P.U.G.

MUNICIPIUL BRASOV

ETAPA a III-a

REGLEMENTÃRI ZONIFICARE FUNCTIONALÃ

DEO VINDICI PATRIÆ

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ADMINISTRATIVA A MUNICIPIULUI BRASOV
- LIMITE ADMINISTRATIVE ALE UNITATILOR TERITORIALE ADIACENTE
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA CENTRU ISTORIC - CONFORM "PUZ - ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI" "PUZ - ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE"
- LIMITE ZONE PROTEJATE - "SCHEII BRASOVULUI", "NOUA", "ANSAMBLU PALAT STIRBEY" si "PARCUL DENDROLOGIC"
- LIMITE SUBZONE FUNCTIONALE
- ARIILE SI ZONE PROTECTIE MONUMENTE ISTORICE SI ZONE DE REZERVATII DE ARHITECTURA

SUBZONE FUNCTIONALE

- **- CP** SUBZONA CENTRALA PROTEJATA STRUCTURATA
- **- CA1** SUBZONE CENTRALE CONSTITUITE
- **- CA2** SUBZONE CENTRALE DESTRUCTURATE SAU IN CURS DE CONSTITUIRE
- **- M1** SUBZONA MIXTA SITUATA IN LIMITELE ZONEI DE PROTECTIE
- **- M2** SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+14- 15E CU ACCENTE INALTE
- **- M3** SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI SI INALTIMI MAXIME DE P+2-P4E SAU P+3-3E FUNCTIUNE - LOCUIRE, TURISM, COMERT SI SERVICII
- **- M3a** SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI SI INALTIMI PANA LA MAXIM P+6E - FUNCTIUNEA DOMINANTA LOCUIRE
- **- M3b** SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI SI INALTIMI PANA LA MAXIM P+6E - FUNCTIUNILE DOMINANTE SERVICII, COMERT, MICA PRODUCTIE, DEPOZITARE DE MICI DIMENSIUNI.
  NOTA: PENTRU ZONELE FUNCTIONALE ***M3b**** REGIMUL MAXIM DE INALTIME VA FI P+6E
- **- M3c** SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI - DEDICATA EXCLUSIV FUNCTIUNILOR COMERCIALE CARE SE DESFASOARA IN CONSTRUCTII DE MARI DIMENSIUNI: >7.000 mp - HYPERMARKET-URI, SHOWROOM-URI DE MARI DIMENSIUNI SI DEPOZITARI DE MARI DIMENSIUNI, COMERT EN-GROS
- **- L1a** SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2E SITUATE *IN AFARA ZONEI PROTEJATE*, CU PARCELARI TRADITIONALE/SPONTANE
- **- L1b** SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2E SITUATE *IN INTERIORUL ZONEI PROTEJATE*, CU PARCELARI TRADITIONALE/SPONTANE
- **- L1c** SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2E SITUATE IN NOILE EXTINDERI SAU ENCLAVE NECONSTRUITE
- **- L2a** SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI URBANE ANTERIOARE CU P+P+2E SITUATE *IN AFARA ZONEI PROTEJATE*
- **- L2b** SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, REALIZATE PE BAZA UNOR LOTIZARI URBANE ANTERIOARE CU P+2E SITUATE *IN ZONE PROTEJATE*
- **- L3a** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3E - P+4E FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE *IN AFARA ZONEI PROTEJATE*
- **- L3b** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3E - P+4E FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE *IN ZONE PROTEJATE*
- **- L4** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE INALTE CU P+5E - P+10E FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE SITUATE *IN AFARA ZONEI PROTEJATE*
- **- V1a** SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT PARCURI, GRADINI, SCUARURI
- **- V1b** SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT AMENAJARI PUBLICE - STADIOANE
- **- V1c** SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE - SPATII PLANTATE PROTEJATE REZERVATA NATURALE SI PESAGISTICE
- **- V2** SUBZONA SPATIILOR VERZI PUBLICE DE FOLOSINTA SPECIALIZATA GRADINA ZOOLOGICA, GRADINA DENDROLOGICA
- **- V3a** SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU AGREMENT - BAZE DE AGREMENT, PARCURI DE DISTRACTIE, POLI DE AGREMENT, CASE DE VACANTA INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT
- **- V3b** SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU AGREMENT - COMPLEXE SI BAZE SPORTIVE
- **- V4** SUBZONA SPATIILOR VERZI PENTRU PROTECTIA CURSURILOR DE APA
- **- V5** SUBZONA SPATIILOR VERZI - CULOARE DE PROTECTIE ALE INFRASTRUCTURII TEHNICE MAJORE SI DE PROTECTIE SANITARA
- **- V6** SUBZONA PADURILOR DE AGREMENT
- **- V7** SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR FORESTIERE
- **- V8** SUBZONA PADURILOR SI PLANTATIILOR DE PROTECTIE SANITARA
- **- A1** SUBZONA ACTIVITATILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE SI DE SERVICII
- **- A2** SUBZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII
- **- T1a** SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - UNITATI DE TRANSPORTURI IZOLATE
- **- T1b** SUBZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE - UNITATI DE TRANSFER
- **- T2** SUBZONA TRANSPORTURILOR FEROVIARE
- **- G1** SUBZONA CONSTRUCTIILOR SI AMENAJARILOR PENTRU GOSPODARIE COMUNALA
- **- G2a** SUBZONA CIMITIRELOR DIN AFARA ZONEI PROTEJATE
- **- G2b** SUBZONA CIMITIRELOR PROTEJATE
- **- S1** SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA CU CARACTER URBAN
- **- S2** SUBZONA CU DESTINATIE SPECIALA IN CARE PONDEREA SPATIILOR PLANTATE ESTE PREDOMINANTA
- **- EX1** SUBZONE PLANTATII FORESTIERE SITUATE IN EXTRAVILAN

ZONE PENTRU CARE SE APLICA REGLUAMENTUL AFERENT PUZ POIANA BRASOV

ACCENTE INALTE

AREAL DE ACCENTE INALTE

OBIECTIV DIRECTIVA SEVESO

RECONVERSII FUNCTIONALE

- RECONVERSIE DIN UNITATI AGROZOOTEHNICE IN SUBZONA CA2
- RECONVERSIE DIN UNITATI AGROZOOTEHNICE IN SUBZONA M3a
- RECONVERSIE DIN UNITATI AGROZOOTEHNICE IN SUBZONA M3b
- RECONVERSIE DIN UNITATI AGROZOOTEHNICE IN SUBZONA A2
- RECONVERSIE DIN UNITATI AGROZOOTEHNICE IN SUBZONA G1
- RECONVERSIE DIN UNITATI AGROZOOTEHNICE IN SUBZONA L3a
- RECONVERSIE DIN CARIERE IN SUBZONA V5a
- RECONVERSIE DIN SUBZONA A1 IN SUBZONA L1a
- RECONVERSIE DIN SUBZONA T IN SUBZONA M3a
- RECONVERSIE A CONSTRUCTIILOR EXISTENTE DIN SUBZONA T IN SUBZONA L1a - STRICT LOCUINTE DE SERVICII. NU SE PERMITE REALIZAREA DE NOI CONSTRUCTII
- RECONVERSIE A CONSTRUCTIILOR EXISTENTE DIN SUBZONA T IN SUBZONA M3b - IN ZONA DE SIGURANTA A CFR (20m) ESTE INTERZISA REALIZAREA ORICARUI TIP DE CONSTRUCTIE INCLUSIV DRUMURI, PARCARI, IMPREJMUIRI ETC.
- RECONVERSIE DIN ZONE INDUSTRIALE IN SUBZONA CA2
- RECONVERSIE DIN ZONE INDUSTRIALE IN SUBZONA M3a
- RECONVERSIE DIN ZONE INDUSTRIALE IN SUBZONA M3b

INTERDICTII SI ZONE DE PROTECTIE

- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE SI ZONA DE PROTECTIE INFRASTRUCTURA MAJORA
- ZONA DE PROTECTIE INFRASTRUCTURA CAI FERATE
- PERIMETRE DE SERVITUTE AERONAUTICA UNDE LIMITAREA INALTIMII CLADIRILOR SE VA FACE CONFORM AVIZULUI AUTORITATII AERONAUTICE CIVILE DIN ROMANIA (A.A.C.R.)
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA ELABORAREA P.U.Z.

CAI DE COMUNICATIE

- STRAZI CATEGORIA I-a EXISTENTE
- STRAZI CATEGORIA a II-a EXISTENTE
- STRAZI CATEGORIA a III-a, a IV-a EXISTENTE
- PIETONALE EXISTENTE / PROPUSE
- STRAZI CATEGORIA a II-a PROPUSE
- STRAZI CATEGORIA a III-a PROPUSE
- VARIANTA DE OCOLIRE BRASOV EXECUTATA
- VARIANTA DE OCOLIRE APROPIATA BRASOV - PROIECT
- VARIANTA DE OCOLIRE INDEPARTATA BRASOV - PROIECT
- PASAJE DENIVELATE CU DRUMURI JUDETENE
- PASAJE DENIVELATE CU CALE FERATA
- PODURI NOI
- CAI FERATE
- AMENAJARI NODURI DE CIRCULATIE COMPLEXA

NOTE:

- PENTRU ZONELE SI U.T.R.-urile CUPRINSE IN ZONA ISTORICĂ PROTEJATĂ SE VOR APLICA PREVEDERILE REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM AFERENTE "P.U.Z. ZONA ISTORICĂ BRASOVUL VECHI" SI "P.U.Z. ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURĂ CETATE" APROBATE PRIN H.C.L. BRASOV nr. 797 / 2009. ACESTE P.U.Z.-uri ISI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA PÂNĂ LA EXPIRAREA PREZENTULUI P.U.G.
- PENTRU ZONELE SI U.T.R.-urile AFLATE IN POIANA BRASOV SE VOR APLICA PREVEDERILE R.L.U. AFERENT "P.U.Z. POIANA BRASOV". ACEST P.U.Z. ISI PĂSTREAZĂ VALABILITATEA PÂNĂ LA EXPIRAREA PREZENTULUI P.U.G.
- TERENURILE CU DESTINATIE SPECIALĂ SUNT MARCATE PE PLAN CONFORM NUMEROTĂRII M.A.P.N.

LIMITA ZONA I trapezoidala (panta 1/285) DE SERVITUTE AERONAUTICA

LIMITA ZONA III (+564,8) DE SERVITUTE AERONAUTICA

LIMITA ZONA II conica (panta 1/150) DE SERVITUTE AERONAUTICA

LIMITA ZONA IIIb (+660) DE SERVITUTE AERONAUTICA

LIMITA ZONA IIIa (+725) DE SERVITUTE AERONAUTICA

TEREN PROPRIETATE A MUNICIPIULUI BRASOV SITUAT PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITĂTII SĂCELE

TEREN PROPRIETATE A MUNICIPIULUI BRASOV SITUAT PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL LOCALITĂTII PREDEAL

P.U.Z.-uri aprobate aflate in valabilitate la data de 30.04.2010 si preluate in prezentul regulament, ale caror R.L.U. se vor aplica prioritar pana la iesirea din perioada de valabilitate.

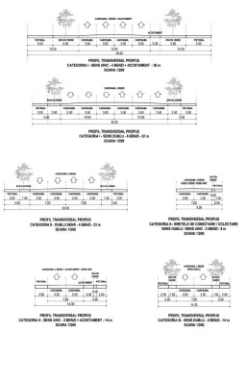
DENUMIRE DOCUMENTATIE	HCL nr.
Modificare "PUZ - Parcelare pentru locuinte individuale", Stupini	498/2009
Fezabilare PUZ Wolfer 2	498/2009
Zona de locuinte, str. Mobilului	498/2009
Amenajarile de locuinte si dotari aferente, str. Calul Pulbrefier	481/2009
Zona ON 1 (complex Dacia) - Construire showroom, sediu firma	279/2009
Zona ON 13 - Construire ferma furicola si dotari complementare	440/2009
Modificare planse de reglementari ale "PUZ - Zona str. Fasolui - str. Gerlei"	547/2008
Modificare planse de reglementari ale "PUZ - Zona str. Lunii - str. Dimitrie Anghel nr. 29, Prejmer"	548/2008
Dimitrie Anghel nr. 29, Prejmer	
Locuinte individuale, str. Dimitrie Anghel f.n.	549/2008
Cladiruri Bucegiului, str. Plugarilor	577/2008
Creatia Vestitor, Brasov	692/2008
Str. Albinelor - locuinte individuale - str. Micsunelul - BP	693/2008
Str. Fagarasului - BP - Locuinte individuale Brasov	561/2008
Str. Lunii - str. Albinelor - str. Plugarilor - Parcul Ghimbasi	562/2008
Construire 5 blocuri de locuinte, str. Mobilului f.n.	1056/2007
Amenajare zona centrala Brasov	359/2007
Amenajare de locuinte, str. Cimezii f.n.	334/2007
Construire blocuri de locuinte, Calea Fagarasului nr. 1A	572/2007
Bluvitri Nord - Portal Retail, Brasov	412/2007
Construire hala industriala, capsulla, bituari - DN13 f.n.	439/2007
Planse reglementari urbanistice - actualizare diverse documentatii "PUZ - Zona str. Zizinului - Tiriteul Sec"	441/2007
PUZ Modificator - Amenajare rezidential privat, str. Pescuitului	486/2007
Construire spatiere auto remorci, DN 13	499/2007
Construire cartier de locuinte colective, zona Tiriza - Ireg, intre str. Closu si str. Nandasior	500/2007
PUZ Modificator - zona suprinse intre str. Targului - DN 13 - canal - strada	570/2007
Construire 24 case, str. Barsei f.n.	618/2007
Construire blocuri P+4E+5E, str. 13 Decembrie f.n.	619/2007
Construire si dotari complementare, str. Gr. Uracha - str. E. Teodoroiu - DN 13	620/2007
Construire bloc de locuinte, str. Brasilor f.n.	1092/2007
Actualizare PUZ Poiana Brasov - PUZ preliminar	1096/2007
PUZ Modificator - Tractoral VI Brasov	8/2008
Construire statie carburanti, str. Tinerei Sec f.n.	72/2008
Construire imobil locuinte D+P+2E+4E, str. Wartha nr. 1	131/2008
Construire ansamblu de locuinte, str. Prisma Grafini f.n.	132/2008
Actualizare PUZ - Poiana Cristianului, Brasov	218/2008
Zona ON 13 - DE 498 - Str.a CFR - Dezlipire Imitare Brasov	344/2008
Str. Rozului - str. Lesurilor - Calea Bucovinei	428/2008
Construire 2 ansamblu de locuinte, str. Micsunelul f.n.	429/2008
Construire locuinte, str. Mabor Crantz f.n.	484/2008
Construire complex universitar, zona Institutul de cercetare a Carbofului Brasov	439/2008
Construire locuinte colective P+8, str. Albinelor - str. Lunii	437/2008
Complex sportiv, agrement si comert, str. Turnului nr. 1	543/2008
Construire locuinte colective, str. Lunii nr. 48	544/2008
Construire ansamblu rezidential cu dotari complementare 2-3E+p+2-4E si amenajari exterioare, zona BC Marsh SA	694/2008
Construire centru comercial multifunctional, str. Bladionului nr.18	695/2008
Construire locuinte individuale si imprejmuire, str. Barsei f.n.	696/2008
Construire centru de tratament si recuperare, str. Pinzilor f.n.	696/2008
Zona Dumbi Cotesti - str. Ghe. Barbescu	697/2008
Construire imobil de locuinte D+P+10E, str. Hermannstadt f.n.	978/2008
Construire 2 case, str. Barsei f.n.	979/2008
Modificare PUZ - Tronsonul I, Calea Feldioarei nr. 6, (DN 13)	56/2009
Construire ansamblu rezidential, zona DN 1, Brasov	662/2009
Construire parohie cu D+P+3E+3E, str. M. Sadoveanu f.n.	5/2009
PUZ Modificator - Construire ansamblu de locuinte, str. Plugarilor f.n.	4/2009
Construire hala service auto si birouri, Calea Feldioarei f.n.	5/2009
Reactualizare PUZ str. Fanarului - planse de reglementari	71/2009
Construire ansamblu rezidential, str. Bucovinelor f.n.	184/2009
Indreptarea eroarii materiale (modificare limita zona studiata) din HCL 692/2008	267/2009
Locuinte colective si dotari anexe, zona DN 1, Brasov	331/2009
Construire imobile din structuri metalice cu functiunea de comert (showroom, pretelari service), depozite), Calea Fagarasului f.n.	332/2009
Amenajare de locuinte si dotari anexe, zona Institutul Carbofului	333/2009
Locuinte si functiuni complementare, Zona Calea Bucuresti - str. Urlatoa - str. Tinari - str. Ernest Thalman	354/2009
Zona locuinte, birouri, anexe comerciale si dotari (Tractoral VIII)	356/2009
Construire locuinte, Calea Feldioarei f.n.	357/2009
Reactualizare PUZ - Central Civic Brasov	443/2009
Reactualizare PUZ - Tractoral VII Brasov	447/2009
PUZ Modificator - Construire bloc de locuinte cu spatii comerciale si servirii la parter, imprejmuri exterioare, str. Rozului	448/2009
PUZ Modificator - Zona str. Noilor - canal deseuire - DN 13 - Dezlipire in vederea vanzarii	525/2009
Zona DN 13 - Parcul Ghimbasi - Sos CFR - str. Garii, Stupini (Valea Cetatii)	569/2009
Completare HCL 712/2008 prin care s-a aprobat Reactualizare PUZ - str. Fanarului	603/2009
Imobile cu functiuni mixte, birouri de locuinte, spatii comerciale, spatii de birouri, spatii de cazare, str. Carpatilor nr. 30	604/2009
Ansamblu de locuinte tip vila si functiuni complementare, zona DN 13 - str. Fagarasului - str. Fantanii - DE 498/81	979/2009
Regenerare urbana zona Industriala Tractoral Brasov	737/2009
Rectificare PUZ - Penalizare str. Mihai Eminescu f.n., aprobat cu HCL 3/2009 cu modificare planse de reglementari urbanistice si a valorilor POT si CUT	740/2009
Refil de firma, showroom si depozite, zona statiei de transformare Harman	756/2009
Zona istorica Brasovul Vechi si Zona de rezervatie de arhitectura Calea Brasov	797/2009
Construire sediu de firma si spatii comerciale, str. Carpatilor nr. 9	798/2009
Construire complex multifunctional, locuinte si functiuni complementare - hotel, cladire, birouri, service, comert, anexe, acoese, imprejmuire, amenajare curte, str. Carpatilor nr. 44	872/2009

BILANT TERITORIAL

(TERITORIUL STUDIAT IN LIMITA ADMINISTRATIVA A MUNICIPIULUI BRASOV)

ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	PROCENT ZONA (%)
ZONA CENTRALA	Subzona CP	384.269,97	0,26 %	1,99 %
	Subzona CA1	360.237,36	0,23 %	
	Subzona CA2	3.179.980,31	1,38 %	
ZONA MIXTA	Subzona M1	69.653,58	0,04 %	17,08 %
	Subzona M2	4.754.895,87	3,03 %	
	Subzona M3	7.464.429,43	4,79 %	
	Subzona M3a	5.058.439,14	3,22 %	
	Subzona M3b	6.561.272,86	4,28 %	
	Subzona M3c	3.110.421,93	1,98 %	
ZONA LOCUIRE	Subzona L1a	5.699.513,84	3,65 %	13,09 %
	Subzona L1b	2.833.974,27	1,81 %	
	Subzona L1c	3.213.736,85	2,06 %	
	Subzona L2a	3.885.152,48	1,87 %	
	Subzona L2b	99.990,11	0,04 %	
	Subzona L3a	5.314.879,22	3,40 %	
	Subzona L3b	69.255,76	0,05 %	
	Subzona L4	1.109.789,74	0,74 %	
ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE	Subzona A1	4.251.473,98	2,73 %	6,23 %
	Subzona A2	5.440.521,05	3,48 %	
ZONA T2R		1.388.996,48	0,87 %	0,87 %
ZONA TRANSPORTURI	Subzona T1a	345.670,03	0,03 %	2,04 %
	Subzona T1b	43.285,05	0,03 %	
	Subzona T2	2.758.450,47	1,78 %	
ZONA GOSPODARIE COMUNALE	Subzona G1	3.015.350,34	1,93 %	3,32 %
	Subzona G2a	970.276,48	0,57 %	
	Subzona G2b	39.948,77	0,03 %	
ZONA SPATII VERZI	Subzona V1a	4.072.515,42	2,59 %	25,65 %
	Subzona V1b	184.141,64	0,11 %	
	Subzona V1c	3.864.971,91	2,47 %	
	Subzona V2	130.421,73	0,08 %	
	Subzona V3a	1.585.339,19	1,01 %	
	Subzona V3b	358.913,78	0,17 %	
	Subzona V4	880.897,39	0,57 %	
	Subzona V5	4.013.540,03	2,56 %	
	Subzona V6	2.272.731,61	1,44 %	
	Subzona V7	17.606.311,90	11,27 %	
	Subzona V8	344.413,05	0,19 %	
CAI DE TRANSPORT	Circulatii din PUZ-uri categ. a II-a	1.882.065,87	1,21 %	4,77 %
	Circulatii categ. a II-a	1.882.458,78	1,21 %	
	Circulatii categ. a I-a	3.213.086,54	2,10 %	
	Circulatii categ. I-a	457.810,90	0,29 %	
	Canturi ocolitoare	153.863,54	0,10 %	
	Pietonale	45.345,13	0,03 %	
POIANA BRASOV	Zona "PUZ Poiana Brasov"	2.714.127,19	1,74 %	3,04 %
	Domenii schiabil	2.037.850,75	1,30 %	
EXTRAVILAN	Zona EX1	37.890.229,88	23,75 %	23,75 %
TOTAL GENERAL		156.199.486,36 (15619,97 ha)		100 %

PROFILE CIRCULATII



UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" - BUCURESTI
CENTRUL DE CERCETARE, PROIECTARE, EXPERTIZA SI CONSULTING

ATRIUM S S.R.L.