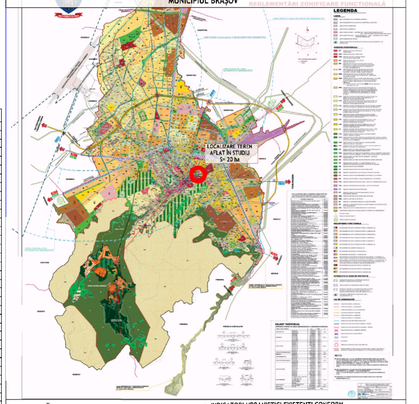
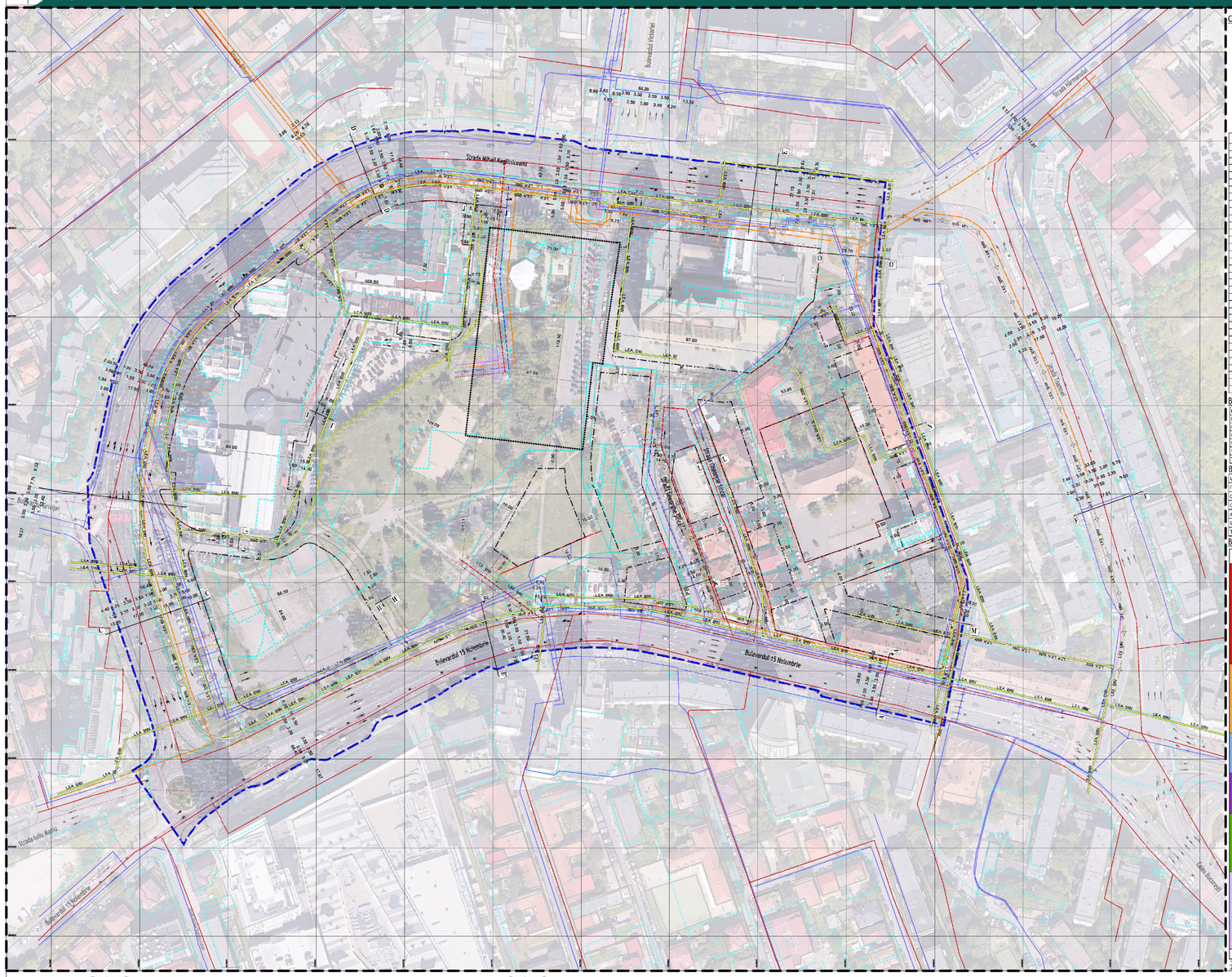
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA 3.1 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ

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 - MUNICIPIUL BRAȘOV





COORDONATE STEREO 70



Nr.	x	y
1	547552.9056	461702.3706
2	547503.968	461749.275
3	547430.099	461763.072
4	547440.995	461779.316
5	547442.4949	461781.0932
6	547460.7364	461795.0484
7	547577.981	461797.306
8	547698.066	461805.997
9	547716.188	461805.532
10	547730.3342	461805.391
11	547740.29	461806.218
12	547759.873	461804.976
13	547781.723	461809.493
14	547795.855	461799.848
15	547804.062	461746.364
16	547805.6177	461790.2453
17	547871.42	461786.222
18	547886.088	461786.504
19	548041.3928	461767.116
20	548048.674	461695.956
21	548030.292	461668.457
22	548130.9213	461523.9824
23	548132.891	461648.937
24	548114.481	461677.909
25	548045.225	461666.462
26	548087.2268	461471.2566
27	548088.0911	461438.0738
28	548070.843	461430.378
29	548059.377	461457.832
30	548044.423	461460.229
31	547997.68	461482.859
32	547959.897	461485.646
33	547933.8954	461488.3902
34	547907.9960	461494.2591
35	547889.5403	461498.965

Nr.	x	y
36	547897.6007	461503.2826
37	547853.3648	461507.0932
38	547836.3081	461510.3718
39	547771.55	461510.698
40	547771.868	461507.595
41	547752.382	461500.983
42	547747.669	461502.113
43	547728.696	461492.566
44	547710.289	461485.6724
45	547699.2336	461474.4868
46	547690.319	461474.074
47	547681.756	461469.85
48	547670.531	461461.575
49	547657.372	461450.195
50	547645.262	461434.279
51	547629.745	461440.78
52	547613.0227	461434.2882
53	547587.2133	461417.52
54	547574.887	461405.9535
55	547596.0406	461442.4618
56	547551.2021	461446.4099
57	547551.6079	461446.9765
58	547558.8889	461459.305
59	547551.7149	461489.9986
60	547548.1888	461495.3641
61	547544.5696	461505.8961
62	547535.8567	461511.6424
63	547521.3367	461545.4676
64	547521.5358	461573.1275
65	547520.5493	461607.3798
66	547522.6357	461610.4044
67	547524.2332	461615.8261
68	547527.496	461610.74
69	547520.8153	461610.984
70	547520.8153	461661.6219

BILANT TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ/mp	PROCENT
FOND CONSTRUIT	30429.71	22.09%
CIRCULAȚII ȘI PLATFORME	58059.46	42.14%
CIRCULAȚII PIETONALE	13824.63	10.03%
SPAȚII VERZI	30346.74	21.81%
TEREN SPORT/LOC DE JOACĂ	1414.04	1.95%
TOTAL LIMITĂ PUZ	137773.98	100.00%

BILANT TERITORIAL PROPUS

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ/mp	PROCENT
FOND CONSTRUIT	33524.52	24.33%
CIRCULAȚII RUTIERE	40116.51	29.12%
CIRCULAȚII PIETONALE	15647.09	11.35%
ALEI ȘI AMENAJĂRI ÎN U.T.R.	10479.16	7.61%
SPAȚII VERZI	38006.70	27.59%
TOTAL LIMITĂ PUZ	137773.98	100.00%

BILANT TERITORIAL PROPUS ZONE FUNC. P.U.Z.

TOTAL	SUPRAFAȚĂ	%
Zona centrală	42523.79 mp	30.86%
C1 Instituții publice, comerț și birouri (regim înălțime maxim P+8) (POT maxim 60%) (CUT maxim 6,0) (înălțime maximă 44 m)	29005.68 mp	
C2 Birouri, servicii, locuire și funcțiuni complementare (regim înălțime maxim P+8) (POT maxim 60%) (CUT maxim 6,0) (înălțime maximă 44 m)	7478.92 mp	
C3 servicii, locuire și cazare (regim înălțime maxim P+8) (POT maxim 60%) (CUT maxim 6,0) (înălțime maximă 44 m)	6038.19 mp	
Zona locuire și servicii la parter	6304.66 mp	4.58%
LC1 (regim înălțime maxim P+4E) (POT maxim 40%) (CUT maxim 2,0) (înălțime maximă 16 m)	1614.08 mp	
LC2 (regim înălțime maxim P+4E) (POT maxim 40%) (CUT maxim 2,0) (înălțime maximă 16 m)	4689.78 mp	
Zona învățământ	7579.96 mp	5.50%
IS1* (regim înălțime maxim P+3E) (POT maxim 40%) (CUT maxim 1,2) (înălțime maximă 13 m)	2271.59 mp	
IS2 (regim înălțime maxim P+3E) (POT maxim 40%) (CUT maxim 1,2) (înălțime maximă 13 m)	5307.37 mp	
Zona cult	3764.03 mp	2.73%
IS3 (regim înălțime maxim P+2E) (POT maxim 40%) (CUT maxim 0,8) (înălțime maximă 10 m)	947.03 mp	
Zona spații verzi publice	21497.39 mp	15.60%
V1a (regim înălțime maxim P+1E) (POT maxim 10%) (CUT maxim 0,2) (înălțime maximă 7 m)	13638.68 mp	
V1b (regim înălțime maxim P+1E) (POT maxim 10%) (CUT maxim 0,2) (înălțime maximă 7 m)	7858.71 mp	
Zona circulații	56112.16 mp	40.73%
CC1 - afererită căilor de comunicații majore (POT maxim 100%) (CUT maxim 3,0) (înălțime maximă 25 m)	27064.49 mp	
CC2 - afererită căilor de legătură rural-sat (POT maxim 100%) (CUT maxim 3,0) (înălțime maximă 25 m)	29047.71 mp	
TOTAL TEREN	137773.98 mp	100%

LEGENDĂ

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

ELEMENTE DE BAZĂ
- LIMITE PARCELE
- CONSTRUCȚII EXISTENTE EXTERIOR P.U.Z.

REȚELE EXISTENTE
- REȚEA ALIMENTARE APĂ POTABILĂ
- REȚELE ȘI COLECTARE DE CANALIZARE ÎN SISTEM UNITAR
- REȚELE ALIMENTARE DE GAZE NATURALE
- LEA 20kV — REȚEA ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICĂ
- REȚEA CANALE TEVIZICE
- REȚEA TELECOMUNICAȚII
- REȚEA CABLURI SPECIALE MILITARE

BRANȘAMENTE EXISTENTE
- BRANȘAMENT ALIMENTARE DE GAZE NATURALE

REȚELE PROPUSE
- REȚEA DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE
- REȚEA CANALIZARE APE UZATE
- LEA 0kV — REȚEA ELECTRICĂ 0,4 KV
- INSTALAȚII TELECOMUNICAȚII AERIENE
- REȚEA DE DISTRIBUȚIE A GAZELOR NATURALE

BRANȘAMENTE PROPUSE
- REȚEA DE DISTRIEUȚIE GAZE
- REȚEA CANALIZARE APE UZATE
- REȚEA ELECTRICĂ 0,4 KV
- REȚEA DISTRIBUȚIE A APEI POTABILE

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
- PARCARE SUBTERANĂ cf. Proiect inițiat C.U. nr 1720/13.07.2020

ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ
- COTE DE NIVEL
- ELEMENTE TOPOGRAFICE PCM/1 STÂLP LEA/1 ELEMENT
- MARCAJE RUTIERE

RESTRICȚII TEHNICE
- ALINIERE PROPUSĂ
- RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE EDIFICABIL CONFORM REGLEMENTĂRILOR
- CLĂDIRE PROPUSĂ SPRE DEMOLARE
- ZONE CU DECLIVITATE MARE

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI CONFORM "P.U.G. - MUNICIPIUL BRAȘOV"

BENEFICIAR: Primăria Mun. Brașov
AMPLASAMENT: Zona centrului nou
STATUS: VALABIL, aprobat 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 și accente înalte
P.O.T.max=25% cu posibilitatea acoperirii cu POTmax 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 înalță în limita unui P.O.T. 25%, C.U.T. maxim= 5 ADCimp. teren.

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
Locuințe 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)

Locuințe 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 funcțiuni
P.O.T.max=60%
C.U.T. max= 2,4 mp. ADCimp. teren
Supermarket-uri
P.O.T.max=30%
C.U.T. voi= 4,5 mp. ADCimp. teren

L4
P.O.T.max=20%
P.O.T.max pentru enclave de lotlări existente menținute=40%
C.U.T. max= 2,2 mp. ADCimp. teren
C.U.T. max pentru enclave de lotlări existente =1,2 mp. ADCimp.t

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)

V1a
P.O.T.max=10%
(cu construcții, platforme, circulații carosabile,pietonale)
C.U.T. max= 0,2 mp. ADCimp. teren

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI PRIN P.U.Z.

CS1 - subzonă instituții publice, comerț și birouri:
Pentru fiecare construcții existente:
Pentru CS1a: nu se admit supraînălțări, fără obligatorie menținerea regimului existent de înălțime;
Pentru CS1b: se pot realiza supraînălțări la fiecare construcții existentă, cu condiția încadrării în regimul maxim de înălțime existent și înălțimea maximă a construcțiilor existente;
CS1c - se permite majorarea POT existent:
- cu maximum 10%, în cazul extinderilor pe orizontală permise în Articolul 6 al RGU, în limita admisibilității impusemntul în prezenta planșă ;
- pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.
CS1d: se permite majorarea POT existent:
- cu maximum 20%, în cazul extinderilor pe orizontală și verticală pe, întervențiile permise la articolul 6 al RGU, în limita admisibilității impusemntul în prezenta planșă ;
- pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.
Pentru CS1e intervențiile în construcțiile existente se pot realiza cu condiția creșterii C.U.T. în limita admisibilă permise la Articolul 6 sau pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.
Pentru CS1f intervențiile în construcțiile existente se pot realiza cu condiția încadrării în C.U.T. max.= 5,00 mp ADC/mp teren;

Pentru fiecare construcții nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
Pentru CS1a și CS1b: se admite o înălțime minimă de 5 niveluri supraterane și o înălțime maximă de 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m.
Pentru CS1a și CS1b: P.O.T. max. 70% pentru primele 4 niveluri supraterane și P.O.T.max. 20% până la 8th max. 11 niveluri supraterane
P.O.T. max. 90,00% - C.U.T. max.= 5,00 mp ADC/mp teren;

CS2 - subzonă birouri, servicii, locuire și unități de cazare turistică:
Imagine - este aceea dezvoltarea verticalităților, pentru conturi bine imagini urbane și crearea unui reper vizual reprezentativ, care să contrabalanseze volumetric conținutul comercial al P.U.Z. și funcționeze drept landmark.
Hmax = nu mai mult de 31 niveluri supraterane - Hmax = 134,00m (cu respectarea cerințelor avizului Autorității Aeronautice Civile Române)
Pentru CS2a: Pentru fiecare construcții nou cu funcțiune, grupând preponderent activități care privesc cu precădere activități culturale, sociale, educaționale și recreative, ateliere de creație și birouri și meșteșugari, anticipând activități de alimentație publică, zone de recreere activă etc.) P.O.T. max. 2% până la 8th max. 11 niveluri supraterane
C.U.T. max. = 5,00 mp ADC/mp teren.

CS3 - subzonă comerțuli (servicii, locuire și unități de cazare turistică):
Pentru fiecare construcții existente: Pentru CS3a: întervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent și C.U.T. existent; P.O.T. max.= 60,00% ;
C.U.T. max.= 5,00 mp ADC/mp teren;
Pentru fiecare construcții nou + toate construcții noi care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
Pentru CS3c: Hmax - 5 niveluri supraterane; Hmax - 11niveluri supraterane (44.00m)
P.O.T. max= 70,00% ; C.U.T. max.= 5,00 mp ADC/mp teren;
Pentru CS3e: Pentru fiecare construcții existente: Hmax - 5 niveluri supraterane(20.00m)
Pentru fiecare construcții nou: Hmax - 4 niveluri supraterane;
Hmax - 5 niveluri supraterane (20.00m)
P.O.T. max= 60,00% ; C.U.T. max.= 3,00 mp ADC/mp teren;

Lc1 - subzonă mixtă, servicii și locuire colectivă:
Pentru fiecare construcții existente:
Întervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent și C.U.T. existent;
Pentru fiecare construcții nou/fond construi nou care se propune prin înlocuirea fondului const. existent: P.O.T. max= 40,00% ; C.U.T. max.= 2,00 mp ADC/mp teren cu posibilitatea dreptului până la C.U.T. max.= 4,40 mp ADC/mp teren pe parcelele din UTR;
Hmax - nivelul 4 supraterane (13,00m); Hmax - 7 niveluri supraterane (22,00m), ca excepție punctelor de colț unde se admite posibilitatea ocupării până la 11 niveluri supraterane (34,00m)

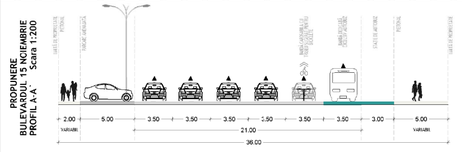
Lc2 - subzonă mixtă, servicii și locuire:
P.O.T. max= 60,00% ;
C.U.T. max.= 2,40 mp ADC/mp teren;
Hmax - 3 nivelur supraterane (7,00m); Hmax - 4 niveluri supraterane (12.00m)

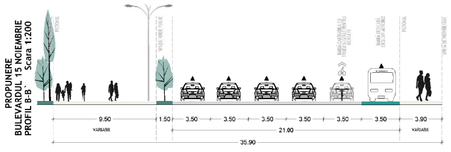
IS1 - subzonă destinată învățământului/educației:
Indicatorii se vor stabili prin studiu de fezabilitate aferent investiției.
Hmax - 5 niveluri supraterane (20.00m)

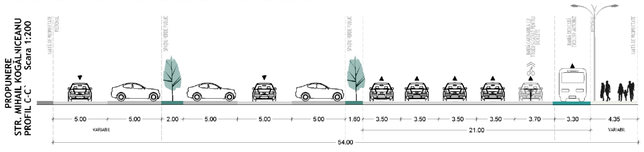
IS2 - subzonă destinată activității de cult.
P.O.T. max = 25,00% ;
C.U.T.max = 0,80, C.U.T. max. volumetric = 1;
Hmax - 35,00m pentru turlă;
Hmax - corpului principal - turn - 20.00m

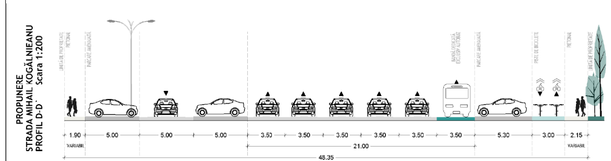
V1 - subzonă destinată spațiilor plantate publice.
Hmax = nu va exista construcții;
Pentru fiecare construcții nou (anexe și amenajări) ante fiecărei autorizații cf. Proiect inițiat C.U. nr 1720/13.07.2020 și pașii preparatorii de extindere:
P.O.T. max = 10% ; C.U.T. max = 0,10 mp ADC/mp teren;
V1b este dedicat spațiilor public verzi amenajat;
P.O.T. max = 10% ; C.U.T max. =0,10 mp ADC/mp teren;

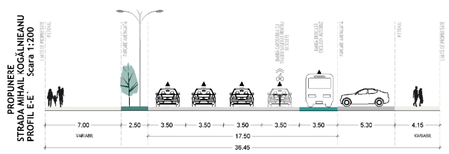
Indicatorii urbanistici stabiliți prin prezentul P.U.Z. se raportează la suprafața parcelei cadastrate.

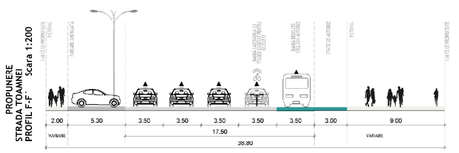


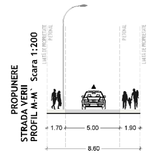


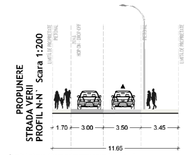


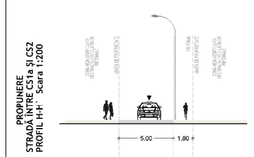




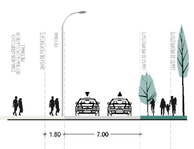


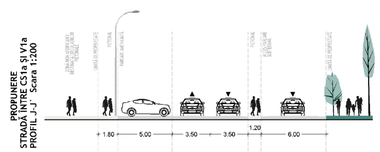


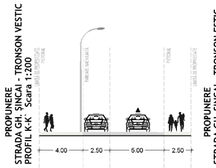


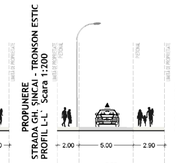


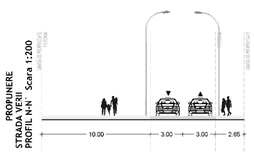












PROIECTANT SPECIALITATE:	ȘTAMPILA/SEMNĂTURA:	ȘEF PROIECT:	SEMNĂTURA:
LOGIC PLAN S.C. LOGIC PLAN S.R.L. J 40/11100/2017, CUI 37883598		Urb. [redacted] Atestat R.U.R. cu literele D, D3, D2D, E, G3, G4, G5	
DENUMIRE PROIECT:		PROIECTAT/ ÎNTOCMIT:	SEMNĂTURI:
ÎNTOCMIRE P.U.Z. CENTRU CIVIC BRAȘOV		Urb. [redacted] Urb. [redacted] Urb. [redacted]	
DENUMIRE PLANȘĂ:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE Echipare tehnico edilitară	SCARA: 1 : 1.000	PROIECT NR.: 226/79031/22.05.2024
NUMĂR PLANȘĂ:	PLANȘA 3.1.	DATĂ ELABORARE:	FEBRUARIE 2026
		BENEFICIAR:	Primăria Municipiului Brașov