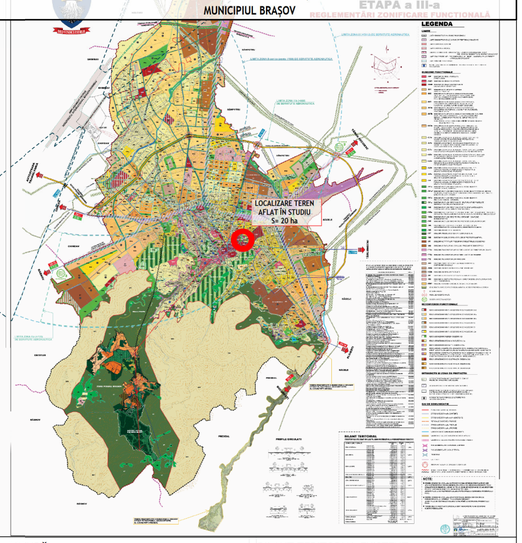
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA 1.6. - SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI

ZONĂ DELIMITATĂ DE BLVD. 15 NOIEMBRIE, STR. TOAMNEI, STR. HÂRMANULUI ȘI STR. MIHAIL KOGĂLNICEANU, CENTRUL CIVIC BRAȘOV, MUNICIPIUL BRAȘOV, JUDEȚ BRAȘOV

PLAN URBANISTIC GENERAL MUNICIPIUL BRAȘOV
aprobat, în vigoare
REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - ETAPA a III-a
MUNICIPIUL BRAȘOV



INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI CONFORM „P.U.G - MUNICIPIUL BRAȘOV"
DENUMIRE: P.U.G - MUNICIPIUL BRAȘOV
AMPLASAMENT: Zona centrului nou
STATUS: VALABIL, aprobat prin HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani)

CA2
Rhmax P+6E
P.O.T.max=60%
C.U.T. max= 3,9 mp. ADCImp. teren

Rhmax P+8E - 10E si accente inalte
P.O.T.max=25% cu posibilitatea acoperirii cu un POT maxim teren = 70%

Rhmax P+14E
P.O.T.max=25%
C.U.T. max= 3,8 mp. ADCImp. teren

În situația ocupării mixte a terenului în limita unui P.O.T. total 70% cu constr.
P+2E, din care partial constructie inalta în limita unui P.O.T. 25%,
C.U.T. maxim= 5 ADCimp. teren.

În cazul accentelor peste 45,0 metri, C.U.T. se va justifica prin P.U.Z.

M3a
Rhmax P+4E-6E
P.O.T.= 35% cu posibilitatea max. 60%
C.U.T. max= 2,9 mp. ADCImp. teren

Rhmax P+2E-3E
Locuire individuală, case vacanță
P.O.T.max=40%
C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (P+2E)
C.U.T. max= 1,6 mp. ADCImp. teren (P+3E)

Locuire colectivă, pensiuni
P.O.T.max=35%
C.U.T. max= 1,05 mp. ADCImp. teren (P+2E)
C.U.T. max= 1,40 mp. ADCImp. teren (P+3E)
Alte functiuni
P.O.T.max=60%
C.U.T. max= 2,4 mp. ADCImp. teren
Supermarket-uri
P.O.T.max=30%
C.U.T. volr= 4,5 mp. ADCImp. teren

L3a
P.O.T.max=30% (P+2E - 4E)
P.O.T.max=40% (enclave existente)
C.U.T. max= 0,9 mp. ADCImp. teren (P+2E)
C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (P+3E)
C.U.T. max= 1,5 mp. ADCImp. teren (P+4E)
C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren
(enclave existente)

L4
P.O.T.max=20%
P.O.T.max pentru enclave de lotizări existente mențiunte=40%
C.U.T. max= 2,2 mp. ADCImp. teren
C.U.T. max pentru enclave de lotizări existente mențiunte=1,2 mp. ADCImp.t

V1a
P.O.T.max=10%
(cu constructii, platforme, circulatii carosabile,pietonale)
C.U.T. max= 0,2 mp. ADCImp. teren

L4 - Subzona locuintelor colective inalte cu P+5E - P+10E formând ansambluri preponderent rezidentiale situate în afara zonei protejate
P.O.T.max=20%P.O.T.max 40% (enclave existente)
C.U.T. max=2,2 mp. ADCImp. teren
C.U.T. max =1,2 mp. ADCImp.teren (enclave existente)
Rhmax P+9E (parcele cu min. 1000 mp suprafata) + 2 niveluri retrase
Rhmax P+10 (parcele cu min. 2000 mp suprafata) + 2 niveluri retrase
Rhmax P+2E (enclave existente)
Rh se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza

L2a - Subzona locuintelor individuale si colective mici, realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu
P - P+2E situate în afara zonei protejate
P.O.T.max=40% (lotizări contemporane)
P.O.T.max=35% (lotizări urbane anterioare)
Rh P+1E - C.U.T. max= 0,8 mp. ADCImp. teren (lotizări contemporane)
Rh P+2E - C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (lotizări contemporane)
Rh P+1E - C.U.T. max= 0,7 mp. ADCImp. teren (lotizări anterioare)
Rh P+2E - C.U.T. max= 1,1 mp. ADCImp. teren (lotizări anterioare)
Rh se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza

L3a - Subzona locuintelor colective medii cu P+3E - P+4E formând ansambluri preponderent rezidentiale situate în afara zonei protejate
P.O.T.max=40% (enclave existente)
C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren
(enclave existente)
Rh P+2E - 4E - P.O.T.max=30%Rh P+2E
C.U.T. max= 0,9 mp. ADCImp. teren Rh P+3E -
C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren
Rh P+4E - C.U.T. max= 1,5 mp. ADCImp. teren
Rh se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza

„PUG MUNICIPIUL BRAȘOV" 2011 - VALABIL, (aprobat HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani)
CA2 - Subzone centrale destructurate sau în curs de constituire
Rhmax P+6E - P.O.T.max=60%; C.U.T.max.=3,9 mp.ADCImp. teren
Rhmax P+8E - 10E si accente inalte - P.O.T.max=25% cu posibilitatea P.O.T.max= 70%
Rhmax P+14E - P.O.T.max=25%; C.U.T. maxi 3,8 mp. ADCImp. teren
In situatia ocuparii mixte - Rh. P+2E - P.O.T. total 70% cu constr., partial constructie inalta cu P.O.T.max 25%; C.U.T.max = 5 ADCImp. teren
In cazul accentelor peste 45,0 metri,C.U.T. se va justifica prin P.U.Z.

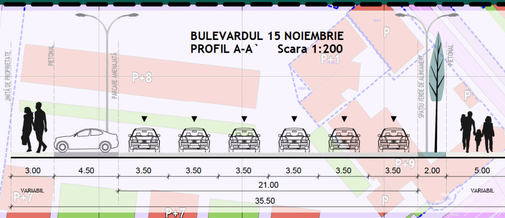
„P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU GALERIE, SĂLI MULTIFUNCTIONALE, EXPOZITII, BIROURI - S+P+E1+E2 PARTIAL HOTEL S+P+11E" 2013 - VALABIL (aprobat cu HCL nr. 338/30.08.2013, cu o valabilitate de 5 ani) cu „MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL SI HOT EL- B-DUL 15 NOIEMBRIE NR. 78 - APROBAT CU H.C.L. NR. 338/2013, PRIN RECONSIDERAREA FUNCTIUNILOR: CENTRU COMERCIAL (SHOPPING MALL) SI CLĂDIRI ÎNALTE PENTRU BIROURI" - 2016 (aprobat cu HCL nr. 309/28.06.2016)
P.O.T.max= 80%
C.U.T. max= 5
Rhmax S+P+2E + nivel retras (centru comercial) + 14E (clădiri birouri)

„PUG MUNICIPIUL BRAȘOV" 2011 - VALABIL, (aprobat HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani)
CA2 - Subzone centrale destructurate sau în curs de constituire
Rhmax P+6E - P.O.T.max=60%; C.U.T.max.=3,9 mp.ADCImp. teren
Rhmax P+8E - 10E si accente inalte - P.O.T.max=25% cu posibilitatea P.O.T.max= 70%
Rhmax P+14E - P.O.T.max=25%; C.U.T. maxi 3,8 mp. ADCImp. teren
In situatia ocuparii mixte - Rh. P+2E - P.O.T. total 70% cu constr., partial constructie inalta cu P.O.T.max 25%; C.U.T.max = 5 ADCImp. teren
In cazul accentelor peste 45,0 metri,C.U.T. se va justifica prin P.U.Z.

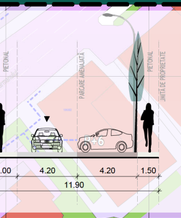
L3a - Subzona locuintelor colective medii cu P+3E - P+4E formând ansambluri preponderent rezidentiale situate în afara zonei protejate
P.O.T.max=40% (enclave existente)
C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren
(enclave existente)
Rh P+2E - 4E - P.O.T.max=30%Rh P+2E
C.U.T. max= 0,9 mp. ADCImp. teren Rh P+3E -
C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren
Rh P+4E - C.U.T. max= 1,5 mp. ADCImp. teren
Rh se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza

L4 - Subzona locuintelor colective inalte cu P+5E - P+10E formând ansambluri preponderent rezidentiale situate în afara zonei protejate
P.O.T.max=20%P.O.T.max 40% (enclave existente)
C.U.T. max=2,2 mp. ADCImp. teren
C.U.T. max =1,2 mp. ADCImp.teren (enclave existente)
Rhmax P+9E (parcele cu min. 1000 mp suprafata) + 2 niveluri retrase
Rhmax P+10 (parcele cu min. 2000 mp suprafata) + 2 niveluri retrase
Rhmax P+2E (enclave existente)
Rh se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza

BULEVARDUL 15 NOIEMBRIE
PROFIL A-A` Scara 1:200



STRADA VERII
PROFIL B-B` Scara 1:200



Strada Mihail Kogălniceanu
Bulevardul 15 Noiembrie
Strada Toamnei
Strada Hârmanului
Calea Bucureşti

Zona 1
Zona 2
Zona 3
Zona 4
Zona 7
CA2
V1a
M3a

LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITĂ P.U.Z. CENTRU CIVIC
- LIMITE PARCELE

ZONE FUNCȚIONALE INTERIOR P.U.Z.
conform „P.U.G - MUNICIPIUL BRAȘOV"
STATUS: VALABIL, aprobat prin HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani)
- CA2-SUBZONE CENTRALE DESTRUCTURATE SAU ÎN CURS DE CONSTITUIRE
- M3a-SUBZONĂ MIXTĂ, CU CLĂDIRI ȘI ÎNĂLȚIMI PÂNĂ LA MAXIM P+6E - DOMINANTĂ LOCUIRE
- V1a - SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE ACCES NELIMITAT (PARCURI, GRĂDINI, SCUARURI)
- ACCENTE ÎNALTE
- CULT

ZONE FUNCȚIONALE EXTERIOR P.U.Z.
conform „P.U.G - MUNICIPIUL BRAȘOV"
STATUS: VALABIL, aprobat prin HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani)
- CA2-SUBZONE CENTRALE DESTRUCTURATE SAU ÎN CURS DE CONSTITUIRE
- M3a-SUBZONĂ MIXTĂ, CU CLĂDIRI ȘI ÎNĂLȚIMI PÂNĂ LA MAXIM P+6E - DOMINANTĂ LOCUIRE
- L3a - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE MEDII CU P+3E - P+4E FORMAND ANSB. REZIDENTIALE
- L4 - SUBZONA LOCUINȚELOR COLECTIVE ÎNALTE CU P+5E-P+10E FORMAND ANSB. REZIDENTIALE
- L2a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI

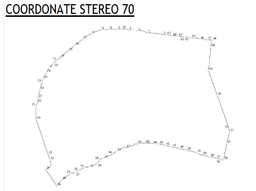
ZONE FUNCȚIONALE CF. TEREN
- ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ SUBTERANĂ
- ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ I PARCĂRI
- PISTE DE BICICLETE

ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ
- COTE DE NIVEL
- ELEMENTE TOPOGRAFICE
  POM I STÂLP LEMN I ILUMINAT I VECTORIZARE TEREN
- MARCAJE RUTIERE

BILANT TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ/mp	PROCENT
FOND CONSTRUIT	30429,71	22,09%
CIRCULAȚII ȘI PLATFORME	58059,46	42,14%
CIRCULAȚII PIETONALE	13824,03	10,03%
SPAȚII VERZI	30046,74	21,81%
TEREN SPORT/LOC DE JOACĂ	5414,04	3,93%
TOTAL LIMITĂ PUZ	137773,98	100,00%

COORDONATE STEREO 70



Nr.	x	y
1	547552,9036	461702,3706
2	547603,968	461749,275
3	547620,977	461763,072
4	547640,995	461779,216
5	547642,4949	461781,0932
6	547662,7264	461793,0484
7	547672,981	461797,306
8	547698,064	461803,997
9	547716,188	461805,532
10	547730,3742	461805,191
11	547740,29	461806,238
12	547759,871	461804,105
13	547781,721	461801,493
14	547795,455	461799,848
15	547804,063	461796,104
16	547805,6177	461790,2453
17	547871,43	461788,222
18	547886,088	461786,504
19	548041,3926	461767,116
20	548068,674	461695,954
21	548103,212	461608,427
22	548130,9213	461520,9924
23	548132,891	461498,917
24	548134,481	461477,502
25	548145,235	461466,442
26	548097,2434	461431,7044
27	548088,9911	461438,0738
28	548070,843	461450,178
29	548055,277	461457,632
30	548044,423	461460,229
31	547947,68	461482,859
32	547935,897	461485,646
33	547933,8954	461488,7602
34	547907,9965	461494,7591
35	547889,5403	461498,965

Nr.	x	y
36	547870,6007	461503,2826
37	547853,3448	461507,0932
38	547836,9081	461510,3718
39	547773,15	461510,498
40	547771,844	461507,595
41	547752,282	461500,981
42	547747,469	461502,111
43	547728,696	461492,564
44	547718,289	461485,6224
45	547695,2336	461474,4869
46	547690,319	461474,074
47	547683,756	461469,81
48	547678,531	461461,575
49	547657,312	461450,195
50	547645,362	461449,379
51	547629,745	461440,78
52	547613,0227	461434,2882
53	547587,313	461417,53
54	547574,887	461401,9555
55	547546,0406	461443,4618
56	547551,0321	461449,6099
57	547551,6079	461449,9765
58	547558,8889	461459,303
59	547551,7119	461485,0786
60	547548,1888	461495,3641
61	547544,5696	461505,8941
62	547535,6167	461531,9424
63	547531,0367	461545,4676
64	547521,5728	461573,1275
65	547520,5493	461607,3796
66	547522,6317	461610,4044
67	547524,532	461615,831
68	547527,446	461630,74
69	547531,653	461650,944
70	547535,613	461667,6319

Zona 1
În cadrul acestei zone nu a fost realizat reperul prevăzut și identificat în Planul Urbanistic General (P.U.G.) aprobat, ceea ce a condus la nevalorificarea potențialului urbanistic al spațiului. În consecință, terenurile nu funcționează ca o subzonă centrală, conform intențiilor inițiale de planificare, ci sunt utilizate predominant pentru funcțiuni temporare, cu un caracter provizoriu. În prezent, suprafața este amenajată parțial sub forma unor locuri de parcare și a unor terenuri de sport, însă aceste utilizări nu beneficiază de o integrare coerentă în ansamblul urban, lipsind atât unitatea funcțională, cât și valoarea urbanistică anticipată. Totodată, la momentul trasării limitelor unităților teritoriale reglementate (UTR-uri), nu s-a ținut cont de limitele reale de proprietate, fapt care a generat o discrepanță semnificativă între prevederile documentației urbanistice și situația juridică efectivă a terenurilor.

Zona 2
În cadrul acestei zone nu a fost respectată reglementarea din Planul Urbanistic General (P.U.G.) aprobat de *V1a - spații verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri)* . Astfel, în prezent zona funcționează ca o cale de acces pentru aprovizionare și parcare supraterană neamenajată.
De asemenea, la momentul trasării limitelor unităților teritoriale reglementate (UTR-uri), nu s-a ținut cont de limitele reale de proprietate, fapt care a generat o discrepanță semnificativă între prevederile documentației urbanistice și situația juridică efectivă a terenurilor.

Zona 3
În cadrul acestei zone nu au fost respectate în totalitate reglementările prevăzute în Planul Urbanistic General (P.U.G.) aprobat, care stabilea pentru subzona *M3a - Subzonă mixtă cu clădiri și înălțimi până la maxim P+6E - Funcțiunea dominantă locuire* . În realitate, configurația existentă a zonei diferă de prevederile urbanistice, pe lângă funcțiunea rezidențială care se regăsește într-un procent mic, în zonă predomină alte funcțiuni: funcțiuni educaționale (Școala Gimnazială Nr. 8 Brașov - public și Elan - privat), funcțiuni de servicii bancare, funcțiuni comerciale și o parcare privată amenajată.
Regimul de înălțime predominant în această zonă este de P+1 și P+2, ceea ce nu corespunde cu intenția de dezvoltare stabilită prin P.U.G., care prevedea un regim superior (până la P+6E). Singurele excepții de la acest caracter unitar cu înălțime redusă sunt reprezentate de parcelele de colț și de clădirea Raiffeisen Bank, care se evidențiază printr-o volumetrie și o înălțime mai ridicată.

Zona 4
În cadrul acestei zone, delimitarea unităților teritoriale reglementate (UTR-uri) a fost realizată fără a se ține cont de limitele reale de proprietate. Această neconcordanță a generat o discrepanță semnificativă între prevederile documentației urbanistice și situația juridică efectivă a terenurilor, ceea ce afectează în mod direct aplicabilitatea și coerența reglementărilor.
Ca urmare, procesul de dezvoltare urbană este marcat de dificultăți majore, întrucât investitorii și proprietarii se confruntă cu blocaje administrative, incertitudine juridică și lipsa unor direcții clare de valorificare a terenurilor. Această situație reduce atractivitatea zonei pentru investiții, întârzie implementarea unor proiecte de interes public sau privat și afectează coerența dezvoltării urbane pe termen lung.

Zona 7
Nu au fost realizate reperele prevăzute și identificate în Planul Urbanistic General (P.U.G.) aprobat, ceea ce a condus la nevalorificarea potențialului urbanistic al Centrului Civic Brașov.

PROIECTANT SPECIALITATE:	ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ:	ȘEF PROIECT:	SEMNĂTURĂ:
S.C. LOGIC PLAN S.R.L. J 40/11100/2017, CUI 37883598		Urb. [redacted] Atestat R.U.R. cu literele D, D3, DZO, E, G3, G4, G5	
DENUMIRE PROIECT: ÎNTOCMIRE P.U.Z. CENTRU CIVIC BRAȘOV		PROIECTAT/ ÎNTOCMIT: Urb. [redacted] Urb. [redacted] Urb. [redacted]	SEMNĂTURI:
DENUMIRE PLANȘĂ: SITUAȚIA EXISTENTĂ Disfuncționalități		SCARA: 1 : 1.000	PROIECT NR.: 226/79031/22.05.2024
NUMĂR PLANȘĂ: PLANȘA 1.6.		DATĂ ELABORARE: FEBRUARIE 2026	
		BENEFICIAR: Primăria Municipiului Brașov	