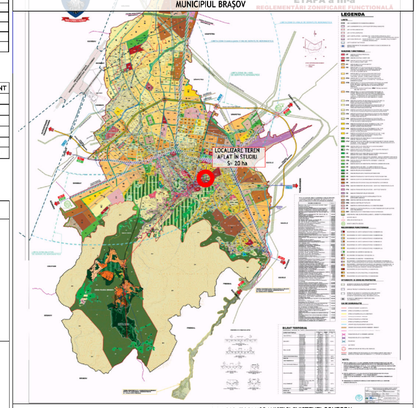
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

PLANȘA 2.1. - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

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

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

P.U.G.
MUNICIPIUL BRAȘOV
ETAPA a III-a



SCHEME INFRASTRUCTURĂ DE BICICLETE

TRASEU cf. SITUAȚIEI EXISTENTE DIN TEREN

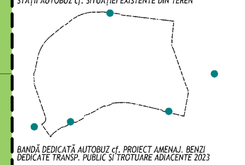


TRASEU PISTĂ BICICLETĂ PROPUS PRIN PREZENTUL P.U.Z.

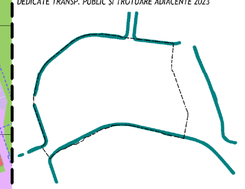


SCHEME INFRASTRUCTURĂ TRANSPORT PUBLIC

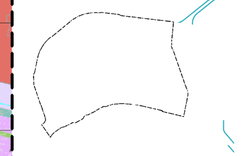
STAȚII AUTOBUZ cf. SITUAȚIEI EXISTENTE DIN TEREN



BANDĂ DEDICATĂ AUTOBUZ cf. PROIECT AMENAJ. BENZI DEDICATE TRANSP. PUBLIC ȘI TROTUARE ADIACENTE 2023



TRANSPORT PUBLIC PROPUS PRIN PREZENTUL P.U.Z.



BILANT TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ/mp	PROCENT
FOND CONSTRUIT	30429,21	22,09%
CIRCULAȚII ȘI PLATFORME	58099,46	42,54%
CIRCULAȚII PIETONALE	13804,03	10,03%
SPAȚII VERZI	30266,74	21,81%
TEREN SPORTIV/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	13647,09	11,25
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 FUNCȚIONALE P.U.Z.

TOTAL	SUPRAFAȚĂ	%
Zona centrală	**42523,79 mp**	**30,88%**
CS1 instituții publice, comerț și birouri (max P+8E+10E) (max 31 m)	23202,68 mp 17302,38 mp	
CS2 servicii, servicii, locuințe și cazare (max P+8E+10E) (max 31 m)	2428,92 mp 1857,22 mp	
CS3 servicii, locuințe și cazare (max P+8E+10E) (max 31 m)	1009,35 mp 296,63 mp	
Zona locuințe și servicii la parter	**8306,66 mp**	**6,58%**
LC1 (spațiu construit max 45%) (spații verzi min 30%) (circulații și amenajări max 30%)	1614,88 mp 645,96 mp 484,48 mp	
LC2 (spațiu construit max 60%) (spații verzi min 30%) (circulații și amenajări max 10%)	6628,78 mp 3912,47 mp 1459,92 mp 468,56 mp	
Zona învățământ	**7571,95 mp**	**5,50%**
IS1* (spațiu construit max 35%) (spații verzi min 25%) (circulații și amenajări max 40%)	2271,59 mp 1892,99 mp 3407,37 mp	
Zona cult	**3764,03 mp**	**2,73%**
IS2 (spațiu construit max 25%) (spații verzi min 45%) (circulații și amenajări max 30%)	941,01 mp 1503,47 mp 1317,45 mp	
Zona spații verzi publice	**21497,39 mp**	**15,60%**
VT1 (circulații și amenajări max 10%) (spații verzi 90%)	13078,68 mp 1307,87 mp 11770,81 mp	
VT2 (circulații și amenajări max 10%) (spații verzi 90%)	7881,71 mp 788,17 mp 7093,54 mp	
Zona circulații	**56112,19 mp**	**40,73%**
C1 - elemente căile de comunicații majore (spații verzi min.10%) - circulații (max.90%)	27014,41 mp 2701,44 mp 24988,97 mp	
C2 - elemente căile de legătură rond-out (spații verzi min.0%) - circulații (max.100%)	28457,75 mp 0,00 mp 28457,75 mp	
TOTAL TEREN	**137773,98 mp**	**100%**

Notă: Pentru aceeași zonă funcțională s-a utilizat procentul maxim de ocupare a terenului propus în calculare suprafețe construite maximale. Procentele efective utilizări terenului de către BF sunt orientative, urmând a fi definitivate în faza ulterioară autorizații de construire.

COORDONATE STEREO 70

Nr.	x	y
1	547357,9026	661107,3596
2	547403,1968	661149,2375
3	547439,9977	661163,1072
4	547548,1995	661179,2116
5	547542,4949	661189,0532
6	547562,7264	661192,6484
7	547572,5981	661197,3206
8	547648,0364	661180,3997
9	547714,1188	661165,3232
10	547732,3742	661165,1991
11	547749,39	661186,3158
12	547799,8371	661184,3295
13	547788,7271	661101,4933
14	547799,4576	661159,0468
15	547804,6563	661196,3304
16	547855,9777	661190,2453
17	547871,45	661188,2222
18	547886,6088	661186,3044
19	547897,3936	661182,7146
20	547908,6694	661195,3954
21	548103,2352	661168,4227
22	548103,9351	661130,9924
23	548132,899	661498,9317
24	548134,481	661477,9051
25	548140,2276	661486,6442
26	548097,3454	661431,7044
27	548088,9931	661418,0358
28	548059,8643	661403,578
29	548059,2227	661417,6322
30	548044,4123	661403,2295
31	547947,68	661402,3956
32	547935,897	661405,646
33	547923,8954	661408,7602
34	547927,9963	661494,7591
35	547899,5403	661498,9685

Nr.	x	y
36	547870,0007	661365,2826
37	547853,3448	661367,0922
38	547836,9083	661351,3783
39	-547773,15	661157,498
40	547771,844	661157,555
41	547752,282	661150,981
42	547747,469	661152,111
43	547728,696	661192,564
44	547718,289	661485,4224
45	547695,2136	661474,4869
46	547690,5195	661474,074
47	547683,756	661469,81
48	547678,533	661461,525
49	547677,455	661459,195
50	547645,362	661491,329
51	547629,245	661440,78
52	547613,0177	661461,2802
53	547587,353	661417,53
54	547547,887	661481,9551
55	547546,0406	661461,4688
56	547553,0329	661460,6099
57	547553,6079	661460,5765
58	547550,8889	661459,3355
59	547553,2135	661461,0984
60	547548,1888	661495,5643
61	547544,5696	661505,8941
62	547535,8362	661511,9454
63	547533,0367	661545,4696
64	547523,5238	661571,1335
65	547520,5493	661602,2396
66	547527,6317	661633,4564
67	547524,532	661651,831
68	547527,446	661630,74
69	547531,652	661650,944
70	547535,613	661667,4399

LEGENDĂ

LIMITE

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

ELEMENTE DE BAZĂ

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

ZONE FUNCȚIONALE INTERIOR P.U.Z.

- ZONĂ CENTRALĂ
- ZONĂ LOCUINȚE ȘI SERVICII LA PARTER
- ZONĂ CULT
- ZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT
- SPAȚII VERZI PUBLICE
- ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ SUBTERANĂ
- ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- BANDĂ DEDICATĂ AUTOBUZ cf. PROIECT AMENAJ. 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 CIRCULAȚILOR PIETONALE
- ZONA HOP ON DROP OFF
- ZONĂ CIRCULAȚII SHARED SPACE
- PARCAJE SUPRATERANE
- PROPUNERE SISTEMATIZARE INTERSECTIE
- PROPUNERE SISTEMATIZARE INTERSECTIE CE URMEAZĂ SĂ FIE DETALIATĂ ÎN URMĂTOARELE FAZE DE PROIECTARE
- RELOCAREA LOCURILOR DE PARCARE SUPRATERANE ÎN PARCĂREA SUBTERANĂ DIN ZONA V1a; ZONA ELIBERATĂ VA FI REAMENAJATĂ CA SPAȚIU PIETONAL CU VEGETAȚIE DE ALINIAMENT
- ZONA DE DEASUPRA PASAJULUI PIETONAL SUBTERAN; MATERIALE TRANSPARENTE / SEMITRANSPARENTE
- PASAJ PIETONALE SUBTERANE PROPUSE
- PROPUNERE PASAJ PIETONAL SUSPENDAT ÎNTRE CLĂDIREA REPER ȘI AFI MALL
- STAȚIE AUTOBUZ DIN EXISTENT

RESTRICȚII TEHNICE

- ALINIERE PROPUSĂ
- RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE EDIFICABIL CONFORM REGLEMENTĂRILOR
- PARCARE SUBTERANĂ cf. Proiect inițiat C.U. nr 1730/13.07.2020
- CLĂDIRE PROPUSĂ SPRE DEMOLARE
- ZONE CU DECLIVITATE MARE
- ACCENT ÎNĂLȚIME

ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

- COTE DE NIVEL
- ELEMENTE TOPOGRAFICE PCM1 / STÂLP / LINII / ELEMENTE
- MARCAJE RUTIERE

ZONE FUNCȚIONALE EXTERIOR cf. PUG 2011

- SUBZONE CENTRALE DESTRUCTURATE SAU CU CARACTER CONSTITUENT
- SUBZONĂ LOCUINȚELOR COLECTIVE FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE

ZONE FUNCȚIONALE EXTERIOR cf. TEREN 2024

- SPAȚII VERZI PUBLICE
- ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ SUBTERANĂ
- ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- ZONĂ PARCĂRI SUPRATERANE
- BANDĂ DEDICATĂ AUTOBUZ cf. PROIECT AMENAJ. BENZI DEDICATE TRANSP. PUBLIC

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

BENEFICIAR: Primăria Mun. Brașov
AMPLASAMENT: Zona centrului nou
STATUS VALABIL, aprobat prin HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani)

CA2
Rh+max P+8E
P.O.T.max=60%
C.U.T. max= 3,9 mp. ADCmp. teren

Rh+max P+8E + 10E si accente înalte
P.O.T.max=25% cu posibilitatea acoperirii cu POTmax teren + 70%

Rh+max P+1-4E
P.O.T.max=25%
C.U.T. max= 3,8 mp. ADCmp. teren

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

A3a
Rh+max P+4E-6E
P.O.T. = 35% cu posibilitatea max. 60%
C.U.T. max= 2,9 mp. ADCmp. teren

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

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

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

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

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

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.Z.

CS1 - subzonă instituții publice, comerț și birouri:
Pentru CS1a: nu se admit supraînălțiri. Final obligatoriu mentinerea regimului existent de înălțime.
Pentru CS1b: se pot realiza supraînălțiri la imobilele construcții existente, cu condiția încadrării în regimul maxim de înălțime existent și înălțimea maximă a construcțiilor existente;
CS1a - se permite regimul maximal P+8E existent;
- cu maximum 10E, în cazul excluderilor pe orizontală permise la articolul 6 al RGU, în limita stabilită de reglementări în prezenta planșă ;
- pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.
CS1b se permite regimul maximal P+10E existent;
- cu maximum 12E, în cazul excluderilor pe orizontală și verticală pt. interventiile permise la articolul 6 al RGU, în limita stabilită de reglementări în prezenta planșă ;
- pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.
Pentru CS1a intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția creșterii C.U.T. la limita existentă permisă de la articolul 6 sau pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.
Pt. CS1b intervenții la construcțiile existente se pot realiza cu condiția încadrării în C.U.T. max = 5,00 (exp ADC/mp teren).

Pentru fiecăre construcții noi care se propune prin hărțuirea fiecărui construcții existent:
Pentru CS1a și CS1b: se admite o înălțime minimă de 8 niveluri supraterane și o înălțime maximă de 11 nivelui supraterane - Hmax = 44,00m.
Pentru CS1a și CS1b: P.O.T. max. 70% pentru primele 4 nivelui supraterane și P.O.T. max. 20% până la 8E max. 31 nivelui supraterane
Pentru a CS1a și CS1b:
- C.U.T. max. = 5,00 mp ADC/mp terenu).

CS2 - subzonă servicii, locuințe și unități de cazare turistică:
Hmax - mai mare decât înălțimea vecinătăților, pentru consolidarea imaginii urbane și crearea unui reper vizual reprezentativ. Care să contrabalanseze volumetric complexul comercial aflat la o distanță mare de pe bulevard.
Hmax - nu mai mult de 31 nivelui supraterane - Hmax = 124,00m (cu respectarea cerințelor aviației Autorității Aeronautice Civile Române)
P.O.T.max 45% pentru primele 4 nivelui supraterane, gruparii preponderent ac.tivități care permit accesul publicului larg (de exemplu: cafenele, cinema, educaționale și recreative, servicii de interes public, sedii de birouri, servicii de alimentație publică, săli de recreere activă etc.) și P.O.T. max 25% până la 8E max. 31 nivelui supraterane.
C.U.T. max. = 5,00 mp ADC/mp teren.

CS3 - subzonă centrală (servicii, locuințe și unități de cazare turistică):
Pentru fiecăre construcții existent. Pentru CS3b: intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent și C.U.T. maxim = 3,00 mp ADC/mp terenu).
Pentru fiecăre construcții noi care se propune prin hărțuirea fiecărui construcții existent:
Pentru CS3a: Hmax - 5 nivelui supraterane; Hmax - 31nivelui supraterane (44,00m)
Pentru CS3b: Pentru fiecăre construcții existent: Hmax - 5 nivelui supraterane(20,00m)
Pentru fiecăre construcții noi: Hmax - 4 nivelui supraterane;
Hmax - 5 nivelui supraterane (20,00m)
P.O.T. maxi= 60,00 . C.U.T. max.= 3,00 mp ADC/mp terenu.

Lc1 - subzonă mixtă, servicii și locuințe colective:
Pentru fiecăre construcții existent:
Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent și C.U.T. existent;
Pentru fiecăre construcții noi/ Fond construit nou care se propune prin hărțuirea fiendului sunt, existent: P.O.T. maxi= 40,00 . C.U.T. max.= 2,00 mp ADC/mp terenu cu posibilitatea depășirii până la C.U.T. max. = 4,00 mp ADC/mp terenu pe parcelele de colț,
Hmin - 4nivelui supraterane (13,00m); Hmax - 7 nivelui supraterane (22,00m), cu excepția parcelelor de colț unde se admite posibilitatea depășirii până la 11 nivelui supraterane (34,00m)

Lc2 - subzonă mixtă, servicii și locuințe:
P.O.T. max= 60,00
C.U.T. max= 2,40 mp ADC/mp terenu
Hmin - 2 nivelui supraterane (7,00m); Hmax - 4 nivelui supraterane (13,00m)

IS1 - subzonă destinată învățământului/educației:
Indicatorii se vor stabili prin studiu de fezabilitate aferent investiției:
Hmax - 5 nivelui supraterane (20,00m)

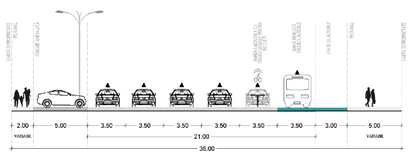
Is2 - subzonă destinată activității de cult,
P.O.T. max = 25,00
C.U.T. max = 3,00 (C.U.T. max. volumetric = 6)
Hmax - 24,00m pentru turle;
Hmax - înălțimea turlelor max - 20,00m

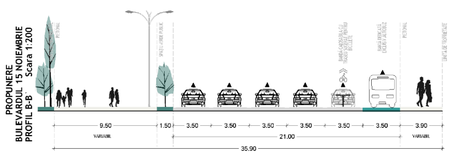
V1t - subzonă destinată suprafețelor pietonale publice,
Hmax - un nivel supraterane (4,00m)
V1a este o suprafață destinată parcării publice amenajată pentru Parcarea subterană cf. Proiect inițiat C.U. nr 1730/13.07.2020 și pentru propunerea de extindere.
P.O.T. max = 10% ; C.U.T. max = 0,20 mp ADC/mp terenu;
V1b este destinat spațiilor verzi publice amenajate
P.O.T. max = 10% ; C.U.T. max = 0,10 mp ADC/mp terenu;

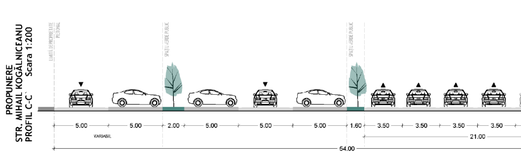
În cazul subzonei CP sunt reglementate amenajările pietonale.
P.O.T. max = no se aplică; C.U.T.max = no se aplică.

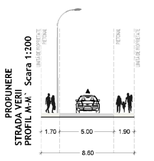
În cazul subzonei CC sunt reglementate circulațiile carosabile.
P.O.T. max = no se aplică; C.U.T.max = no se aplică.

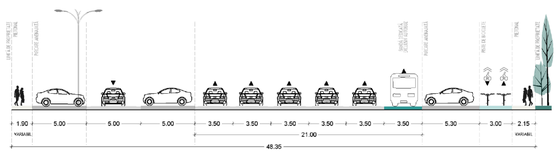
Înălțimile admisibile/ stabilită prin prezentul P.U.Z. se raportează la suprafața porților calotelor.

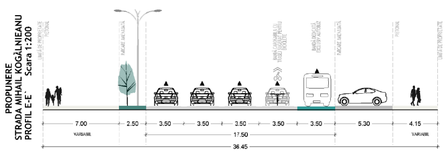


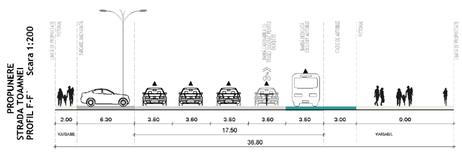


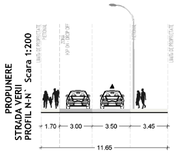


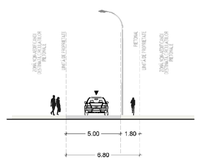


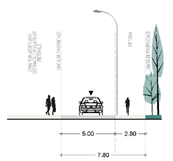


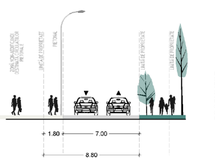


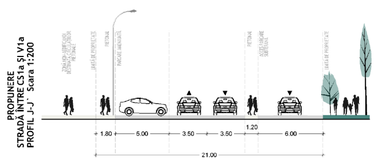


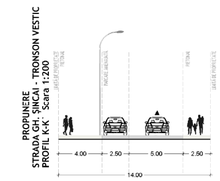


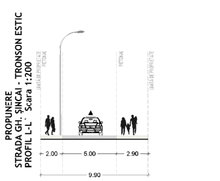


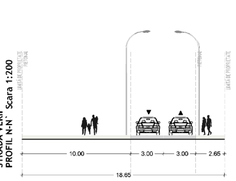












PROIECTANT SPECIALITATE:	ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ:	ȘEF PROIECT:	SEMNĂTURA:
LOGIC PLAN S.C. LOGIC PLAN S.R.L. J 40/11100/2017, CUI 37683598		Urb. [redacted] Atestat R.U.R. cu literele D, D3, DZO, E, G3, G4, G5	
DENUMIRE PROIECT:		PROIECTAT/ ÎNTOCMIT:	SEMNĂTURI:
ÎNTOCMIRE P.U.Z. CENTRU CIVIC BRAȘOV		Urb. [redacted] Urb. [redacted] Urb. [redacted]	
DENUMIRE PLANȘĂ:	REGLEMENTĂRI URBANISTICE Zonificare funcțională	SCARA: 1 : 1.000	PROIECT NR.: 224/79031/22.05.2024
NUMĂR PLANȘĂ:	PLANȘA 2.1.	DATĂ ELABORARE:	FEBRUARIE 2026
		BENEFICIAR:	Primăria Municipiului Brașov