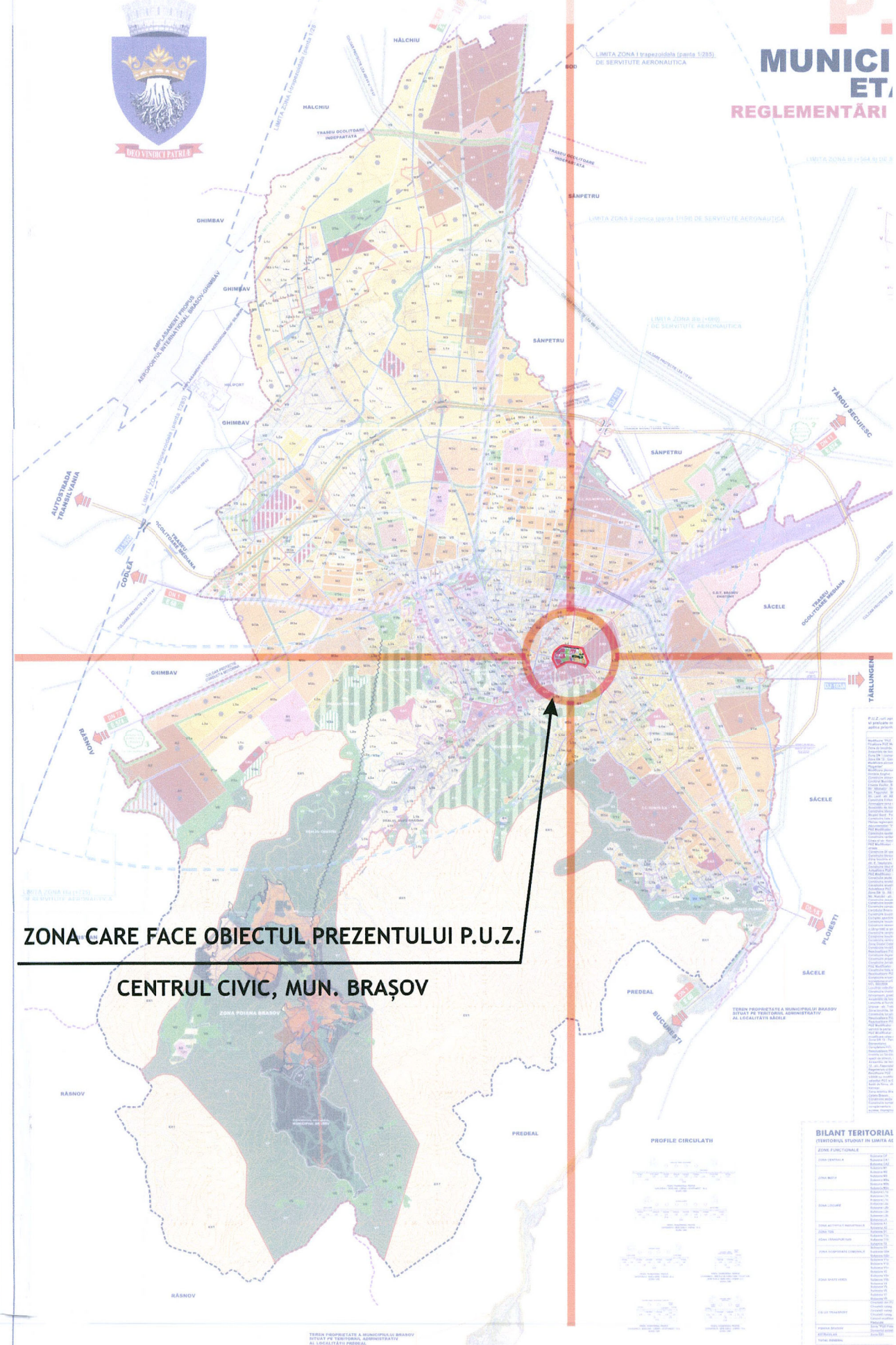


ÎNCADRARE ÎN RAPORT CU „ACTUALIZARE P.U.G. BRAȘOV”, APROBAT PRIN HCL NR. 144/2011, PRELUNGIT PRIN HCL NR. 117/2021

PLANȘA „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” A PUG BRAȘOV 2011



EXTRAS DIN PLANȘA „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” A PUG BRAȘOV 2011

STATUS: VALABIL, aprobat HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani)



- CA2** SUBZONE CENTRALE DESTRUCTURATE SAU ÎN CURS DE CONSTITUIRE
- M3a** SUBZONA MIXTA SITUATĂ ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI ȘI ÎNĂLȚIMI PÂNĂ LA MAXIM P+6E - FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ LOCUIRE
- L3a** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3E - P+4E FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE
- L3b** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII CU P+3E - P+4E FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN ZONE PROTEJATE
- L4** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNĂLȚI CU P+5E - P+10E FORMAND ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENȚIALE SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE
- V1a** SUBZONA SPAȚIILOR VERZI PUBLICE CU ACCES NELIMITAT PARCURI, GRADINI, SCUARURI
- ACCENTE ÎNĂLȚE
- STRAZI CATEGORIA I-a EXISTENTE

SITUAȚIA DIN TEREN ÎN 2024 ȘI UTR-URILE DIN P.U.G. BRAȘOV 2011

(sursa: google earth 2024)



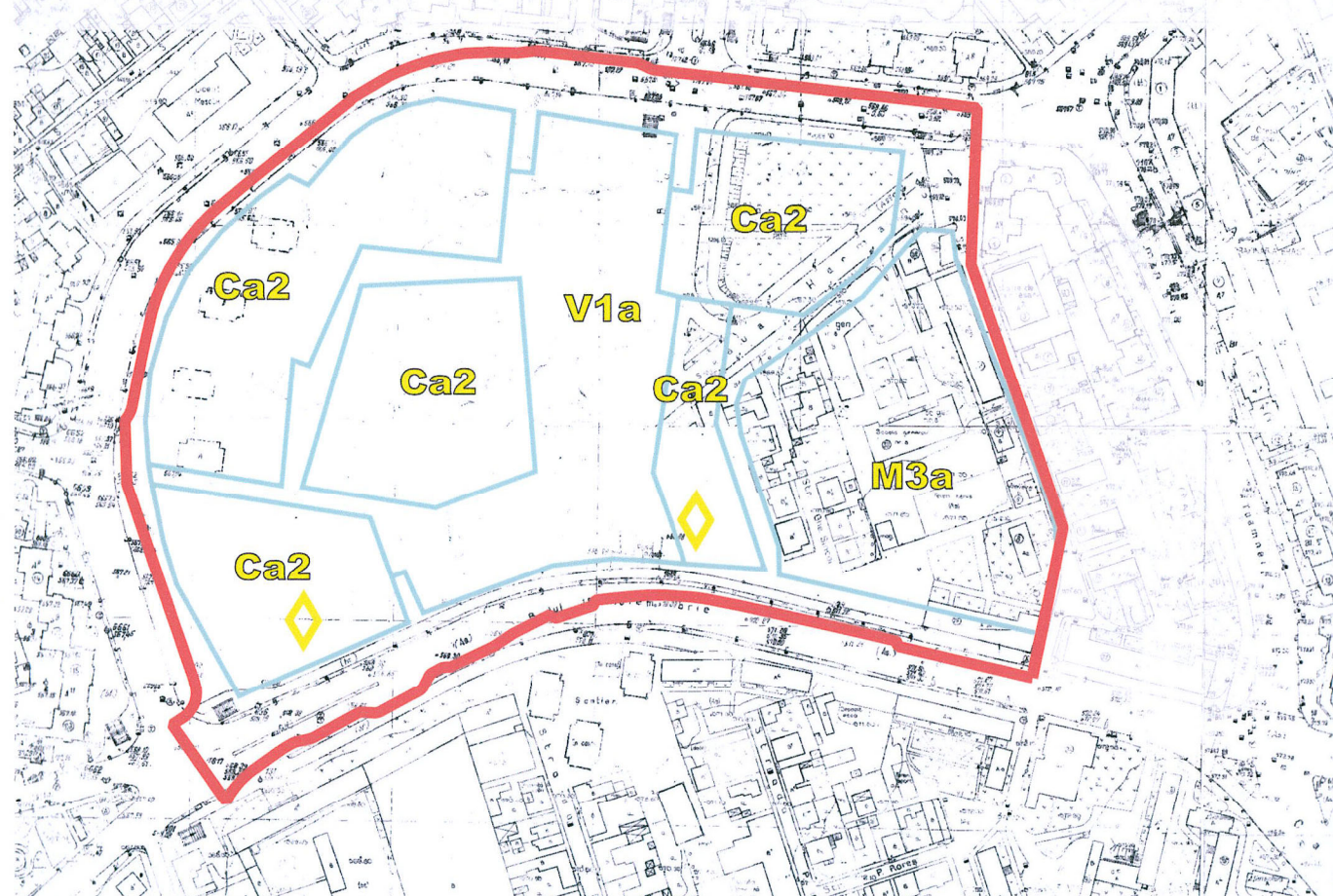
SITUAȚIA DIN TEREN ÎN 2024, UTR-URILE DIN P.U.G. BRAȘOV 2011

ȘI SITUAȚIA CADASTRALĂ 2024

(sursa: google earth 2024)



PLAN CADASTRAL DIN 1975 ȘI UTR-URILE DIN P.U.G. BRAȘOV 2011



Reglementările Planului Urbanistic General (P.U.G.) 2011 al municipiului Brașov sunt implementate doar parțial. Astfel, anumite unități teritoriale de referință (UTR) au fost păstrate, precum L4, L3, V1a și CA2 (acestea regându-se în principal în zona de nord, în zona de vest și parțial în zona de sud, acolo unde este localizată biserica).

În ceea ce privește zona M3a, prescripțiile inițiale ale P.U.G.-ului nu au fost respectate, iar în prezent aceasta adăpostește funcțiuni diverse, precum servicii, educație și locuire, contrar destinației prevăzute inițial - predominant locuire.

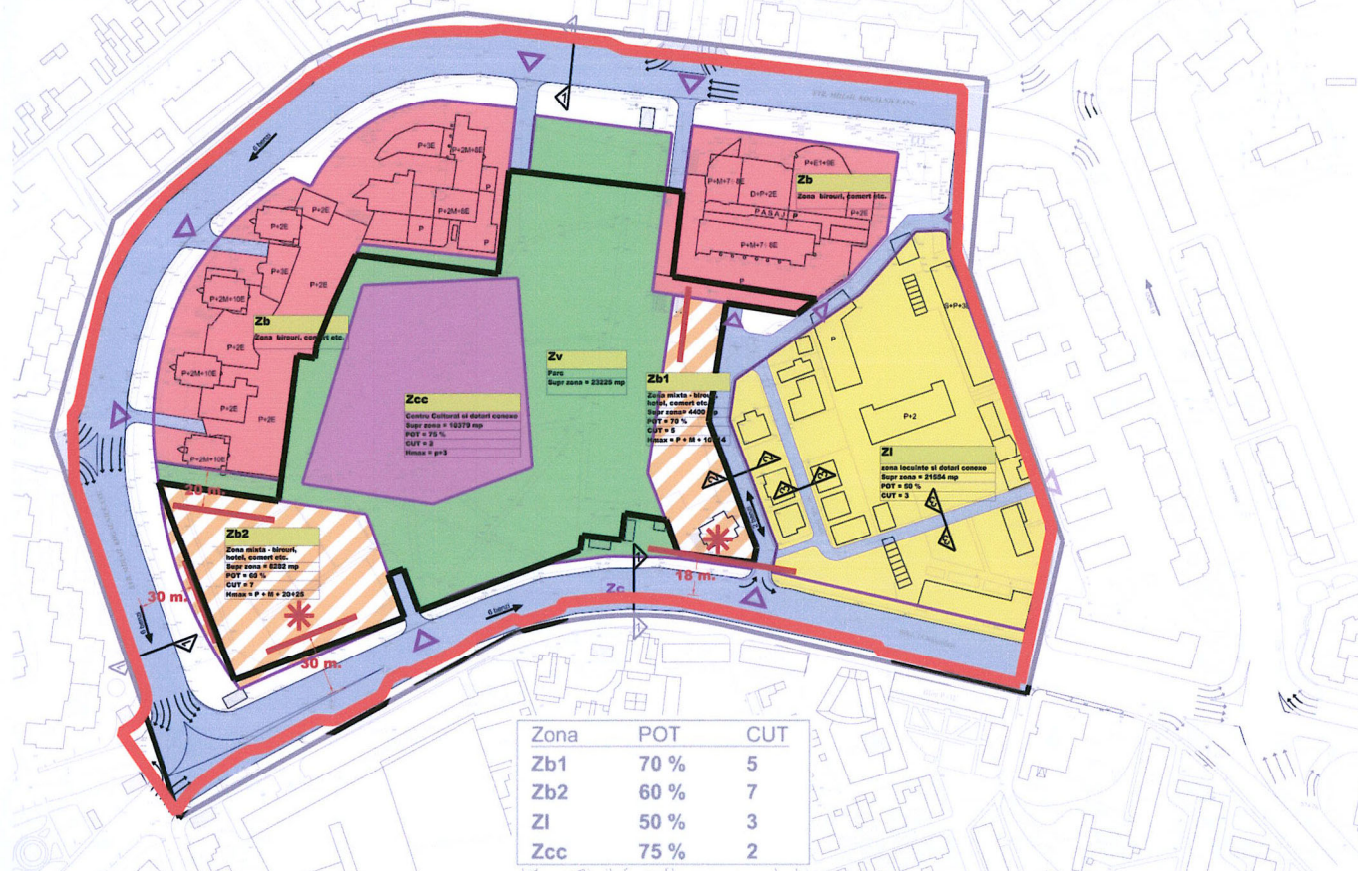
Se poate observa că niciunul dintre reperele majore planificate și marcate în cadrul P.U.G. 2011 nu a fost realizat. Analiza situației existente pe teren, prin suprapunerea imaginilor satelitare cu limitele zonelor funcționale și limitele cadastrale actualizate ale imobilelor, indică o discrepanță semnificativă între documentația planificată și realitatea fizică. Aceste discrepanțe pot fi explicate, cel puțin parțial, prin efectele unor proiecte anterioare, care fie au fost implementate parțial, fie nu au fost finalizate conform planificării inițiale.

La nivelul solului, amenajările existente, inclusiv anumite împrejurimi, nu respectă limitele cadastrale, ceea ce amplifică incoerența dintre planificarea urbanistică și utilizarea actuală a terenurilor. Un aspect important este faptul că singurele zone în care cele trei straturi - limitele fizice, funcționale și cadastrale - se suprapun corespunzător sunt cele deja constituite, în special acele zone care includ fondul construit din anii 1960, ce nu a fost demolat în perioada intervenției socialiste pentru crearea noului centru.

De asemenea, o situație similară de suprapunere poate fi identificată în zona de vest, unde amplasamentele pentru cele patru turnuri au fost planificate încă din anii 1970.

ÎNCADRARE ÎN RAPORT CU P.U.Z. „REACTUALIZARE P.U.Z. - CENTRUL CIVIC BRAȘOV”, APROBAT HCL NR. 443/2009, PRELUNGIT HCL NR. 479/2012 ȘI HCL NR. 408/2017

EXTRAS DIN PLANȘA „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” A P.U.Z. „REACTUALIZARE P.U.Z. - CENTRUL CIVIC BRAȘOV”, aprobat HCL nr. 443/2009, prelungit HCL nr. 479/2012 și HCL nr. 408/2017, STATUS: EXPIRAT



- Zb** - ZONA BIROURI, HOTEL, COMERT
- Zi** - ZONA LOCUINTE
- Zcc** - CENTRU CULTURAL (spectacole, expoziții, spații conexe)
- Zc** - ZONA CIRCULAȚII
- Zv** - ZONA VERDE AMENAJATĂ - PARC
- CIRCULAȚII PIETONALE**
- PARCAJE SUBTERANE** (parcaje pe două nivele)
- LIMITA ZONA STUDIATĂ**
- STRAZI EXISTENTE ȘI PROPUSE**
- CONSTRUCȚII EXISTENTE**
- ACCESSE PARCAJE SUBTERANE**
- PASAJE PIETONALE SUBTERANE**
- ALINIAMENT**
- ACCENT DE ÎNĂLȚIME**

Se observă că Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) 2009 elaborat a reglementat o arie mai restrânsă decât cea a insulei Centrului Civic, stabilind limita sa estică pe strada Verii. Astfel, zona de locuințe colective existente în partea estică a centrului nu a fost inclusă în perimetrul reglementat de acest plan.

Planul Urbanistic Zonal din 2009 păstrează în mare parte delimitările funcționale din P.U.Z. ul 2006. Astfel, s-au păstrat Zi - zona de locuințe, Zv - parc și cele două Zb - zone de birouri, comerț din nord și vest, în schimb au fost introduse două zone noi, zona mixtă Zb1 - birouri, hotel, comerț și Zcc - centru cultural și dotări anexe.

Se poate observa că niciunul dintre reperele majore planificate și marcate în cadrul P.U.Z. 2009 nu a fost realizat.

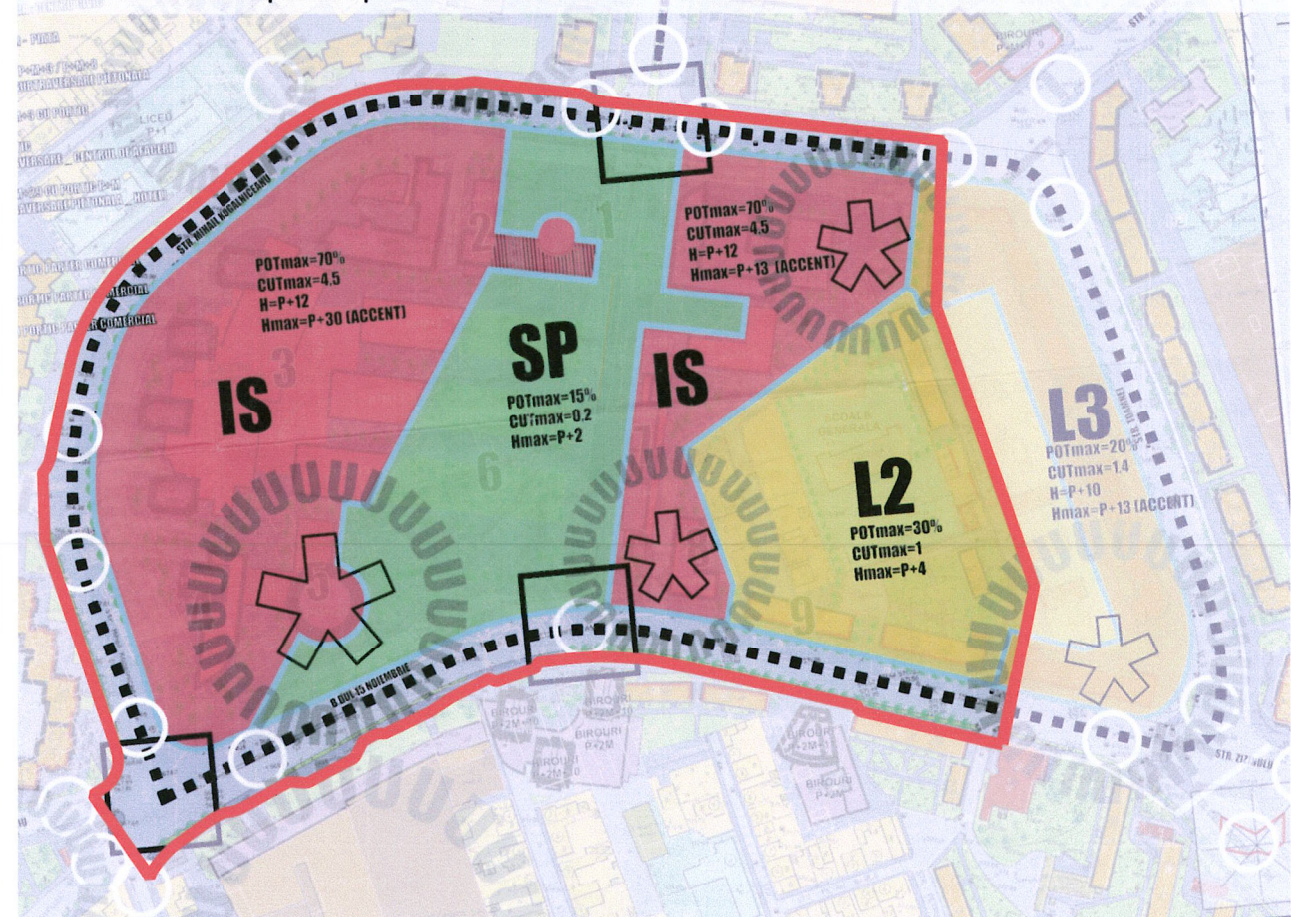
- PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**
- LIMITA ZONA STUDIATĂ**
- LIMITA ZONEI FUNCȚIONALE**
- CONSTRUCȚII EXISTENTE**
- CIRCULAȚIA TERENURILOR**
- TIPUL DE PROPRIETATE**
- Terenuri proprietate particulară a persoanelor fizice sau juridice**
- Terenuri proprietate privată a Primăriei Municipiului Brașov**
- Terenuri care aparțin domeniului public**
- Terenuri a căror situație juridică este nedefinită**
- Terenuri a căror situație juridică este nedefinită propusă să treacă în domeniul public**

Se poate observa că, în perioada analizată, imobilele din zonă erau preponderent incluse în domeniul privat al UAT Brașov, conform specificațiilor din legendă. Această situație evidențiază o centralizare a proprietății în cadrul unității administrativ-teritoriale (UAT), ceea ce facilitează gestionarea și implementarea proiectelor urbanistice coordonate.

În contrast, situația actuală reflectă o diversificare semnificativă a regimului de proprietate, marcată de apariția mai multor categorii de proprietari și administratori, astfel: imobile din domeniul public al UAT Brașov, destinate, de regulă, funcțiilor de interes general și utilităților publice; proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, a căror pondere a crescut semnificativ comparativ cu anul 2009. Imobile date în administrarea unor terți, ceea ce implică un transfer al dreptului de folosință către diverse entități, fie prin concesiuni, închirieri sau alte forme de parteneriat.

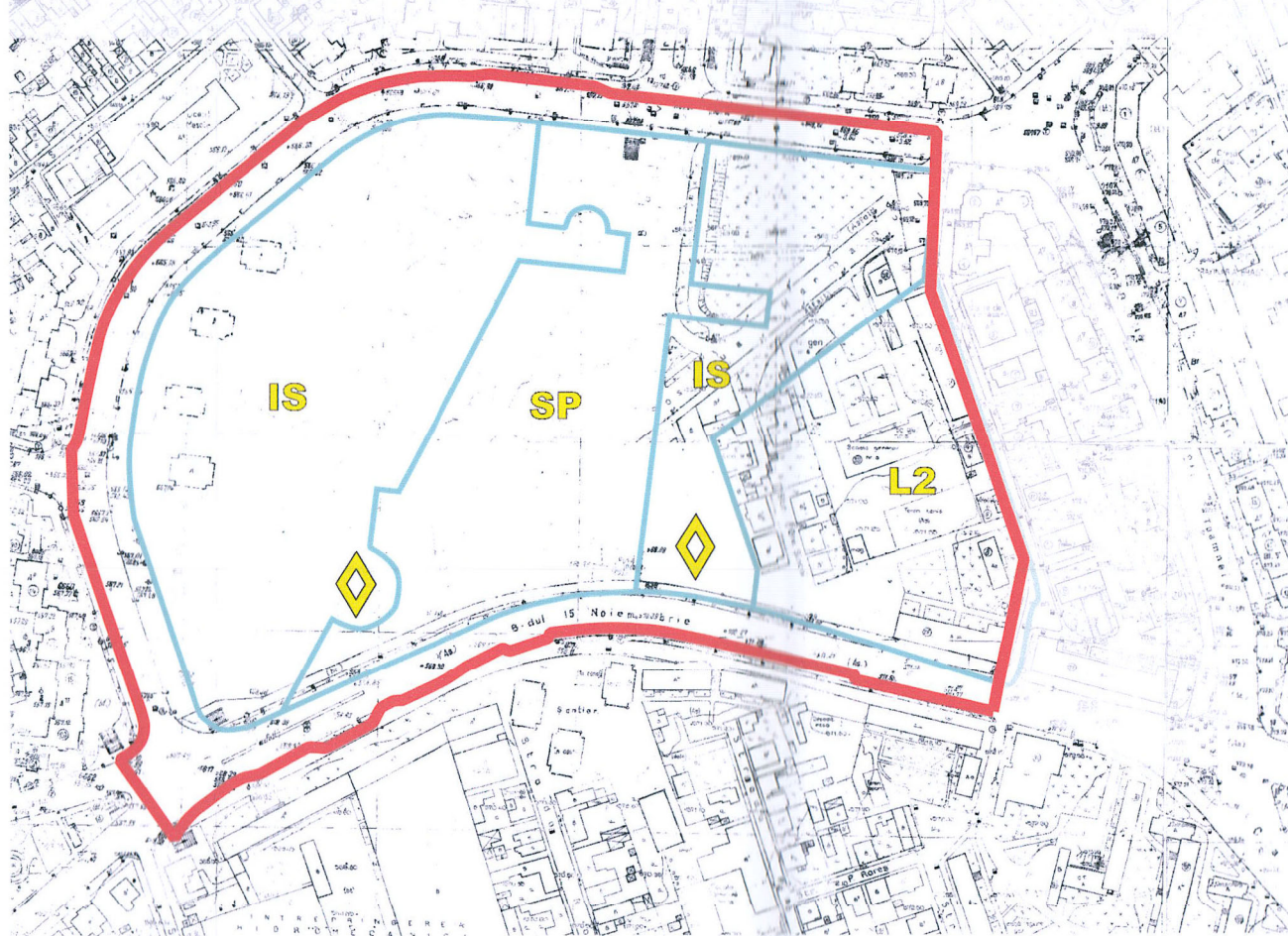
ÎNCADRARE ÎN RAPORT CU P.U.Z. „ACTUALIZARE P.U.Z. - CENTRUL CIVIC BRAȘOV”, APROBAT PRIN HCL NR. 441/2006

EXTRAS DIN PLANȘA „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE” A P.U.Z. „ACTUALIZARE P.U.Z. - CENTRUL CIVIC” aprobat prin HCL nr. 441/2006 - STATUS: EXPIRAT



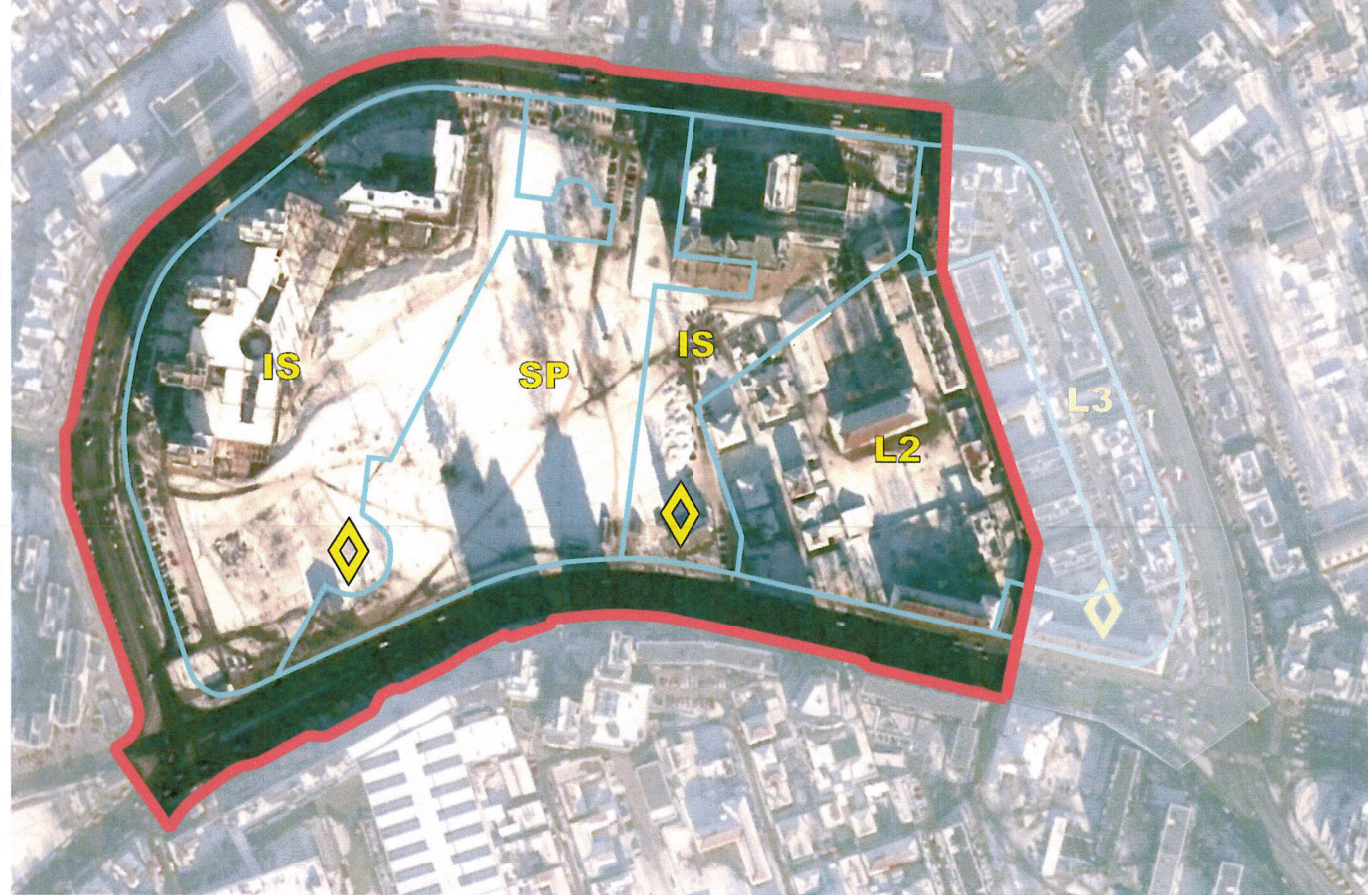
- IS** SUBZONA CENTRALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEXE (INSTITUTUL, SERVICII, COMERT, CENTRU DE AFACERI), CU CLADIRI DE ÎNĂLȚIME MĂRE ȘI CU ACCENTE PESTE 45 METRI, CU REGIM DE CONSTRUCȚIE CONTINUU SAU DISCONTINUU, SITUATĂ ÎN AFARA LIMITEI ZONEI PROTEJATE
- SP** SUBZONA SPAȚIILOR PUBLICE CU ACCES NELIMITAT, CU SPAȚII DE PROMENADĂ, SPAȚII VERZI PLANTATE, SPAȚII DE DEȚENȚĂ / ACCES DE CIRCULAȚIE / STATIONARE, DE INTERES MUNICIPAL
- L2** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDII, CU P+3 - 4 ETAJE, CU REGIM DE CONSTRUCȚIE CONTINUU SAU DISCONTINUU, SITUATE ÎN ANSAMBLURI ÎNCLAUZĂ, ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
- L3** SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE ÎNĂLȚI, CU P+5 - 10 ETAJE, CU REGIM DE CONSTRUCȚIE CONTINUU SAU DISCONTINUU, SITUATE ÎN ANSAMBLURI DE FRONT, ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE
- LIMITA PUZ** - cca. 14,7 ha. (U.T.R. 27 ZONA CENTRALĂ)
- SITUAȚIA EXISTENTĂ, SUPTOP ACTUALIZAT**
- SITUAȚIA ANTERIOARĂ, SUPTOP CADASTRAL P.M.B.**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ / TREACERE DE PIETONI**
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ / PASAJ SUBTERAN**
- ZONA CU POTENTIAL DE STRUCTURARE (ACCENT DE DISPONIBILITATE)**
- ZONA CU POTENTIAL DE ÎNȚESITATE (ACCENT DE ÎNĂLȚIME)**
- LIMITA SUBZONEI FUNCȚIONALE (T.R.L.)**

PLAN CADASTRAL DIN 1975 ȘI UTR-URILE DIN P.U.Z. 2006

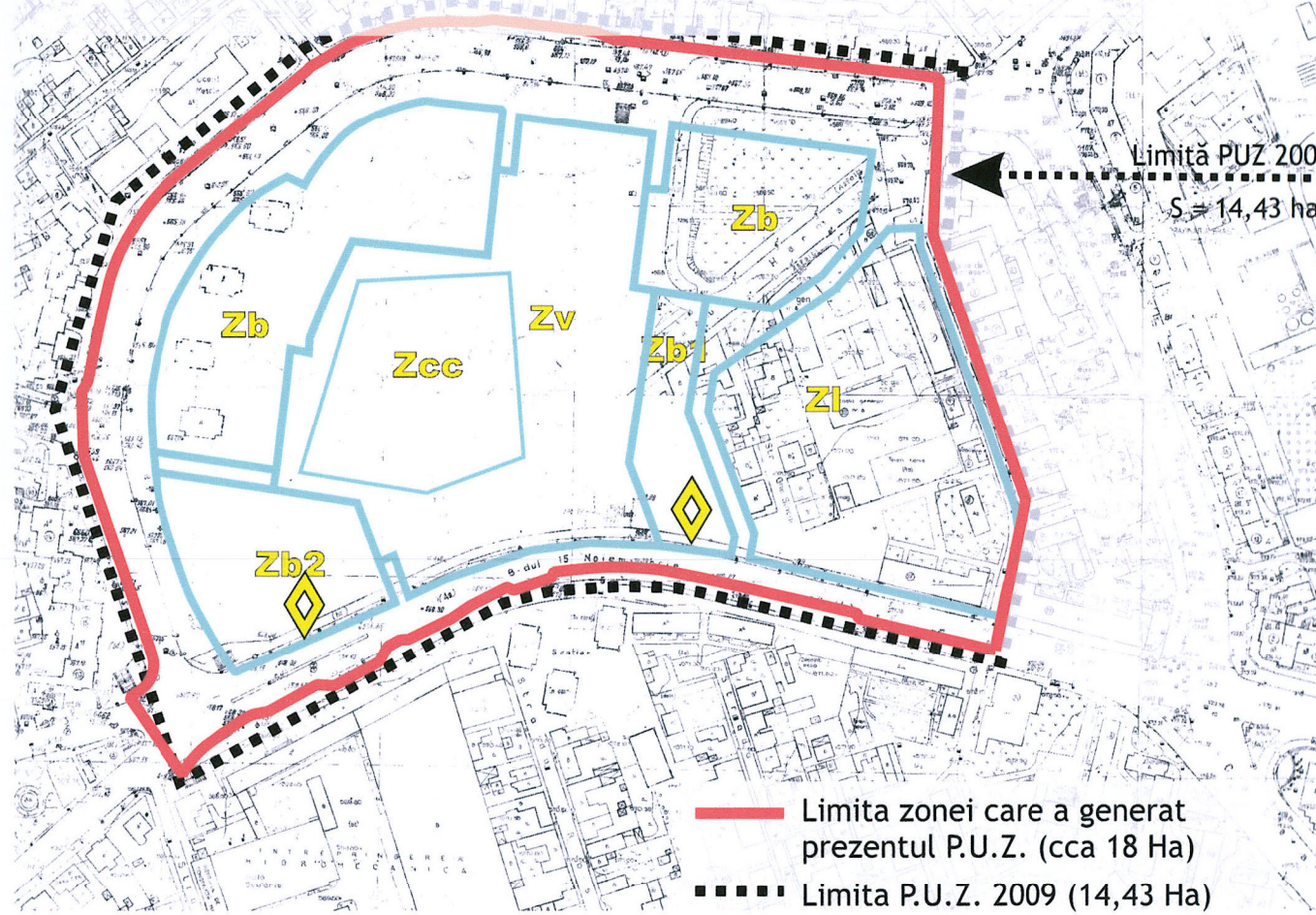


SITUAȚIA DIN TEREN ÎN 2005 ȘI UTR-URILE DIN P.U.Z. 2006

(sursa: google earth 2005)

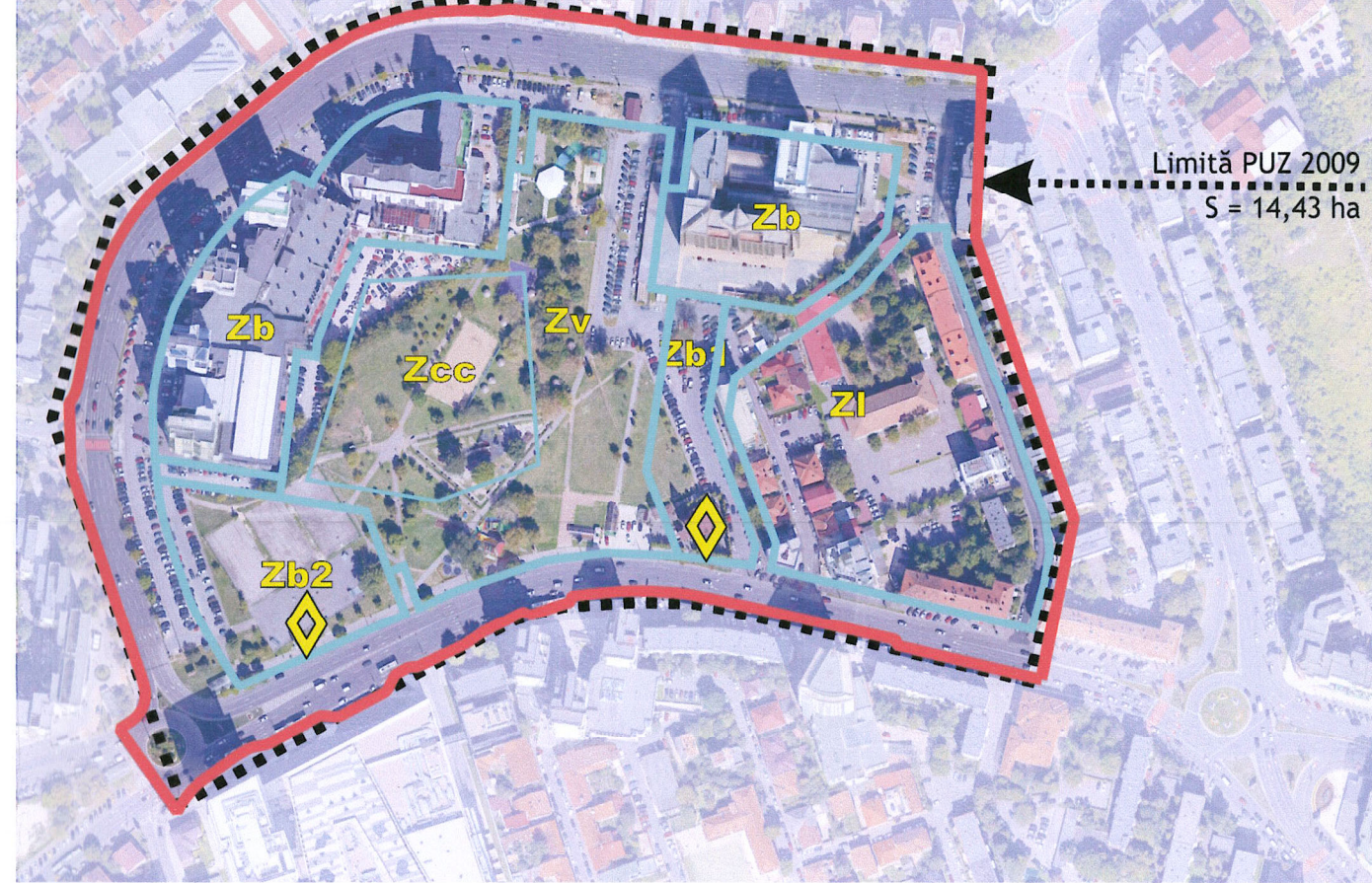


PLAN CADASTRAL DIN 1975 ȘI UTR-URILE DIN P.U.Z. 2009



SITUAȚIA DIN TEREN ÎN 2024 ȘI UTR-URILE DIN P.U.Z. 2009

(sursa: google earth 2024)



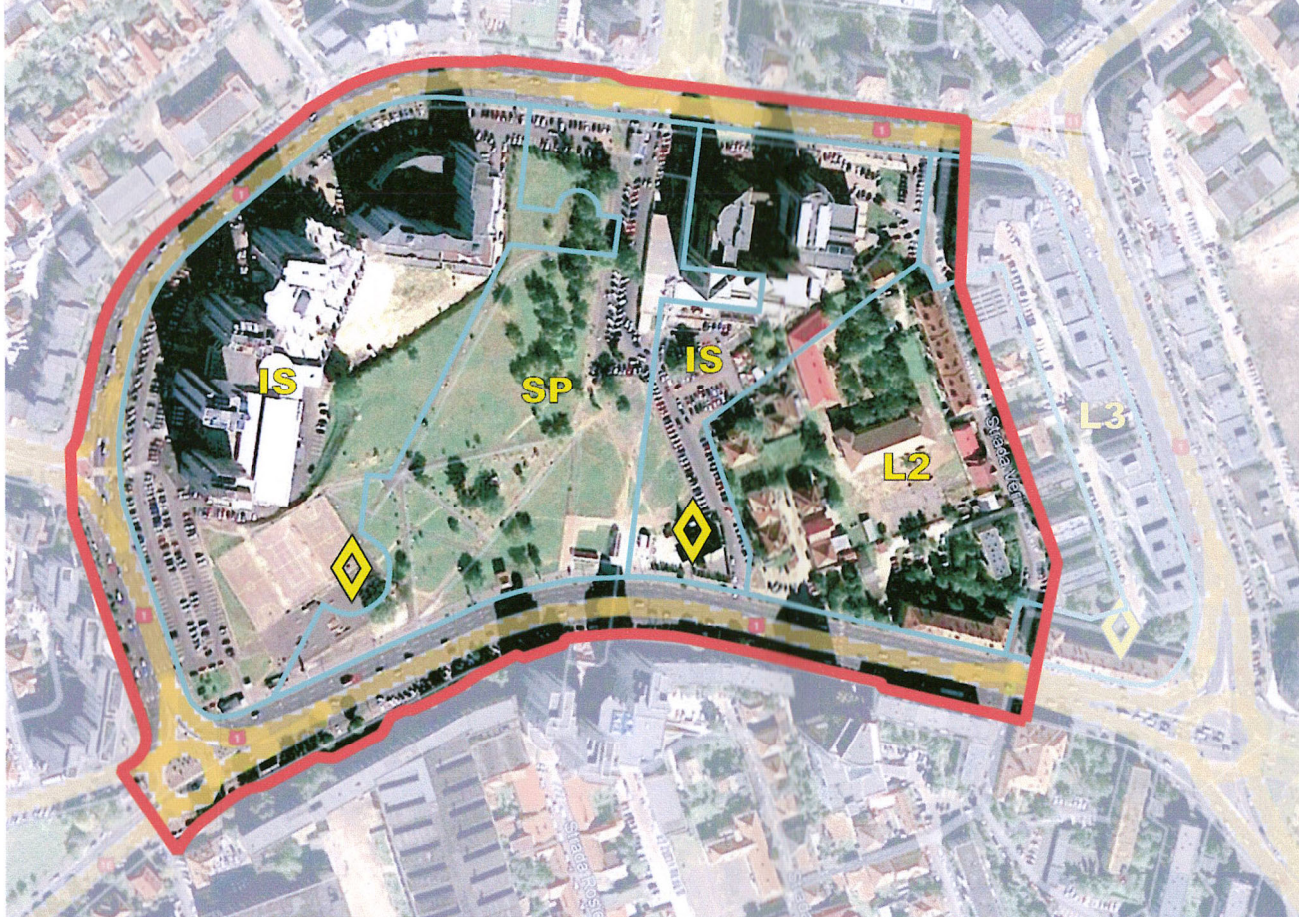
EXTRAS DIN PLANȘA „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CIRCULAȚII” A P.U.Z. „ACTUALIZARE P.U.Z. - CENTRUL CIVIC” aprobat prin HCL nr. 441/2006 - STATUS: EXPIRAT



- RELATII CAROSABILE PRINCIPALE CU ORASUL**
- RELATII CAROSABILE SECUNDARE CU ORASUL**
- NOD RELATIONAL PRINCIPAL** - DISPARIE ÎN ORAS
- NOD RELATIONAL SECUNDAR** - DISPARIE ÎN ZONA STĂPA VITTOARE, DUPĂ DEMOLARE CONSTRUCTIE
- PROPOUNERE ZONA CENTRALĂ**
- 1. SPAȚIU PUBLIC COMUNITAR / PIATĂ**
- 2. COMPLEX ADMINISTRATIV P+M+3 / P+M+8**
- 3. GALERII COMERCIALE P+M+3 CU PORTIC**
- 4. HOTEL P+2M+10 CU PORTIC**
- 5. CENTRU DE AFACERI P+M+29 CU PORTIC P+M**
- 6. BIROURI P+M+7 CU PORTIC PARTER COMERCIAL**
- 7. BIROURI P+M+12 CU PORTIC PARTER COMERCIAL**
- 8. BIROURI P+M+3 CU PORTIC PARTER COMERCIAL**
- 9. LOCUINȚA P+M+3 CU PORTIC PARTER COMERCIAL**
- SUBTRAVERSARE PIETONALĂ ÎN REGIM P+M (în lin. GHI)**
- LIMITA PUZ** - cca. 14,7 ha.
- SITUAȚIA EXISTENTĂ, SUPTOP ACTUALIZAT**
- SITUAȚIA ANTERIOARĂ, SUPTOP CADASTRAL P.M.B.**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ / TREACERE DE PIETONI**
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ / PASAJ SUBTERAN**
- REZIDENȚĂ - LOCUINȚE COLECTIVE**
- REZIDENȚĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE**
- INVAZANT / CULTURA**
- BIROURI / ADMINISTRATIVE**
- CULTE**
- GOSPODĂRIE COMUNALĂ**
- PRODUCȚIE / DEPOZITARE**
- SPAȚIU VERDE PLANTAT**

SITUAȚIA DIN TEREN ÎN 2009 ȘI UTR-URILE DIN P.U.Z. 2006

(sursa: google earth 2009)



Reglementările Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) 2006 al centrului civic din municipiul Brașov sunt implementate doar parțial. Astfel, anumite unități teritoriale de referință (UTR) au fost păstrate, precum SP - subzona spațiilor publice, L3 - subzona locuințelor colective înalte și IS - subzona centrală cu funcțiuni complexe.

În ceea ce privește zona L2 - subzona locuințelor colective medii, prescripțiile inițiale ale P.U.Z.-ului nu au fost respectate, iar în prezent aceasta adăpostește funcțiuni diverse, precum servicii, educație și locuire, contrar destinației prevăzute inițial.

Se poate observa că niciunul dintre reperele majore planificate și marcate în cadrul P.U.Z. 2006 nu a fost realizat.

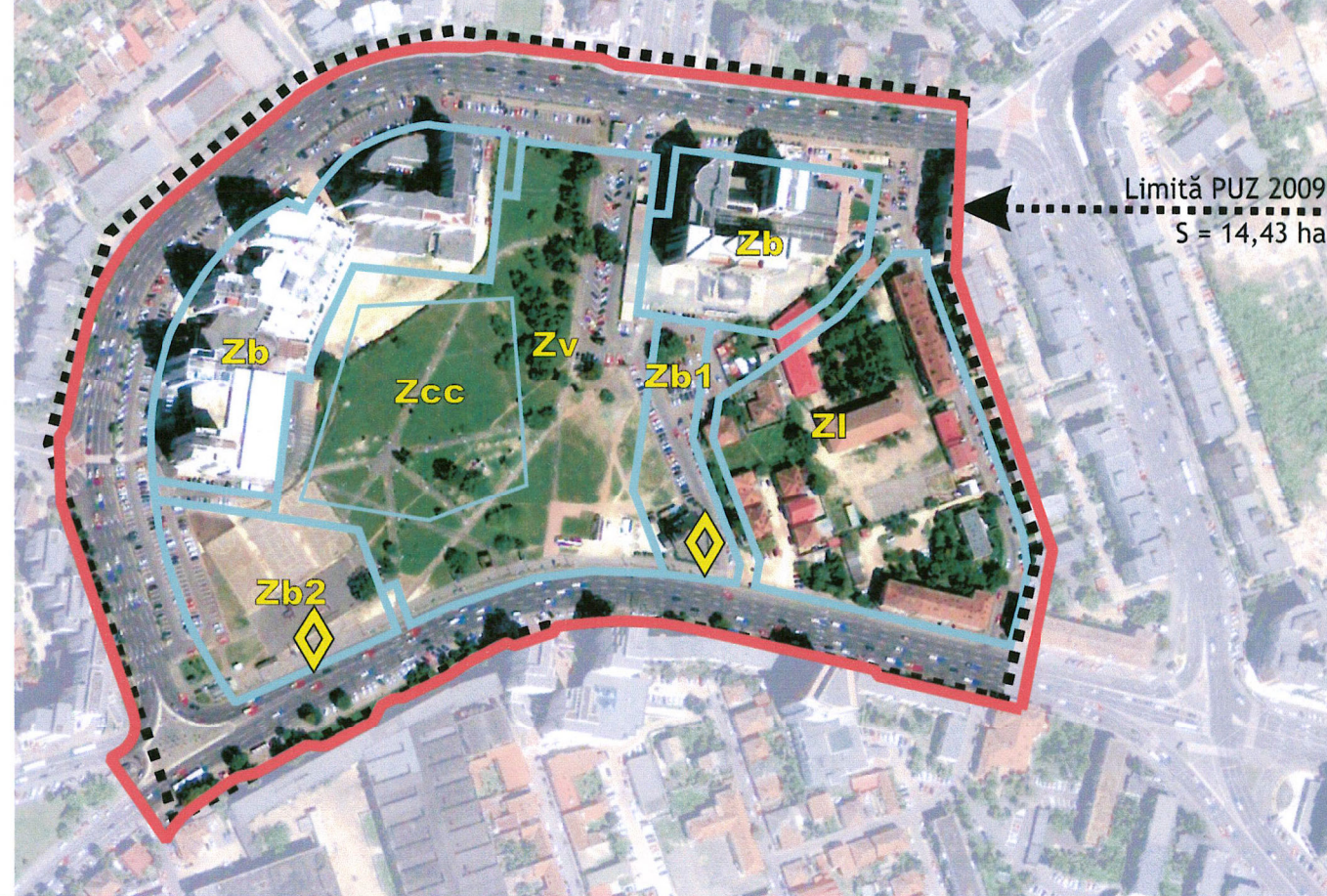
Analiza situației existente pe teren în 2009, prin suprapunerea imaginilor satelitare cu limitele zonelor funcționale indică o discrepanță semnificativă între documentația planificată și realitatea fizică. Aceste discrepanțe pot fi explicate, cel puțin parțial, prin efectele unor proiecte anterioare, care fie au fost implementate parțial, fie nu au fost finalizate conform planificării inițiale.

Un aspect important este faptul că singurele zone în care cele două straturi - limitele fizice și funcționale - se suprapun corespunzător sunt cele deja constituite, în special acele zone care includ fondul construit din anii 1960, ce nu a fost demolat în perioada intervenției socialiste pentru crearea noului centru.

De asemenea, o situație similară de suprapunere poate fi identificată în zona de vest, unde amplasamentele pentru cele patru turnuri au fost planificate încă din anii 1970.

SITUAȚIA DIN TEREN ÎN 2009 ȘI UTR-URILE DIN P.U.Z. 2009

(sursa: google earth 2009)



Planul Urbanistic Zonal (PUZ) aprobat în anul 2009 nu a generat schimbări vizibile și majore în configurația terenurilor.

Un aspect important al acestui plan este faptul că limitele zonelor funcționale reglementate prin PUZ-ul din 2009 au fost suprapuse cu planul cadastral realizat în anul 1975, reprezentând ultima ediție disponibilă la momentul elaborării PUZ. Această suprapunere evidențiază continuitatea unor idei de planificare urbanistică din acea perioadă. Un exemplu relevant în acest sens îl reprezintă cele patru clădiri turn din partea de vest, care erau marcate în planul cadastral din 1975 ca propuneri prin linii punctate.

PROIECTANT GENERAL:	SEMNĂTURĂ:	COORDONATOR:	SEMNĂTURĂ:
S.C. LOGIC PLAN S.R.L. CUI 37883598		Urb. Atestat R.U.R. cu litera D, D3, D20, E, G3, G4, G5	
DENUMIRE PROIECT:	PROIECTAT:	SEMNĂTURI:	
ÎNTOCMIRE P.U.Z. CENTRU CIVIC BRAȘOV	Urb. Urb. Urb. Urb.		
DENUMIRE PLANȘĂ:	RAPORTARE LA DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR ÎN CENTRUL CIVIC	DATA ELABORARE:	FEBRUARIE 2026
NUMĂR PLANȘĂ:	PLANȘA 1.2.	PROIECT NR.:	266/79031/22.05.2024
		BENEFICIAR:	MUNICIPIUL BRAȘOV