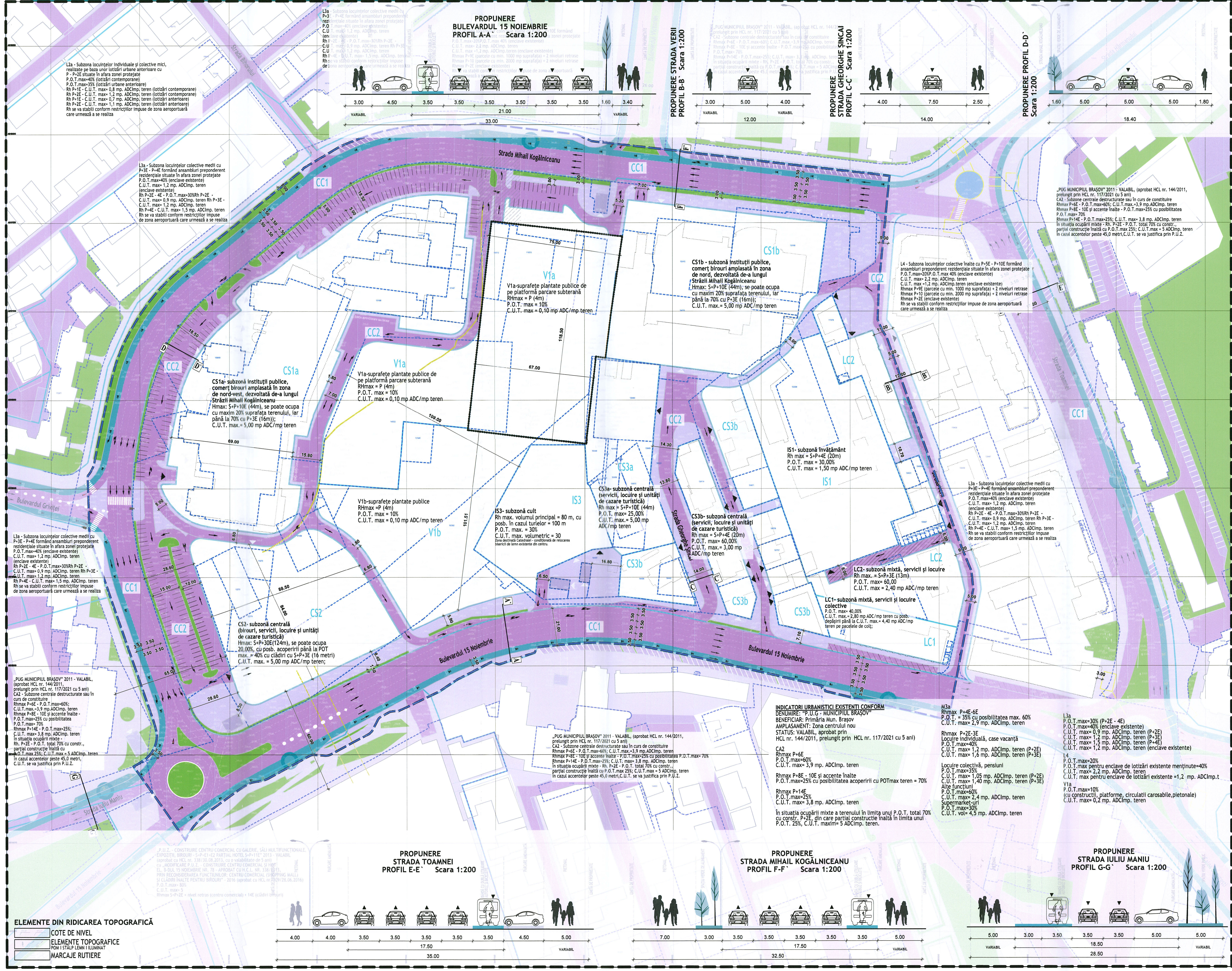
# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

## PLANȘA 2.3. - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CĂI DE COMUNICAȚII

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



L2a - Subzona locuințelor individuale și colective mici, realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2E situate în afara zonei protejate
P.O.T.max=40% (lotizări contemporane)
P.O.T.max=35% (lotizări urbane anterioare)
Rh P+1E - C.U.T. max= 0,8 mp. ADCImp. teren (lotizări contemporane)
Rh P+2E - C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (lotizări contemporane)
Rh P+1E - C.U.T. max= 0,7 mp. ADCImp. teren (lotizări anterioare)
Rh P+2E - C.U.T. max= 1,1 mp. ADCImp. teren (lotizări anterioare)
Rh se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza

L3a - Subzona locuințelor colective medii cu P+3E - P+4E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
P.O.T.max=40% (enclave existente)
C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (enclave existente)
Rh P+2E - 4E - P.O.T.max=30%Rh P+2E - C.U.T. max= 0,9 mp. ADCImp. teren Rh P+3E - C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren
Rh P+4E - C.U.T. max= 1,5 mp. ADCImp. teren
Rh se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza

CS1a- subzonă instituții publice, comerț birouri amplasată în zona de nord-vest, dezvoltată de-a lungul Străzii Mihail Kogălniceanu
Hmax: S+P+10E (44m), se poate ocupa cu maxim 20% suprafața terenului, iar până la 70% cu P+3E (16m));
C.U.T. max.= 5,00 mp ADC/mp teren

V1a-suprafețe plantate publice de pe platformă parcare subterană
RHmax = P (4m)
P.O.T. max = 10%
C.U.T. max = 0,10 mp ADC/mp teren

CS1b - subzonă instituții publice, comerț birouri amplasată în zona de nord, dezvoltată de-a lungul Străzii Mihail Kogălniceanu
Hmax: S+P+10E (44m), se poate ocupa cu maxim 20% suprafața terenului, iar până la 70% cu P+3E (16m));
C.U.T. max.= 5,00 mp ADC/mp teren

„PUG MUNICIPIUL BRAȘOV" 2011 - VALABIL, (aprobat HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani)
CA2 - Subzone centrale destructurate sau în curs de constituire
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 P.O.T.max= 70%
Rhmax P+14E - P.O.T.max=25%; C.U.T. max= 3,8 mp. ADCImp. teren
În situația ocupării mixte - Rh. P+2E - P.O.T. total 70% cu constr., parțial construcție înaltă cu P.O.T.max 25%; C.U.T.max = 5 ADCImp. teren
În cazul accentelor peste 45,0 metri,C.U.T. se va justifica prin P.U.Z.

L4 - Subzona locuințelor colective înalte cu P+5E - P+10E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
P.O.T.max=20%P.O.T.max 40% (enclave existente)
C.U.T. max= 2,2 mp. ADCImp. teren
C.U.T. max =1,2 mp. ADCImp.teren (enclave existente)
Rhmax P+9E (parcele cu min. 1000 mp suprafața) + 2 niveluri retrase
Rhmax P+10 (parcele cu min. 2000 mp suprafața) + 2 niveluri retrase
Rhmax P+2E (enclave existente)
Rh se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza

L3a - Subzona locuințelor colective medii cu P+3E - P+4E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
P.O.T.max=40% (enclave existente)
C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (enclave existente)
Rh P+2E - 4E - P.O.T.max=30%Rh P+2E - C.U.T. max= 0,9 mp. ADCImp. teren Rh P+3E - C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren
Rh P+4E - C.U.T. max= 1,5 mp. ADCImp. teren
Rh se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza

V1b-suprafețe plantate publice
RHmax =P (4m)
P.O.T. max = 10%
C.U.T. max = 0,10 mp ADC/mp teren

IS3- subzonă cult
Rh max. volumul principal = 80 m, cu posb. în cazul turlelor = 100 m
P.O.T. max. = 30%
C.U.T. max. volumetric = 30
Zona destinată Catedralei - condiționată de relocarea bisericii de lemn existente din centru.

IS1- subzonă învățământ
Rh max = S+P+4E (20m)
P.O.T. max = 30,00%
C.U.T. max = 1,50 mp ADC/mp teren

CS3a- subzonă centrală (servicii, locuire și unități de cazare turistică)
Rh max = S+P+10E (44m)
P.O.T. max= 25,00%
C.U.T. max.= 5,00 mp ADC/mp teren

CS3b- subzonă centrală (servicii, locuire și unități de cazare turistică)
Rh max = S+P+4E (20m)
P.O.T. max= 60,00%
C.U.T. max.= 3,00 mp ADC/mp teren

LC2- subzonă mixtă, servicii și locuire
Rh max. = S+P+3E (13m)
P.O.T. max= 60,00
C.U.T. max = 2,40 mp ADC/mp teren

LC1- subzonă mixtă, servicii și locuire colective
P.O.T. max= 40,00%
C.U.T. max.= 2,80 mp ADC/mp teren cu posb. depășirii până la C.U.T. max.= 4,40 mp ADC/mp teren pe pacelele de colț;

CS2- subzonă centrală (birouri, servicii, locuire și unități de cazare turistică)
Hmax: S+P+30E(124m), se poate ocupa 20,00%, cu posb. acoperirii până la POT max. = 40% cu clădiri cu S+P+3E (16 metri)
C.U.T. max. = 5,00 mp ADC/mp teren;

L3a - Subzona locuințelor colective medii cu P+3E - P+4E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
P.O.T.max=40% (enclave existente)
C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren (enclave existente)
Rh P+2E - 4E - P.O.T.max=30%Rh P+2E - C.U.T. max= 0,9 mp. ADCImp. teren Rh P+3E - C.U.T. max= 1,2 mp. ADCImp. teren
Rh P+4E - C.U.T. max= 1,5 mp. ADCImp. teren
Rh se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează a se realiza

„PUG MUNICIPIUL BRAȘOV" 2011 - VALABIL, (aprobat HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani)
CA2 - Subzone centrale destructurate sau în curs de constituire
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 P.O.T.max= 70%
Rhmax P+14E - P.O.T.max=25%; C.U.T. max= 3,8 mp. ADCImp. teren
În situația ocupării mixte - Rh. P+2E - P.O.T. total 70% cu constr., parțial construcție înaltă cu P.O.T.max 25%; C.U.T.max = 5 ADCImp. teren
În cazul accentelor peste 45,0 metri, C.U.T. se va justifica prin P.U.Z.

„PUG MUNICIPIUL BRAȘOV" 2011 - VALABIL, (aprobat HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 cu 5 ani)
CA2 - Subzone centrale destructurate sau în curs de constituire
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 P.O.T.max= 70%
Rhmax P+14E - P.O.T.max=25%; C.U.T. max= 3,8 mp. ADCImp. teren
În situația ocupării mixte - Rh. P+2E - P.O.T. total 70% cu constr., parțial construcție înaltă cu P.O.T.max 25%; C.U.T.max = 5 ADCImp. teren
În cazul accentelor peste 45,0 metri,C.U.T. se va justifica prin P.U.Z.

„P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL CU GALERIE, SĂLI MULTIFUNCȚIONALE, EXPOZIȚII, BIROURI - S+P+E1+E2 PARȚIAL HOTEL S+P+11E" 2013 - VALABIL (aprobat cu HCL nr. 338/30.08.2013, cu o valabilitate de 5 ani)
cu „MODIFICARE P.U.Z. - CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ȘI HOTEL, B-DUL 15 NOIEMBRIE NR. 78 - APROBAT CU H.C.L. NR. 338/2013, PRIN RECONSIDERAREA FUNCȚIUNILOR: CENTRU COMERCIAL (SHOPPING MALL) ȘI CLĂDIRI ÎNALTE PENTRU BIROURI" - 2016 (aprobat cu HCL nr 309/28.06.2016)
P.O.T.max= 80%
C.U.T. max= 5
Rhmax S+P+2E + nivel retras (centru comercial) + 14E (clădiri birouri)

### INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI CONFORM

DENUMIRE: "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
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 parțial construcție înaltă 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
Locuire 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)

Locuire 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. vol= 4,5 mp. ADCImp. teren

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)

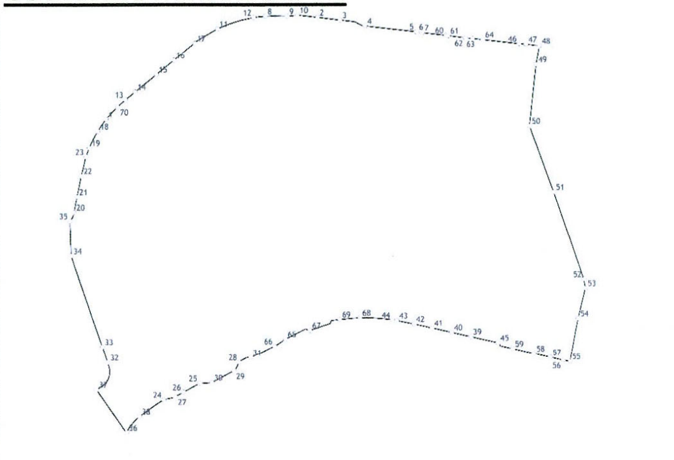
L4
P.O.T.max=20%
P.O.T.max pentru enclave de lotizări existente menținute=40%
C.U.T. max= 2,2 mp. ADCImp. teren
C.U.T. max pentru enclave de lotizări existente =1,2 mp. ADCImp.t

V1a
P.O.T.max=10%
(cu constructii, platforme, circulatii carosabile,pietonale)
C.U.T. max= 0,2 mp. ADCImp. teren

### ELEMENTE DIN RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

- COTE DE NIVEL
- ELEMENTE TOPOGRAFICE POM I STÂLP LEMN I ILUMINAT
- MARCAJE RUTIERE

### COORDONATE STEREO 70



| Nr. | x | y | Nr. | x | y |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 547552,9036 | 461702,3706 | 36 | 547870,6007 | 461503,2826 |
| 2 | 547603,968 | 461749,275 | 37 | 547853,3448 | 461507,0932 |
| 3 | 547620,977 | 461763,072 | 38 | 547836,9081 | 461510,3718 |
| 4 | 547640,995 | 461779,216 | 39 | 547773,15 | 461510,498 |
| 5 | 547642,4949 | 461781,0532 | 40 | 547771,844 | 461507,555 |
| 6 | 547662,7264 | 461793,0484 | 41 | 547752,282 | 461500,981 |
| 7 | 547672,981 | 461797,306 | 42 | 547747,469 | 461502,111 |
| 8 | 547698,064 | 461803,997 | 43 | 547728,696 | 461492,564 |
| 9 | 547716,188 | 461805,532 | 44 | 547718,289 | 461485,6224 |
| 10 | 547730,3742 | 461805,191 | 45 | 547695,2336 | 461474,4869 |
| 11 | 547740,29 | 461806,238 | 46 | 547690,319 | 461474,074 |
| 12 | 547759,871 | 461804,105 | 47 | 547683,756 | 461469,81 |
| 13 | 547781,721 | 461801,493 | 48 | 547678,531 | 461461,575 |
| 14 | 547795,455 | 461799,848 | 49 | 547657,312 | 461450,195 |
| 15 | 547804,063 | 461796,104 | 50 | 547645,362 | 461449,379 |
| 16 | 547855,6177 | 461790,2453 | 51 | 547629,745 | 461440,78 |
| 17 | 547871,43 | 461788,222 | 52 | 547613,0227 | 461434,2882 |
| 18 | 547886,088 | 461786,504 | 53 | 547587,313 | 461417,53 |
| 19 | 548041,3926 | 461767,116 | 54 | 547574,887 | 461401,9555 |
| 20 | 548068,674 | 461695,954 | 55 | 547546,0406 | 461443,4618 |
| 21 | 548103,212 | 461608,427 | 56 | 547551,0321 | 461446,6099 |
| 22 | 548130,9213 | 461520,5924 | 57 | 547551,6079 | 461446,9765 |
| 23 | 548132,891 | 461498,917 | 58 | 547558,8889 | 461459,303 |
| 24 | 548134,481 | 461477,502 | 59 | 547551,7119 | 461485,0786 |
| 25 | 548145,235 | 461466,442 | 60 | 547548,1888 | 461495,3641 |
| 26 | 548097,2434 | 461431,7044 | 61 | 547544,5696 | 461505,8941 |
| 27 | 548088,9511 | 461438,0738 | 62 | 547535,6167 | 461531,9424 |
| 28 | 548070,843 | 461450,178 | 63 | 547531,0367 | 461545,4676 |
| 29 | 548055,277 | 461457,632 | 64 | 547521,5728 | 461573,1275 |
| 30 | 548044,423 | 461460,229 | 65 | 547520,5493 | 461607,3796 |
| 31 | 547947,68 | 461482,859 | 66 | 547522,6317 | 461610,4044 |
| 32 | 547935,897 | 461485,646 | 67 | 547524,532 | 461615,831 |
| 33 | 547933,8954 | 461488,7602 | 68 | 547527,446 | 461630,74 |
| 34 | 547907,9965 | 461494,7591 | 69 | 547531,653 | 461650,944 |
| 35 | 547889,5403 | 461498,965 | 70 | 547535,613 | 461667,6319 |

### BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

| UTILIZARE TEREN | SUPRAFAȚĂ/mp | PROCENT |
|---|---|---|
| FOND CONSTRUIT | 30429,71 | 22,09% |
| CIRCULAȚII ȘI PLATFORME | 58059,46 | 42,14% |
| CIRCULAȚII PIETONALE | 13824,03 | 10,03% |
| SPAȚII VERZI | 30046,74 | 21,81% |
| TEREN SPORT/LOC DE JOACĂ | 5414,04 | 3,93% |
| TOTAL LIMITĂ PUZ | 137773,98 | 100,00% |

### BILANȚ TERITORIAL PROPUS

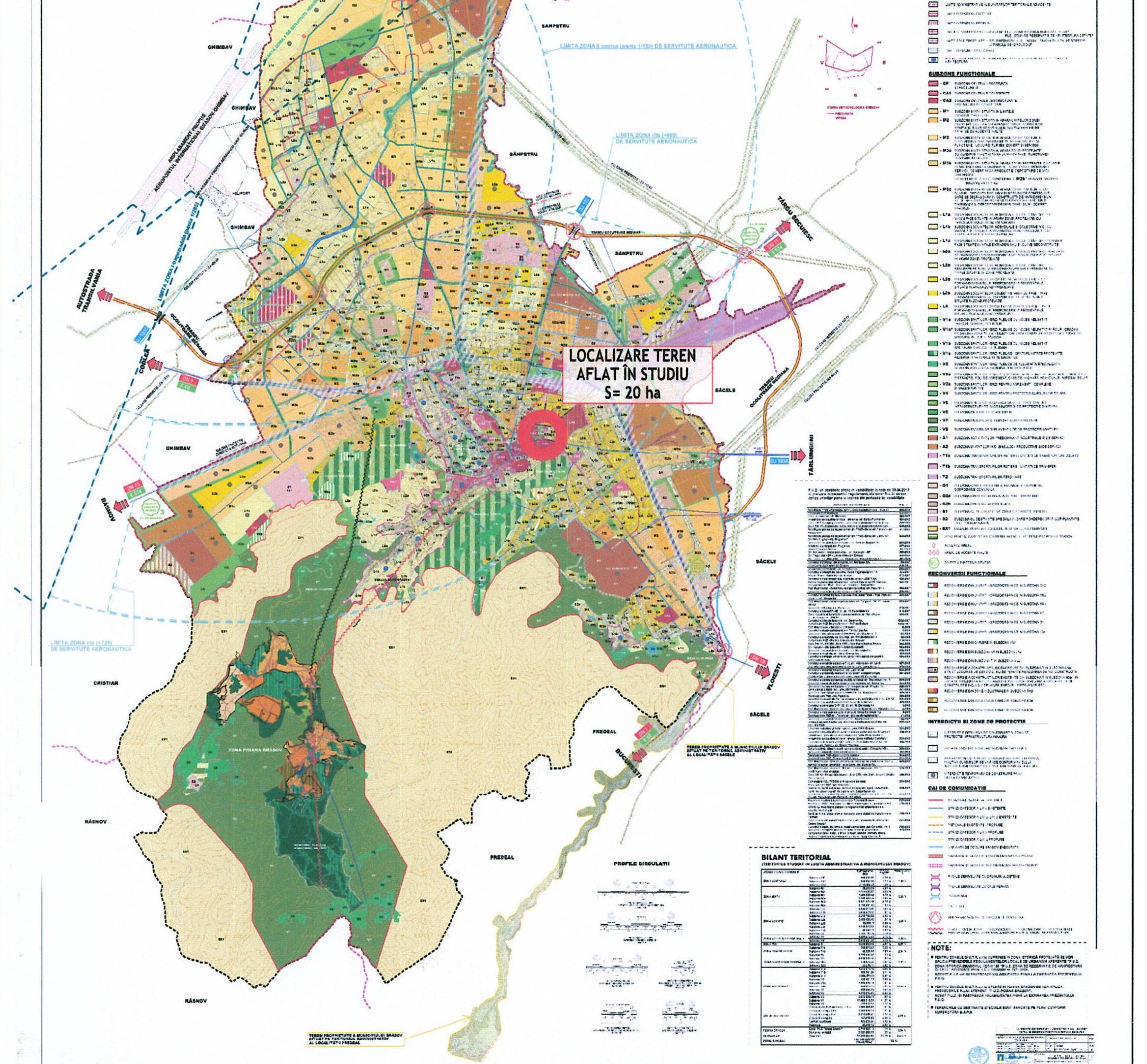
| UTILIZARE TEREN | SUPRAFAȚĂ/mp | PROCENT |
|---|---|---|
| FOND CONSTRUIT | 33524,52 | 24,33 |
| CIRCULAȚII RUTIERE | 40116,51 | 29,12 |
| CIRCULAȚII PIETONALE | 15647,09 | 11,36 |
| ALEI ȘI AMENAJĂRI ÎN U.T.R. | 10479,16 | 7,61 |
| SPAȚII VERZI | 38006,70 | 27,59 |
| TOTAL LIMITĂ PUZ | 137773,98 | 100,00 |

### BILANȚ PROPUS ZONE FUNCȚIONALE P.U.Z.

| TOTAL | SUPRAFAȚĂ | % |
|---|---|---|
| Zona centrală | 42416.79 mp | 30,79% |
| CS1 instituții publice, comerț și birouri<br>-suprafață construită (max.70%)<br>-spații verzi (min.25%)<br>-circulații și amenajări (min.5%) | 25003,68 mp<br>17502,58 mp<br>6250,92 mp<br>1250,18 mp | |
| CS2 birouri, servicii, locuire și cazare<br>-suprafață construită (max.45%)<br>-spații verzi (min.25%)<br>-circulații și amenajări (min.30%) | 7428,92 mp<br>3343,01 mp<br>1857,23 mp<br>2228,68 mp | |
| CS3 servicii, locuire și cazare<br>-suprafață construită (max.60%*)<br>-spații verzi (min.25%)<br>-circulații și amenajări (min.15%) | 9984,19 mp<br>5990,51 mp<br>2496,05 mp<br>1497,63 mp | |
| Zona locuire și servicii la parter | 5965,98 mp | 4,33% |
| LC1<br>-suprafață construită (max.40%*)<br>-spații verzi (min.30%)<br>-circulații și amenajări (max.30%) | 1614,88 mp<br>645,96 mp<br>484,46 mp<br>484,46 mp | |
| LC2<br>-suprafață construită (max.60%*)<br>-spații verzi (min.30%)<br>-circulații și amenajări (min.10%) | 4351,10 mp<br>2610,66 mp<br>1305,33 mp<br>435,11 mp | |
| Zona învățământ | 7675,31 mp | 5,57% |
| IS1<br>-suprafață construită (max.30%)<br>-spații verzi (min.25%)<br>-circulații și amenajări (min.45%) | 2302,59mp<br>1918,83 mp<br>3453,89 mp | |
| Zona cult | 3764,03 mp | 2,73% |
| IS3<br>-suprafață construită (max.30%)<br>-spații verzi (min.40%)<br>-circulații și amenajări (min.30%) | 1129,21 mp<br>1505,61 mp<br>1129,21 mp | |
| Zona spații verzi publice | 21584,05 mp | 15,66% |
| V1a<br>-circulații și amenajări (max.10%)<br>-spații verzi (90%) | 13678,68 mp<br>1367,87 mp<br>12310,81 mp | |
| V1b<br>-circulații și amenajări (max.10%)<br>-spații verzi (90%) | 7905,36 mp<br>790,54 mp<br>7114,82 mp | |
| Zona circulații | 56366,82 mp | 40,92% |
| CC1 - aferentă căilor de comunicații majore<br>-spații verzi (min.10%)<br>-circulații (max.90%) | 27654,41 mp<br>2765,44 mp<br>24888,97mp | |
| CC2 - aferentă căilor de legătură nord-sud;<br>-spații verzi (min.0%)<br>-circulații (max.100%) | 28712,41mp<br>0,00 mp<br>28712,41 mp | |
| TOTAL TEREN | 137773,98 mp | 100% |

*Notă: Pentru această zonă funcțională s-a utilizat procentul maxim de ocupare a terenului propus în calcularea suprafeței construite maximale.

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


P.U.G.
MUNICIPIUL BRAȘOV
ETAPA a III-a
REGLEMENTĂRI ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
LEGENDA
LOCALIZARE TEREN AFLAT ÎN STUDIU S= 20 ha

### LEGENDĂ

LIMITE
- ▬ ▬ LIMITĂ ZONĂ DE STUDIU P.U.Z.
- ▬ ▬ LIMITĂ P.U.Z. CENTRU CIVIC
- LIMITE PARCELE
- LIMITE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- ------ LIMITE CADASTRALE EXISTENT
- CONSTRUCȚII EXISTENTE INTERIOR P.U.Z
- CONSTRUCȚII EXISTENTE EXTERIOR P.U.Z.

ZONE FUNCȚIONALE INTERIOR P.U.Z.
- 🟩 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 ȘI PISTĂ BICICLETE DUBLĂ
- ZONA HOP ON DROP OFF
- ▨ PARCAJE SUPRATERANE
- ▨ ZONĂ CIRCULAȚII SHARED SPACE
- PROPUNERE SISTEMATIZARE INTERSECȚIE
- PROPUNERE SISTEMATIZARE INTERSECȚIE CE URMEAZĂ SĂ FIE DETALIATĂ ÎN URMĂTOARELE FAZE DE PROIECTARE
- ○ STAȚIE AUTOBUZ DIN EXISTENT
- PASAJE PIETONALE SUBTERANE PROPUSE
- ZONA DE DEASUPRA PASAJULUI PIETONAL SUBTERAN: MATERIALE TRANSPARENTE/SEMITRANSPARENTE
- PROPUNERE PASAJ PIETONAL SUSPENDAT ÎNTRE CLĂDIREA REPER ȘI AFI MALL

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 ȘI TROTUARE ADIACENTE 2023 ȘI PISTĂ BICICLETE DUBLĂ

### INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI PRIN P.U.Z.

**CS1 - subzonă instituții publice, comerț și birouri:**
*Pentru fondul construit existent:* Pt. **CS1a**: în cazul intervențiilor la fondul constr. existent, nu se admit supraînălțări, fiind obligatorie menținerea regimului actual de înălțime, de 15 niveluri supraterane- Hmaxim = 60,00m; Pentru **CS1b**: se pot realiza supraînălțări la fondul constr.existent, cu condiția încadrării în regimul max. de înălțime de 11 niveluri supraterane - Hmaxim = 44,00m; Pentru **CS1a** intervențiile la constr. existente se pot realiza cu condiția menținerii C.U.T. existent; Pentru **CS1b** intervențiile la constr. 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 constr. existent:* Pentru **CS1a** și **CS1b**: se admite o înălțime minimă de 9 niveluri supraterane - H max = 36,00m (caz în care se poate ocupa cu maxim 25% suprafața terenului, iar până la 70% se poate ocupa cu 4 niveluri supraterane - Hmax = 16,00m) și o înălțime maximă de 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m (caz în care se poate ocupa cu maxim 20% suprafața terenului, iar până la 70% se poate ocupa cu 4 niveluri supraterane - Hmax = 16,00m); C.U.T. min.= 3,50; C.U.T. max.= 5,00 mp ADC/mp teren.

**CS2 - subzonă birouri, servicii, locuire și unități de cazare turistică:**
P.O.T. pentru RH min. S+P+20E (Hmax = 84,00m) = 25,00%, cu posibilitatea acoperirii restului curții până la POT max.teren = 45% cu clădiri cu S+P+3E (16 metri) pentru activități comerciale, loisir, alimentație publică; P.O.T. pentru RH max. S+P+30E (Hmax=124,00m)= 20,00%, cu posib. acoperirii restului curții până la POT max. teren = 40% cu clădiri cu S+P+3E (16 metri) pt. activ. comerciale, loisir, aliment. publică. C.U.T.min. = 4,00; C.U.T.max. = 5,00 mp ADC/mp teren.

**CS3 - subzonă centrală (servicii, locuire 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 înlocuirea fondului construit existent*: P.O.T. min= 40,00%; P.O.T. max= 60,00%.
Pentru **CS3a**: C.U.T. min.= 2,00 mp ADC/mp teren; C.U.T. max.= 4,00 mp ADC/mp teren;
Pentru **CS3b**: C.U.T. min.= 1,60 mp ADC/mp teren; C.U.T. max.= 3,00 mp ADC/mp teren;

**Lc1 - 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 constr.nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:* P.O.T. min = 20,00%; P.O.T. max= 40,00%. C.U.T. min.= 0,80 mp ADC/mp teren; 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 pacelele de colț.

**Lc2 - subzonă mixtă, servicii și locuire:**
P.O.T. min= 40,00%; P.O.T. max= 60,00%;
C.U.T. min = 0,80 mp ADC/mp teren; C.U.T. max = 2,40 mp ADC/mp teren.

**IS1 - subzonă destinată învățământului/educației:**
P.O.T. min = 20,00%; P.O.T. max = 30,00%;
C.U.T. min = 0,60 mp ADC/mp teren; C.U.T. max = 1,50 mp ADC/mp teren.

**IS3 - subzonă destinată activității de cult.**
P.O.T. min. = 15%; P.O.T. max. = 30%;
C.U.T. min. volumetric = 1,8; C.U.T. max. volumetric = 2,5;

**V1 - subzonă destinată suprafețelor plantate publice.**
V1a este o suprafață plantată publică amenajată peste Parcarea subterană cf. Proiect inițiat C.U. nr 1730/13.07.2020 și peste propunerea de extindere.
P.O.T. max = 10%; C.U.T.max = 0,10 mp ADC/mp teren;
V1b este dedicat spațiului public verde amenajat:
P.O.T. max = 10%; C.U.T.max = 0,10 mp ADC/mp teren;

În cadrul unității teritoriale de referință **CP** sunt reglementate amenajările pietonale.
P.O.T. max = nu se aplică; C.U.T.max = nu se aplică;

În cadrul unității teritoriale de referință **CC** sunt reglementate circulațiile carosabile.
P.O.T. max = nu se aplică; C.U.T.max = nu se aplică;

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

### ACCESURI PROPUSE

- ▶ ACCES CAROSABIL
- ▷ ACCES PIETONAL

### RESTRICȚII TEHNICE

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

| PROIECTANT SPECIALITATE: | ȘTAMPILĂ/SEMNĂTURĂ: | ȘEF PROIECT: | SEMNĂTURĂ: |
|---|---|---|---|
| LOGIC PLAN<br>S.C. LOGIC PLAN S.R.L.<br>J 40/11100/2017, CUI 37883598 | [redacted] | Urb. [redacted]<br>Atestat R.U.R. cu literele D, D3, DZ0, E, G3, G4, G5 | master urbanist<br>[redacted] |
| DENUMIRE PROIECT: | | PROIECTAT/ ÎNTOCMIT: | SEMNĂTURI: |
| ÎNTOCMIRE P.U.Z. CENTRU CIVIC BRAȘOV | | Urb. [redacted]<br>Urb.<br>Urb.<br>Urb.<br>Urb. | |
| DENUMIRE PLANȘĂ: | REGLEMENTARE CĂI DE COMUNICAȚII | SCARĂ: 1 : 1.000 | PROIECT NR.: 226/79031/22.05.2024 |
| | | DATĂ ELABORARE: | FEBRUARIE 2026 |
| NUMĂR PLANȘĂ: | PLANȘA 2.3. | BENEFICIAR: | Primăria Municipiului Brașov |