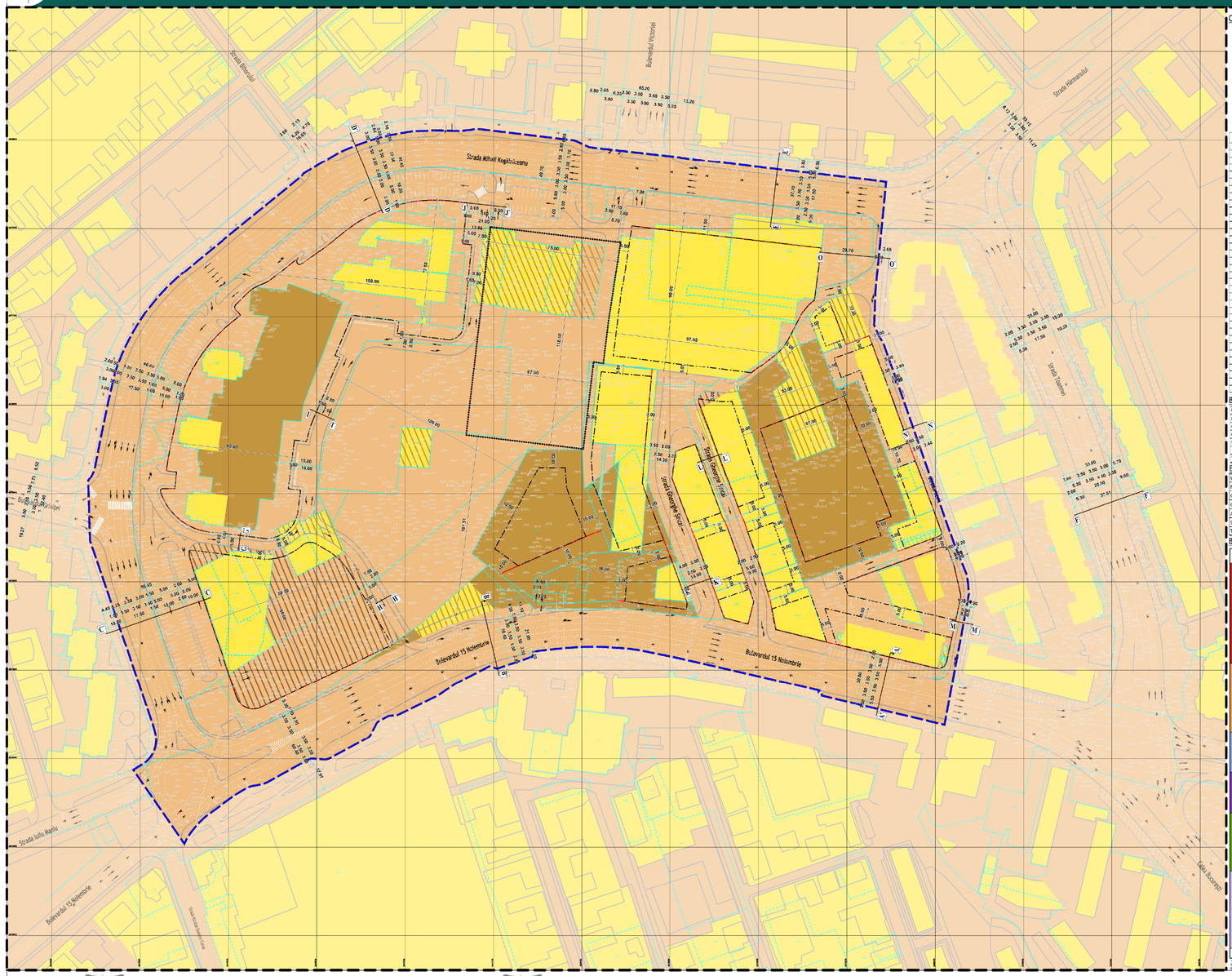
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA 4.1. - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

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



COORDONATE STEREO 70



Nr.	x	y
1	547352.9836	467302.1706
2	547003.9868	467199.2173
3	547026.1977	467163.8972
4	547043.9905	467179.2196
5	547142.4949	467193.0532
6	547462.7264	467291.0484
7	547572.9851	467297.3026
8	547698.9664	467320.9997
9	547776.1818	467320.5322
10	547736.3742	467309.1911
11	547740.29	467308.2218
12	547759.8211	467304.1015
13	547781.7291	467302.4913
14	547795.4551	467299.8468
15	547804.0677	467296.1064
16	547855.6577	467290.3453
17	547871.43	467288.2222
18	547886.3808	467286.5064
19	548041.3926	467267.1186
20	548068.1674	467269.9541
21	548063.2552	467268.4227
22	548138.9213	467320.5924
23	548112.8981	467488.9417
24	548124.1481	467773.8602
25	548145.2205	467466.442
26	548097.2034	467421.7044
27	548088.9511	467438.0728
28	548070.542	467492.178
29	548035.2777	467497.6323
30	548044.4251	467460.2219
31	547967.48	467482.859
32	547939.894	467485.946
33	547933.8954	467488.7402
34	547897.9565	467491.7591
35	547889.5403	467498.965

Nr.	x	y
36	547873.6067	467503.2836
37	547853.1498	467507.0922
38	547836.3089	467510.3798
39	547771.33	467530.4498
40	547771.864	467567.5595
41	547752.282	467569.9861
42	547747.469	467582.3113
43	547728.696	467492.564
44	547718.289	467485.6224
45	547695.3336	467474.4869
46	547690.319	467474.0278
47	547683.756	467469.97
48	547678.735	467461.1795
49	547657.312	467450.595
50	547645.362	467449.1379
51	547629.745	467445.78
52	547611.0272	467434.2802
53	547587.313	467417.55
54	547574.882	467407.9935
55	547546.2406	467442.4618
56	547551.2021	467446.4009
57	547551.6079	467446.9765
58	547558.8889	467455.2021
59	547581.7199	467486.0796
60	547548.1888	467495.3641
61	547544.5696	467500.8941
62	547535.6167	467511.9424
63	547521.2267	467525.4675
64	547521.5728	467573.1275
65	547503.5491	467607.3796
66	547522.0157	467617.4044
67	547524.532	467633.263
68	547527.406	467633.74
69	547733.693	467592.944
70	547535.813	467667.6319

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	30046.74	21.81%
TERENURI SPORT/JOC DE JOACĂ	1414.04	1.03%
TOTAL LIMITĂ PUZ	137773.98	100.00%

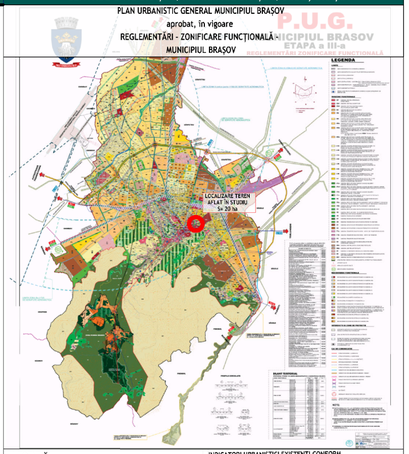
BILANT TERITORIAL PROPUS

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ/mp	PROCENT
FOND CONSTRUIT	33524.52	24.33%
CIRCULAȚII RUTIERE	40116.51	29.12%
CIRCULAȚII PIETONALE	15647.09	11.35%
ALTE SI AMENAJĂRI IN 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	%
Zone centrale	42523.79 mp	30,86%
CS1* - instituții publice, comerț și birouri (regim de înălțime max. P+10) (POT max. 60%) (CUT max. 6,0)	2503,68 mp 1750,20 mp 6230,92 mp 1700,69 mp	
CS2 birouri, servicii, locuințe și cazare (regim de înălțime max. P+10) (POT max. 60%) (CUT max. 6,0)	7428,92 mp 3343,01 mp 1897,21 mp 2270,68 mp	
CS3 servicii, locuințe și cazare (regim de înălțime max. P+10) (POT max. 60%) (CUT max. 6,0)	1809,39 mp 2521,87 mp 2521,87 mp 504,39 mp	
Zone locuire și servicii la parter	6304,66 mp	4,58%
LC1 - regim înălțime construcții (max. 4) - spații verzi (min. 30%) - circulații și amenajări (max. 30%)	1614,88 mp 645,96 mp 484,46 mp 484,46 mp	
LC2 - regim înălțime construcții (max. 5) - spații verzi (min. 30%) - circulații și amenajări (max. 30%)	4689,78 mp 2813,87 mp 1406,93 mp 468,98 mp	
Zone învățământ	7571,95 mp	5,50%
IS1* - regim înălțime construcții (max. 10) - spații verzi (min. 25%) - circulații și amenajări (max. 45%)	1273,39 mp 1892,98 mp 3407,58 mp	
Zone cult	3764,03 mp	2,73%
IS2 - regim înălțime construcții (max. 2) - spații verzi (min. 40%) - circulații și amenajări (min. 25%)	941,09 mp 1505,61 mp 1317,41 mp	
Zone spații verzi publice	21497,39 mp	15,60%
V1a - circulații și amenajări (max. 10%) - spații verzi (90%)	15470,68 mp 1337,87 mp 12133,81 mp	
V1b - circulații și amenajări (max. 10%) - spații verzi (90%)	7013,71 mp 701,87 mp 7035,84 mp	
Zone circulații	56112,16 mp	40,73%
CC1 - aferenta căilor de comunicații majore - spații verzi (min. 10%) - circulații (max. 90%)	2704,41 mp 2703,44 mp 24888,47 mp	
CC2 - aferenta căilor de legătură nord-sud; - spații verzi (min. 20%) - circulații (max. 100%)	26457,75 mp 0,00 mp 26457,75 mp	
TOTAL TEREN	137773,98 mp	100%

Notă: Pentru zonele cu regim de înălțime cu 1 nivel mai mare decât cel maxim admis, se vor respecta condițiile impuse pentru acest regim de înălțime, cu condiția ca suprafața construită desfășurată să nu depășească suprafața construită desfășurată maximă admisă de regimul de înălțime.



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

LEGENDĂ

LIMITE
- LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITĂ P.U.Z. CENTRU CIVIC
- LIMITE SITUAȚIE PROPUSĂ
- LIMITE PROPRIETATE EXISTENTE

DOMENIUL PUBLIC
- DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NATIONAL
- DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL

DOMENIUL PRIVAT
- DOMENIUL PRIVAT DE INTERES LOCAL

PROPRIETATE PRIVATĂ
- PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULAȚIA TERENURILOR
- TERENURI CARE TREC DIN PROP. PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE ÎN DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI CARE POT FACE OBIECTUL UNEI FORME DE ASOCIERE ÎN PARTICIPAȚIUNE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI
- PARCARE SUBTERANĂ cf. Proiect inițiat C.U. nr 1730/13.07.2020

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

ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ
- COTE DE NIVEL
- ELEMENTE TOPOGRAFICE
- MARCAJE RUTIERE

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI CONFORM PT.LO - 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 situațiile 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 ADCmp. 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. max= 4,5 mp. ADCimp. teren

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

L3a
P.O.T.max=30% (P+2E - 4E)
P.O.T.max=40% (enclave valorizate)
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 PROPUȘI PRIN P.U.Z.

CS1 - subzonă instituții publice, comerț și birouri:
Pentru fondul construit existent:
Pentru CS1b: nu se admit supraînălțări, fiind obligatorie menținerea regimului existent de înălțime;
Pentru CS1b: se pot realiza supraînălțări la fondul construit existent, cu condiția încadrării în regimul maxim de înălțime existent și în limitele maxime a coeficienților existenți;
CS1a - se permite majorarea POT existent:
- cu maximum 20%, în cazul extinderilor pe orizontală permise la articolul 4 al RGU, în limita edificabilului reglementat în prezenta planșă ;
- pentru asigurarea cerințelor minime de securitate la incendiu.
CS1b: se permite majorarea POT existent:
- cu maximum 20%, în cazul extinderilor pe orizontală și vertical pe, intervenitile permise la articolul 4 al RGU, în limita edificabilului reglementat în prezenta planșă ;
- pentru asigurarea cerințelor minime de securitate la incendiu.
Pentru CS1a intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția creșterii gradului de siguranță în exploatare la acțiunile seismice conform normativului P100-3 și a celor de mediu în timp.
PL: CS1b intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția încadrării în C.U.T. max = 5,00 mp ADC/mp teren;

Pentru fondul construit nou care se propune prin Reactivarea fondului construit existent:
Pentru CS1a și CS1b: se admite o înălțime minimă de 4 nivelluri supraterane și o înălțime maximă de 11 nivelluri supraterane - Hmax = 44,00m.
Pentru CS1a și CS1b: P.O.T. max. 70% pentru parcelele 4 nivelluri supraterane și P.O.T. max. 30% până la 9h max. 11 nivelluri supraterane
P.O.T. max. 30%, C.U.T. max. 5,00
C.U.T. max = 5,00 mp ADC/mp teren;

CS2 - subzonă birouri, servicii, locuințe și unități de cazare turistică:
Pentru o mai mare clarăt înălțimea recomandăților, pentru consolidarea imaginii urbane și crearea unui reper vizual reprezentativ, care să contrabalanseze volumetric complexul comercial AFI și să funcționeze drept landmark:
Hmax = nu mai mult de 21 nivelluri supraterane - Hmax = 324.00m (cu respectarea cerințelor avizului Autorității Aeronautice Civile Române)
P.O.T. max. 30% pentru parcelele 4 nivelluri supraterane, grupând preponderent activități care privesc accesul liber al publicului (activități culturale, civice, educaționale și recreative; existența de creșteri arhitectă și mediu ușor), varietăți de alimentație publică, hoteluri de verisenie activă etc.) și P.O.T. max. 25% până la 11 max. 21 nivelluri supraterane.
C.U.T. max. = 5,00 mp ADC/mp teren.

CS3 - subzonă centrală (servicii, locuințe și unități de cazare turistică):
Pentru fondul construit existent: Pentru CS3b: intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent și C.U.T. existent;
Pentru fondul construit nou/Fond construit nou care se propune prin Reactivarea fondului construit existent:
Pentru CS3a: Hmin - 5 nivelluri supraterane; Hmax - 11nivelluri supraterane (44.00m)
P.O.T. max- 70.00%, C.U.T. max.- 5,00 mp ADC/mp teren;
Pentru CS3b: Pentru fondul construit existent: Hmax - 5 nivelluri supraterane(20.00m)
Pentru fondul construit nou: Hmin - 4 nivelluri supraterane;
Hmax - 5 nivelluri supraterane (20.00m)
P.O.T. max= 60.00%, C.U.T. max.- 3,00 mp ADC/mp teren;

Le1 - subzonă mixtă, servicii și locuire colectivă:
Pentru fondul construit existent:
Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent și C.U.T. existent;
Pentru fondul construit nou/Fond construit nou care se propune prin Reactivarea fondului construit existent: P.O.T. max= 40,00%; C.U.T. max.= 2,80 mp ADC/mp teren cu posibilitatea depășirii până la C.U.T. max = 4.48 mp ADC/mp teren pe parcelele din colț;
Hmin - 4nivelluri supraterane (13.00m); Hmax - 7 nivelluri supraterane (22.00m), cu excepția parcelelor de colț unde se admite posibilitatea depășirii până la 11 nivelluri supraterane (34.00m)

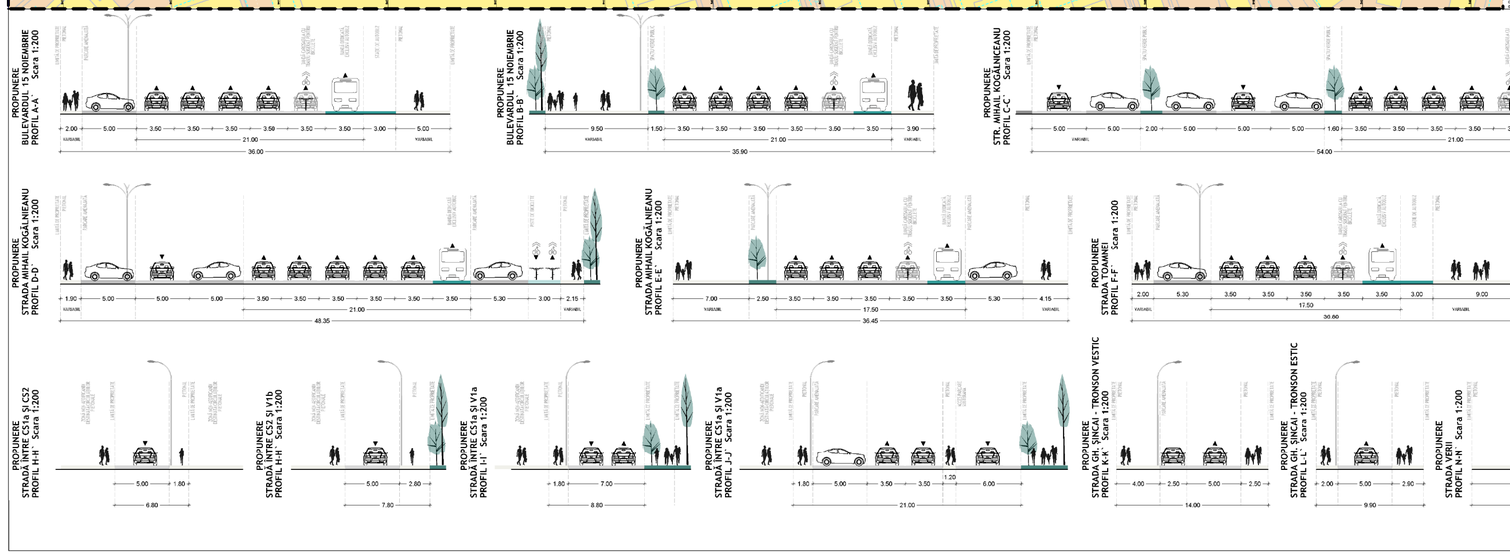
Le2 - subzonă mixtă, servicii și locuire:
P.O.T. max= 60.00%;
C.U.T. max = 2.40 mp ADC/mp teren;
Hmin - 3 nivelluri supraterane (7.00m); Hmax - 4 nivelluri supraterane (13.00m)

IS4 - subzonă destinată învățământului/educației:
Intervenții se vor stabili prin studiu de fezabilitate aferent investiției:
Hmax - 5 nivelluri 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 - 24.00m pentru turle;
Hmax - corpului principal - nava - 20.00m

V1 - subzonă destinată spațiilor verzi și plantate publice:
Pentru fondul construit existent:
V1a este o suprafață plantată publică amenajată astfel: Parcarea națională cf. Proiect inițiat C.U. nr 1730/13.07.2020 și parte propunerea de extindere.
P.O.T. max = 10%; C.U.T.max = 0,10 mp ADC/mp terenc;
V1b este dedicat spațiului public amenajat;
P.O.T. max = 10%; C.U.T. max = 0,10 mp ADC/mp terenc;

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



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, DZO, E, G3, G4, G5	
DENUMIRE PROIECT:		PROIECTAT/ ÎNTOCMIT:	SEMNĂTURI:
ÎNTOCMIRE P.U.Z. CENTRU CIVIC BRAȘOV		Urb. [redacted] Urb. Urb.	
DENUMIRE PLANȘĂ:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	SCARA: 1 : 3.000	PROIECT NR.: 226/79631/22.05.2024
NUMĂR PLANȘĂ:	PLANȘA 4.1.	DATĂ ELABORARE:	FEBRUARIE 2026
		BENEFICIAR:	Primăria Municipiului Brașov