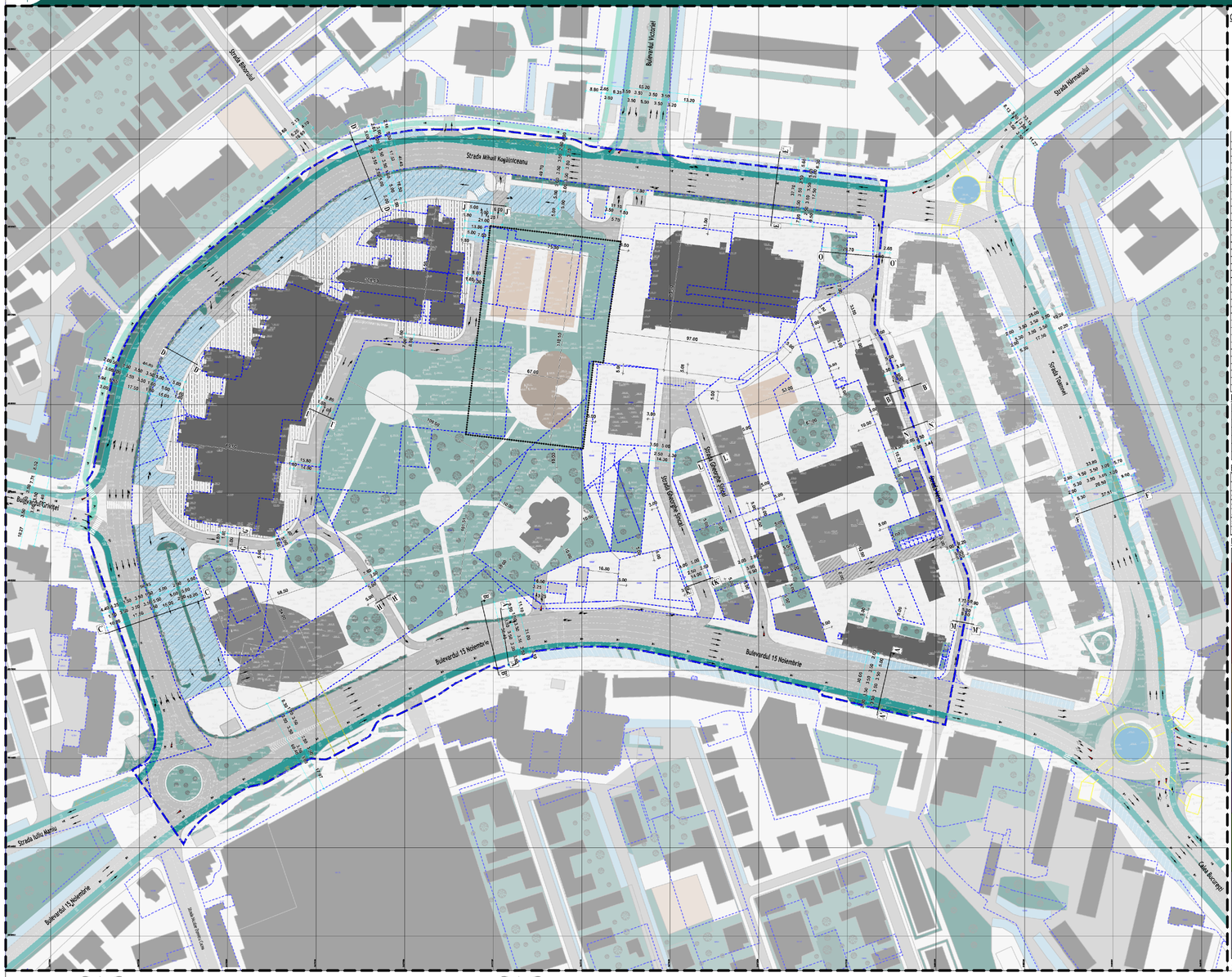
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA 2.2. - POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ

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	547057.9098	661702.1706
2	547009.968	661749.2976
3	547030.977	661763.6177
4	547040.995	661776.2155
5	547042.4948	661781.0922
6	547062.7264	661793.0484
7	547072.985	661797.206
8	547048.061	661803.997
9	547716.188	661805.532
10	547730.3742	661805.391
11	547741.29	661806.238
12	547759.871	661804.105
13	547781.721	661801.693
14	547795.455	661799.848
15	547804.963	661798.304
16	547805.6177	661790.3493
17	547821.43	661788.222
18	547806.068	661786.766
19	548041.7926	661767.114
20	548068.671	661697.954
21	548103.2737	661608.4317
22	548130.5213	661520.1954
23	548132.895	661498.1457
24	548134.481	661477.2807
25	548145.233	661466.442
26	548092.4184	661431.2845
27	548086.9511	661438.0738
28	548070.843	661450.578
29	548050.277	661467.612
30	548044.423	661466.229
31	547947.68	661482.859
32	547935.897	661485.646
33	547933.8954	661488.7682
34	547907.9705	661494.7991
35	547889.5405	661498.565

Nr.	x	y
36	547870.8007	661503.3026
37	547853.1698	661507.0932
38	547836.9681	661510.3718
39	547773.135	661510.498
40	547771.844	661507.105
41	547752.182	661500.981
42	547747.498	661502.113
43	547728.696	661492.564
44	547710.289	661485.6224
45	547695.2226	661474.4869
46	547690.119	661474.854
47	547681.756	661469.81
48	547676.533	661461.575
49	547657.312	661450.195
50	547647.362	661449.279
51	547629.345	661440.78
52	547613.0227	661434.3382
53	547587.515	661417.55
54	547574.387	661407.9555
55	547545.0406	661443.4018
56	547511.2021	661448.6599
57	547511.8699	661446.9365
58	547538.8859	661439.303
59	547551.2339	661440.6386
60	547548.1888	661495.3645
61	547544.5696	661520.8945
62	547535.6567	661531.9424
63	547521.0367	661545.4626
64	547521.5728	661572.5175
65	547520.5493	661607.3796
66	547522.6357	661610.4044
67	547524.532	661615.839
68	547527.648	661630.74
69	547531.653	661650.944
70	547535.613	661667.6319

BILANT TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ/mp	PROCENT
FOND CONSTRUIT	30429.71	22.09%
CIRCULAȚII ȘI PLATFORME	58099.46	42.14%
CIRCULAȚII PIETONALE	11824.03	93.03%
SPAȚII VERZI	30048.74	21.81%
TEREN SPORT/LOC DE JOACĂ	5414.04	3.93%
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 FUNCT. P.U.Z.

TOTAL	SUPRAFAȚĂ	%
Zona centrală	42523.79 mp	30.86%
C1 - Institutii publice, comert si birouri (max.40%) (spatii verzi min.20%) (circulatii si amenajari max.40%)	25006.66 mp 17282.38 mp 4250.32 mp 3750.38 mp	
C2 - birouri, servicii, locuire si cazare (spatii verzi min.20%) (circulatii si amenajari max.40%)	7428.92 mp 3342.29 mp 1857.23 mp 2228.68 mp	
C3 - servicii, locuire si cazare (spatii verzi min.20%) (circulatii si amenajari max.40%)	10091.19 mp 7063.83 mp 2522.80 mp 504.59 mp	
Zona locuire și servicii la parter	6304.66 mp	4.58%
L1 (spatii verzi min.30%) (circulatii si amenajari max.30%)	1614.88 mp 645.96 mp 484.44 mp 484.48 mp	
L2 (spatii verzi min.30%) (circulatii si amenajari max.30%)	4689.78 mp 2812.67 mp 1406.92 mp 468.18 mp	
Zona învățământ	7571.95 mp	5.50%
G1* (spatii verzi min.20%) (circulatii si amenajari max.40%)	2271.59 mp 1892.99 mp 3407.37 mp	
Zona cult	3764.03 mp	2.73%
G2 (spatii verzi min.40%) (circulatii si amenajari max.20%)	941.01 mp 1505.61 mp 1317.41 mp	
Zona spații verzi publice	21497.39 mp	15.60%
V1a (spatii verzi min.90%)	19378.68 mp 1937.87 mp 1737.81 mp	
V1b (spatii verzi min.90%)	1976.71 mp 1511.87 mp 1826.84 mp	
Zona circulații	56112.16 mp	40.73%
CC1 - alveolă căi de comunicații majore (spații verzi min.10%) (circulații max.90%)	27654.41 mp 2765.44 mp 24888.97 mp	
CC2 - alveolă căi de legătură nord-sud (spații verzi min.0%) (circulații max.100%)	28457.75 mp 0.00 mp 28457.75 mp	
TOTAL TEREN	137773.98 mp	100%

Nota: Pentru aceasta zona C (circulatii si utilitati amenajari) functia de acoperi si terminale (spatii si circulatii, suprafetele ocupate de utilitati raportate la suprafata totala a zonei C) este determinata, urmand ca in faza de autorizare sa se stabileasca in mod detaliat suprafetele in cauza.

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 INTERIOR P.U.Z
- CONSTRUCȚII EXISTENTE EXTERIOR P.U.Z.

SPAȚII VERZI ȘI ACTIVITĂȚI ÎN AER LIBER

- ZONĂ SPAȚIU VERDE
- ZONĂ VEGETAȚIE DE ALINIAMENT
- LOC DE JOACĂ I TEREN SPORT
- VEGETAȚIE MEDIE ȘI ÎNALTĂ

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- ZONĂ CIRCULAȚII CAROSABILE
- ZONĂ CIRCULAȚII PIETONALE
- ZONĂ PASAJE PIETONALE PUBLICE
- ZONĂ PARCAJE PUBLICE SUPRATERANE
- BANDĂ DEDICATĂ AUTOBUZ cf. PROIECT ANCHETĂ, BENZI DEDICATE TRANSP. PUBLIC ȘI TROTUARE ADIACENTE 2023
- PISTĂ DE BICICLETE
- TRASEU SUGERAT PENTRU PISTA DE BICICLETE

ELEMENTE DE MOBILITATE URBANĂ ȘI CIRCULAȚII

- ZONĂ NON-AEDIFICANDI DESTINATĂ CIRCULAȚIILOR PIETONALE
- ZONA HOP ON DROP OFF
- ZONĂ CIRCULAȚII SI IARED SPACE
- PARCAJE SUPRATERANE
- PROPUNERE SISTEMATIZARE INTERSECȚIE
- PROPUNERE SISTEMATIZARE INTERSECȚIE CE URMEAZĂ SĂ FIE DETALIATĂ ÎN URBATOARELE FAZE DE PROIECTARE
- RE-LOCARE LOCURILOR DE PARCARE SUPRATERANE ÎN PARCAREA SUBTERANĂ DIN ZONA V1a; ZONA ELIBERATĂ VA FI REAMENAJATĂ CA SPAȚIU PIETONAL CU VEGETAȚIE DE ALINIAMENT
- PASAJE PIETONALE SUBTERANE PROPUSE
- ZONA DE DEASUPRA PASAJULUI PIETONAL SUBTERAN; MATERIALE TRANSPARENTE/SEMITRANSPARENTE
- PROPUNERE PASAJ PIETONAL SUSPENDAT ÎNTRE CLĂDIREA REPER ȘI AFI MALL
- STAȚIE AUTOBUZ DIN EXISTENT

FOND CONSTRUIT

- FOND CONSTRUIT PĂSTRAT DIN EXISTENT
- FOND CONSTRUIT PROPUS

RESTRICȚII TEHNICE

- PARCARE SUBTERANĂ cf. Proiect înițiat C.U. nr 1730/13.07.2020
- ZONE CU DECLIVITATE MARE

ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

- COTE DE NIVEL
- ELEMENTE TOPOGRAFICE
- MARCAJE RUTIERE

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI CONFORM P.U.G - MUNICIPIUL BRAȘOV
BENEFICIAR: Primăria Mun. Brașov
AMPLASAMENT: Zona centrală 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 - TOE 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

In situația ocupării mixte a terenului în limita unui P.O.T. total 70% cu constr. P-2E, din care partial construcțiile 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 colective, 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. vol= 4,5 mp. ADCimp. teren

L4
P.O.T.max=20%
P.O.T.max pentru enclave de lotizări existente mentinute=40%
C.U.T. max= 2,2 mp. ADCimp. teren
C.U.T. max pentru enclave de lotizări 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 PROPUȘI PRIN P.U.Z.

C1 - subzonă Institutii publice, comert si birouri:
Pentru fondul construit existent:
Pentru C1/1a: nu se admit supraînălțări, fiind obligatorie mentinerea regimului existent de înălțime;
Pentru C1/1b: se pot realiza supraînălțiri la fondul construit existent, cu condiția încadrării în regimul maxim de înălțime existent al înălțimea maximă a vecinilor învecinați.
C1/1a: - se permite mărirea POT existent
- la maximum 20%, în cazul extinderilor pe orizontală permise la articolul 4 al RLU.
- la maximum P+1E+1R, în cazul extinderilor pe verticală;
- pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.
C1/1b: se permite mărirea POT existent:
- la maximum 20%, în cazul extinderilor pe orizontală și verticală pt. intervenții permise la articolul 4 al RLU, în limita edificabilului reglementat în prezenta zonă
- pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.
Pentru C1/1a intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția creșterii C.U.T. la limita admisibilă permisă la articolul 4 sau pentru îmbunătățirea caracterului arhitectural.
P1, C1/1b 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 înlocuirea fondului construit existent:
Pentru C1/1a și C1/1b: se admite o înălțime minimă de 9 niveluri supraterane și o înălțime maximă de 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m.
Pentru C1/1a și C1/1b: P.O.T. max. 75% pentru primele 6 niveluri supraterane și P.O.T. max. 20% pentru 5 niveluri supraterane
P.O.T. max= 80,00% ; C.U.T. max = 5,00 mp ADC/mp teren;

C2 - subzonă birouri, servicii, locuire și unități de cazare turistică:
Hmin = mai mare decât înălțimea vecinătăților, pentru conservarea imaginii urbane și crearea unui regim volumă ingresionistic, care să contrabalanseze volumetric caracterul comercial al zonei;
Hmax = nu mai mult de 11 niveluri supraterane - Hmax = 124,00m (cu respectarea cerințelor avizului Autorității Aeronautice Civile Române);
P.O.T. = 25% pentru construcții cu funcțiuni preponderente, având preponderent activități care permit accesul liber al publicului (activități culturale, civice, educaționale și recreative, sănătate de urgență și ambulatorii, servicii de alimentație publică, mass-de-comerț activă etc.) și P.O.T. max. 75% pentru 6 niveluri supraterane.
C.U.T. max. = 5,00 mp ADC/mp teren;

C3 - subzonă comercială (servicii, locuire și unități de cazare turistică):
Pentru fondul construit existent: Pentru C3/1a: intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent și C.U.T. existent;
Pentru C3/1b: P.O.T. max. 75% pentru primele 6 niveluri supraterane
Pentru fondul construit nou - Noi construcții noi care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
Pentru C3/1a: Hmin - 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 C3/1b: Pentru fondul construit existent: Hmax - 5 niveluri supraterane(20.00m)
Pentru fondul construit nou: Hmin - 6 niveluri supraterane;
Hmax - 9 niveluri supraterane (35.00m)
P.O.T. max= 60,00% ; C.U.T. max = 5,00 mp ADC/mp teren;

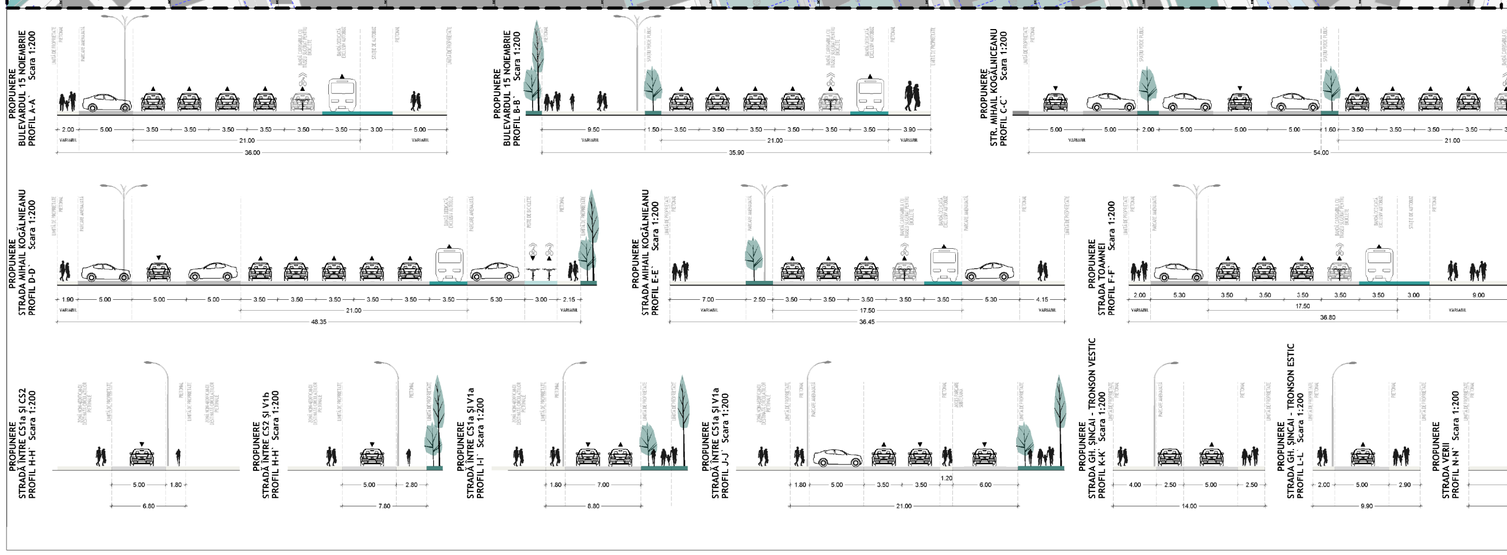
LC1 - subzonă rețele, servicii și locuire colectivă:
Pentru fondul construit existent:
Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent și C.U.T. existent;
Pentru fondul construit nou/fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent: 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 = 4,40 mp ADC/mp teren pe parcelele cu colț;
Hmin - 6 niveluri supraterane (18.00m); Hmax - 9 niveluri supraterane (32.00m), cu excepția parcelelor de colț unde se admite posibilitatea depășirii până la 11 niveluri supraterane (34.00m)

LC2 - subzonă rețele, servicii și locuire:
P.O.T. max= 40,00% ;
C.U.T. max = 2,40 mp ADC/mp teren;
Hmin - 2 niveluri supraterane (7.00m); Hmax - 4 niveluri supraterane (13.00m)

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 = 0,60; C.U.T. max. volumetric = 6;
Hmax - 26.00m pentru turn;
Hmax - corpul cel principal - max. 16.00m.

V1 - subzonă destinată spațiilor plantate publice.
Se admit construcții (max. 10,00%)
Vitezele maxime admise pentru autovehiculele aferente/și pentru Parcarea subterană (cf. Proiect înițiat C.U. nr 1730/13.07.2020 și pentru propunerea de mobilare:
P.O.T. max = 80% ; C.U.T. max = 0,50 mp ADC/mp teren;
V1b-este dedicat spațiilor public verde amenajat;
P.O.T. max = 80% ; C.U.T. max = 0,50 mp ADC/mp teren;



În cadrul subzonei CP sunt reglementate amenajările sezoniere.
P.O.T. max = nu se aplică; C.U.T.max = nu se aplică.

În cadrul subzonei CC sunt reglementate circulațiile carosabile.
P.O.T. max = nu se aplică; C.U.T.max = nu se aplică.

Indicatorii urbanistici enunțați prin prezentul P.U.Z. se raportează la suprafața parcelei ridicate.

PROIECTANT SPECIALITATE:	ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ:	ȘEF PROIECT:	SEMNĂTURĂ:
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. [redacted]	
DENUMIRE PLANȘĂ: POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ		Urb. [redacted]	
		SCARĂ: 1 : 1.000	PROIECT NR.: 226/PMO1/22.05.2024
		DATĂ ELABORARE: FEBRUARIE 2026	
NUMĂR PLANȘĂ: PLANȘA 2.2.		BENEFICIAR: Primăria Municipiului Brașov	