicabile.

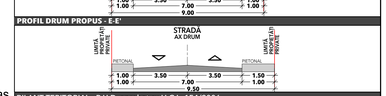
NOTĂ 9: DISTANȚE ÎNTRE CONSTRUCȚII
Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor se va stabili în etapa D.T.A.C., cu respectarea distanțelor minime de siguranță între construcții prevăzute de Normativul P118/1-2025 sau a completărilor ulterioare.

NOTA 10:
Spații verzi și plantate: minimum 30% din suprafața parcelei care face obiectul autorizării. Suprafața și modul de organizare se vor demonstra prin bilanțul teritorial al parcelei la etapa D.T.A.C., cu respectarea RGU, RLU aferent PUG Municipiul Făgăraș și a avizelor de specialitate. Prin prezentul PUZ nu se instituie o nouă subzonă funcțională de spațiu verde public. Spațiul verde public aferent ansamblului reglementat prin PUD aprobat cu HCL Făgăraș nr.154/2006 se menține integral.

PROFIL DRUM PROPUS - D-D'



PROFIL DRUM PROPUS - E-E'



BILANT TERITORIAL - P.U.D. aprobat cu H.C.L. 154/2006

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT SUPRAFAȚA (mp)	EXISTENT PROCENT(%)	PROPUS SPRE MODIFICARE SUPRAFAȚA (mp)	PROPUS SPRE MODIFICARE PROCENT(%)
ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE	3.89	44.19%	0.00	0.00%
ZONĂ ANGAJAMENTE - SPAȚIU VERDE	0.80	9.09%	0.00	0.00%
ZONĂ CIRCULAȚIE	1.52	17.28%	0.00	0.00%
TERENURI LIBERE	0.00	0.00%	0.00	0.00%
ZONA LOCUINȚE COLECTIVE	**2.16**	**24.29%**	0.00	0.00%
ZONĂ SPAȚII COMERCIALE	**0.43**	**4.90%**	0.00	0.00%
P.U.Z. MODIFICATOR PROPUS TEREN CU NR.CAD.108602 *(pe fosta zonă de Locuințe colective și Spații comerciale din P.U.D. aprobat în anul 2006)*	0.00	0.00%	**2.59**	**100.00%**
TOTAL TEREN P.U.D. aprobat	8.80	100.00%	0.00	0.00%
TOTAL P.U.Z. MODIFICATOR (nr.cad. 108602)	0.00	0.00%	**2.59**	**100.00%**

NOTĂ: NOTĂ: Se propune modificarea funcțiunii prevăzute prin prezentul P.U.Z.(S=25957 mp) din locuințe colective și comerț în locuințe individuale, locuințe colective și comerț, ceea ce nu afectează bilanțul teritorial aprobat prin documentația de urbanism aprobată în 2006.

BILANT TERITORIAL - Imobil nr.cad. 108602

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT SUPRAFAȚA (mp)	EXISTENT PROCENT(%)	PROPUS SUPRAFAȚA (mp)	PROPUS PROCENT(%)
CIRCULAȚII CAROSABILE - UTR M1-U8-Cc	0.00	0.00%	2574.40	9.92%
CIRCULAȚII PIETONALE - UTR M1-U8-Cc	0.00	0.00%	789.77	3.04%
ZONĂ FUNCȚIONALĂ - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	18296.00	70.49%
Circulații carosabile - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	7296.00	28.10%
Circulații carosabile - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	1102.53	4.25%
Circulații pietonale - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	1667.48	6.42%
Trotuar liber amenajat - spațiu verde min. - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	8229.99	31.70%
Total zonă funcțională - UTR M1-U8-L1a	0.00	0.00%	18296.00	70.49%
ZONĂ FUNCȚIONALĂ - UTR M1-U8-L1ac	**0.00**	**0.00%**	**4296.84**	**16.55%**
Circulații carosabile - UTR M1-U8-L1ac	0.00	0.00%	1067.68	4.11%
Circulații carosabile/parcări - UTR M1-U8-L1ac	0.00	0.00%	434.08	1.67%
Circulații pietonale - UTR M1-U8-L1ac	0.00	0.00%	1795.08	6.91%
Pivot trafo existent	34.00	0.13%	34.00	0.13%
Pivot trafo propus	34.00	0.13%	34.00	0.13%
Spațiu verde amenajat - UTR M1-U8-L1ac	0.00	0.00%	934.00	3.60%
Teren liber propus spre modificare prin P.U.Z.	25923.00	99.87%	0.00	0.00%
TOTAL TEREN P.U.Z. MODIFICATOR	25957.00	100.00%	25957.00	100.00%
TOTAL (nr.cad. 108602)	25957.00	100.00%	25957.00	100.00%

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI CF. P.U.D. FĂGĂRAȘ	EXISTENT (cf. P.U.D. aprobat)	PROPUS P.U.Z.
Regim constr. admis cf. U.T.R. - M1 - U8	Regim constr. admis cf. U.T.R. - L	U.T.R.-uri propuse - M1-U8-L1a / L1ac / Cc
H max = P+1E (locuințe individuale)	H max = P / P+1E (locuințe individuale)	Rh max = S+P / S+P+M / S+P+1E (cf. individuali UTR M1-U8-L1a)
H max = sub P+5E (constr. cu vulnerabilitate scăzută)	H max = P+2E+M (locuințe colective)	Rh max = S+P+2E+M (locuințe colective cf.UTR L1ac)
P.O.T. max. = 40,00%	P.O.T. max. = 27,90%	P.O.T. max. = 40,00% - UTR L1a / L1ac
C.U.T. max. = 0,90 ADC/mp teren	C.U.T. max. = 0,50 ADC/mp teren	C.U.T. max. = 1,00 ADC/mp teren - L1a
		C.U.T. max. = 0,40 ADC/mp teren - L1c

NOTĂ: Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la rețelele publice aprobate pe zonă, în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal aprobat.

VERIFICATORI EXPERT	NUME	SEMNĂTURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZA NR./DATA
NUMELE FIRMEI:	S.C. URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO S.R.L. J29/3184/2019, Str. Ana Ipătescu, nr. 52, Municipiul Ploiești, Județ Prahova		BENEFICIAR:	Ghiță - Costică ARSU / Tudora ARSU
PROIECTANT GENERAL / SPECIALITATE URBANISM				Proiect nr. 33 / UAS 2025
SEF PROIECT	NUME: dr.urb., arh. GEORGE-GABRIEL MARIN	SEMNĂTURA:	TITLUL PROIECTULUI:	ÎNTOCMIRE P.U.Z. - ZONĂ MIXTĂ CU FUNCȚIUNI DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI COMERȚ
PROIECTAT	dr.urb. MIRUNA DRĂGOI		SCARA 1:500	Faza: P.U.Z.
DESENAT	mat.ing.urb. DANIEL-IONUȚ SIMA		Adresa imobil: Județ BRAȘOV, Municipiul Făgăraș, Str.Combinatului, nr.cad. 108602, în suprafață teren de 25 957,00 mp	
VERIFICAT	dr.urb., arh. GEORGE-GABRIEL MARIN		DATA: SEPTEMBRIE 2026	TITLUL PLANȘEI: REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE
				Nr. planșă: U04

PLAN TOPOGRAFIC
Imobil situat in Mun. Fagaras, jud. Brasovlmobil situat in Mun. Făgăraș

Imobil nr cad 108602 inscris in CF 108602-Fagaras

Beneficiari:
ARSU GHITA COSTICA,
ARSU TUDORA
Suprafata: 25957 mp

Intocmit:
ing. Arsu Ovidiu Costica
Aut. Seria RO-BV-F, Nr. 0136

Inventar de coordonate:
Parcela (1) teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	479833.604	497265.065	339.848
2	479962.186	497579.649	6.702
3	479956.009	497582.249	80.298
4	479881.553	497612.316	27.291
5	479871.587	497566.910	13.668
6	479884.269	497581.814	17.444
7	479877.889	497565.579	2.432
8	479880.141	497564.662	5.016
9	479878.469	497559.933	2.630
10	479875.979	497560.779	24.038
11	479866.786	497538.568	116.455
12	479821.469	497431.292	2.229
13	479819.392	497432.101	79.580
14	479790.157	497358.085	21.316
15	479782.364	497338.245	22.325
16	479774.805	497317.239	14.570
17	479770.538	497303.308	23.633
18	479763.130	497280.866	72.224

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO S.R.L., iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

NOTĂ 1: Vectorizarea terenurilor și construcțiilor provine din analiza Google Maps/Street View (anul elaborării) corelată cu Geoportal ANCPI; date cu caracter orientativ, fără valoare juridică."

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie cu nr. 3224/29.09.2026

Digitally signed by Monica-Anca Jigara
Date: 2026.09.29 08:35:43 +03'00'

Intocmit:
ing. Arsu Ovidiu Costica
Aut. Seria RO-BV-F, Nr. 0136

Semnat digital de ARSU OVIDIU COSTICA
Data: 2026.09.29 08:35:43 +03'00'