

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +40268.416550
www.brasovcity.ro



Direcția Arhitect Șef
Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Ind. dos.: VI B3
Nr inreg. 83475/27.09.2018

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Denumirea lucrării:

**Actualizare PUZ – “Zona istorică Brașovul Vechi” și
“Centrul istoric - Cetatea Brașovului”**

Aprobat cu HCL nr.797/2009, cu prelungire perioadă de valabilitate cu HCL nr.656/2014

2. Beneficiar: Municipiul Brașov

3. Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

4. Amplasament:

Se propun spre studiu amplasamentele analizate și reglementate conform documentației de urbanism PUZ “Zona istorică Brașovul Vechi” și “Centrul istoric - Cetatea Brașovului”, aprobată cu HCL nr.797/2009.

5. Situația juridică a terenului:

Zona studiată este parțial în domeniul public și în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Pe baza unei identificări clare a situației juridice a întregii zone studiate se vor propune o serie de metode de informare și consultare a locuitorilor din zonele studiate, în conformitate cu prevederile Ordinului 2701/2010.

6. Obiectul lucrării:

Scopul final documentației este de a actualiza planul urbanistic zonal existent, prin stabilirea coordonatelor necesare unei dezvoltări ulterioare controlate, desfășurate într-un cadru actualizat și funcțional, caracterizat de o creștere constantă a gradului de finisare a imaginii urbane (restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros, reorganizarea circulațiilor, reinventarea spațiului public) și pornind de la premisa că zona istorică are un rol catalizator pentru dezvoltarea urbană.

7. Obiectivele principale ale documentației de urbanism sunt:

- **Reconsiderarea limitelor zonelor și subzonelor de rezervație de arhitectură**
- **Revizuirea regulamentului de urbanism** în zonele/ subzonele de rezervație, proces argumentat de necesitatea corelării intervențiilor permise cu dinamica contextului actual (corelarea cu documentațiile de urbanism aprobate – modificări parțiale).

- **Reducerea traficului motorizat și extinderea zonelor pietonale** – extinderea rețelei de spații publice prin includerea unor noi zone de interes, redimensionare trotuare/pietonale (după caz), transformări punctuale ale străzilor carosabile în pietonale și reducerea ponderii parcarilor rezolvate la sol.
- **Conservarea parcellarului existent** – identificarea segmentelor de țesut valoroase și stoparea unor fenomene negative care iau amploare (ex. divizarea loturilor existente și transformarea grădinilor în parcele construibile).
- **Protejarea zonelor verzi valoroase** în regim public (insule verzi inserate în țesutul existent și deschise publicului – parcuri, scuaruri etc.) și în regim privat – grădinile locuințelor;
- **Stabilirea unui plan de măsuri** privind conservarea și reabilitarea zonelor construite protejate, urmărind intervenții integrate privind fondul construit, circulațiile, spațiile publice și spațiile verzi.
- **Elaborarea unui ghid de bune practici** privind intervențiile publice și private în zonele protejate construite, în continuarea reglementărilor stabilite și în corelare cu rezultatele proiectului aplicat pe legea 166 din 22 iulie 2016, pentru modificarea și completarea Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor.

Rolul acestui obiectiv este de a clarifica opțiunile populației în ceea ce privește identificarea, protejarea și punerea în valoare a elementelor cu valoare patrimonială.

Direcțiile prioritare de acțiune se vor concentra pe **conturarea unui mediu** care să faciliteze desfășurarea activităților actuale comunității (necesare/ opționale), dar și să creeze un **cadru dedicat procesului de autoconsolidare a țesutului urban vulnerabil, specific unei zonei construite protejate**. Elementele cheie în acest proces sunt:

FONDUL CONSTRUIT

Este **imperativă** necesitatea **actualizării bazei de date privind fondului construit existent în zona istorică**, proces care se va finaliza cu o ierarhizare clară a construcțiilor existente (clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată: clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric; clădiri cu valoare artistică ambientală; clădiri neutre ca și prezență în imaginea urbană și construcții parazitare), a stării acestora și intervențiile necesare specifice.

Inventarierea tipurilor de intervenții contemporane în țesutul istoric, semnalarea intervențiilor neconforme, cu impact negativ (în anumite cazuri iremediabil) asupra **ansamblurilor protejate**, în vederea conturării unor reglementări specifice, canalizate pe inițierea unui **dialog optim existent-propus** (nu de excludere/ anulare, ci de complementaritate). Scopul acestui demers este de a genera o serie de **instrumente eficiente pentru asigurarea prevenției și pentru încurajarea unor tipuri de intervenții inovative, cu dublul rol - de integrare în țesutul existent și de creare a unor noi resurse culturale pentru generațiile viitoare**.

Stabilirea condițiilor de amplasare și conformare a viitoarelor construcții, prin:

- Reguli de amplasare - retrageri minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, retragere față de aliniament, reguli privind forma și dimensiunile terenului - cu raportarea la **caracteristicile distinctive ale țesutului urban existent** și care să permită **o utilizare facilă la nivel de lot** (în funcție de caz), cu includerea unei suprafețe compacte destinată spațiilor verzi amenajate (de sine stătătoare și nu tratată ca un spațiu rezidual), asigurarea unui acces facil și resurse de teren pentru manevrele necesare la nivelul incintei;

- **Reguli privind scara și aspectul construcțiilor prin:**
 Stabilirea **regimului de ocupare a terenului** (îndici de ocupare a terenului – POT și CUT) – **limitarea extinderilor necontrolate ale fondului construit existent;**
 Stabilirea **regimului de înălțime, înălțimilor maxime** (la coamă/atic, cornișă), **corelate cu funcțiunea și scara construcțiilor existente;**
 Elemente privind aspectul clădirilor;

FUNCȚIUNI

Consolidarea sistemului urban prin corelarea funcțiunilor existente cu nevoile utilizatorilor în ordinea priorităților (localnici, turiști) și dinamica actuală la nivel de activități existente/necesare.

CIRCULAȚIILE

Propunerile urbanistice se vor realiza în baza concluziilor unui **studiu de fundamentare privind organizarea circulației, impactul traficului asupra zonei construite protejate și identificarea unor soluții alternative privind diminuarea zonelor rezervate parcarilor (supraterane și subterane) din interiorul zonei construite protejate – conturarea unei rețele de parcuri limitrofe zonelor protejate, în funcție de context.**

Acest studiu va avea la bază direcțiile formulate prin *PLANUL DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ- POLUL DE CREȘTERE BRAȘOV*, **dar va urmări elaborarea unor soluții specifice pentru decongestionarea zonei protejate:** crearea a unor zone de tip “park and ride” /”kiss and ride” în puncte cheie la limita zonelor vulnerabile (ex.Livada Poștei) și relaționarea acestor puncte cheie cu alte zone de interes, generatoare de trafic intens la nivelul zonei protejate prin suplimentarea fluxurilor de transport în comun (ex. un flux dedicat elevilor Livada Poștei – Liceul Honterus, Liceul Andrei Șaguna) sau alte soluții privind diminuarea și reorganizarea traficului pe traseele principale aferente zonei istorice (ex. strada Mureșenilor, str. Castelului, str. Nicolae Bălcescu, str. Poarta Schei).

Intervențiile viitoare se vor concentra pe gestionarea traficului, diversificarea infrastructurii publice de deplasare pentru a răspunde unor cerințe actuale și pentru a schimba vitalitatea orașului.

Se va avea în vedere **dezvoltarea infrastructurii dedicate transportului activ (mersul pe jos, cu bicicleta etc.),** astfel încât **să răspundă cerințelor tuturor participanților la trafic,** cu preluarea amenajărilor specifice diferitelor **categorii vulnerabile de pietoni-** (ex.persoane cu dizabilități), bicicliști, etc.. Direcțiile de dezvoltare vor avea în vedere realizarea continuității traseelor pietonale majore prin **tratarea cu atenție a nodurilor de circulație** (ex.reguli privind zonele de traversare) și tratarea unitară la nivel de finisaj.

Se va acorda atenție problemelor de acces specifice într-un astfel de tesut:

- accesul utilităților; analizarea situației existente și propunerea unor măsuri compensatorii de prevenție în cazurile cu probleme de accesibilitate;
- parcarile – rezolvarea optimă a incintelor și evitarea unei supraaglomerări la nivelul curților; nu se admit **sisteme de parcare supraetajate** (tip ascensor), **pentru protejarea imaginii urbane prin anularea dezvoltării pe înălțime a unor astfel de instalații.**

Tot la capitolul circulației se va avea în vedere îmbunătățirea și completarea infrastructurii care asigură legătura între centrele de interes la nivelul zonelor construite protejate. O prioritate în această direcție este relaționarea centrului istoric cu **cetatea**, în prezent identificată mai degrabă ca **o enclavă**, deconectată de oraș. Traseele existente sunt slab semnalizate și necesită intervenții de realibilitate.

SPAȚIUL PUBLIC

Completarea și consolidarea/sudarea rețelei de spații publice existente prin propunerea unor **noi nuclee de interes** la nivelul zonei reglementate, **protejate de transportul motorizat** sau **redimensionarea zonelor pietonale**, în funcție de fluxurile existente și încurajate prin crearea cadrului necesar desfășurării traficului lent, reprezintă o prioritate în demersul administrației publice.

Spațiile publice angrenate într-o rețea funcțională constituie **un fundal pentru desfășurarea activităților tuturor utilizatorilor**, a cărui **dimensiune socială** este într-o **relație de interdependență cu inițiativele de îmbunătățire calitativă a elementelor de cadru – fond construit, circulații**. Astfel prin interpretarea și tratarea marginilor ca zone de schimb (controlarea/filtrarea acestui schimb realizându-se prin finisaje, grade de transparență, scară, ritm, gramatică ornamentală etc.) și animarea acestora prin activitățile desfășurate în interiorul spațiilor aferente fronturilor stradale **garantează gradul de vitalitate a spațiului public**. Dintre zonele cheie de intervenție propunem spre studiu **parterul imobilelor care delimitează principalele spații publice existente în zona istorică (ex.Str. Republicii)**.

Pentru această categorie de intervenții privind reinventarea spațiului public se va avea în vedere **studierea unor posibilități de articulare a spațiilor publice existente– Piața Teatrului, Piața Star, cele aferente instituțiilor reprezentative din zonă (Instituția Prefectului,, și Colegiul Național Unirea) și, nu în ultimul rând, relaționarea cu strada Republicii**.

Cert este că zona istorică a Brașovului **are o structură care include dimensiunea umană, dar al cărei potențial social este mai degrabă obstrucționat decât încurajat**. În această direcție se dorește:

- **Identificarea segmentelor de străzi cu potențial de amenajare ca străzi pietonale – ex.transformarea străzii Eroilor- segmentul aferent Colegiului Unirea- în pietonal (cu menținerea unui flux ocazional carosabil) – tratarea în ansamblu cu spațiul public/scuarul aferent Prefecturii și cu zona de acces pe strada Republicii;**
- **Punerea în valoare a sistemului de promenade ale Brașovului (Promenada de Sus, Promenda de Jos și Promenada Regală) și ancorarea acestor trasee perimetrare la țesutul existent;**
- **Identificarea resurselor existente la nivelul țesutului urban cu potențial de amenajare ca spații publice;**

Restructurarea zonei aferente pieței agroalimentare, magazinului universal – STAR, în vederea punerii în valoare a unui nod urban care conectează promenada de sus (aleea Tiberiu Brediceanu) cu promenada de jos, prin:

Transformarea parcerii aferente magazinului universal – Star într-un spațiu urban dedicat pietonilor - piața urbană.

Reinterpretarea și optimizarea nodului de circulație verticală care articulează platforma aferentă parcerii cu piața agroalimentară.

Promovarea conceptului de limită permeabilă prin deschiderea pieței agroalimentare către spațiul public, prin reconfigurarea frontului la strada Nicolae Bălcescu desființarea front construit, tratarea unitară a spațiului pieței cu trotuarul aferent străzii.

Premergător oricărei măsuri de protejare a spațiilor verzi existente se va avea în vedere **actualizare a stării spațiilor verzi protejate existente**, dar și o identificare a resurselor existente și nevalorificate prin **cartarea zonelor cu specii valoroase de arbori**.

Astfel se va avea în vedere instituirea de reguli privind gestionarea/ tratarea fundurilor de lot și protejarea spațiilor verzi existente la nivelul parcelelor (grădini), urmărind prin intermediul acestor măsuri o **stopare a fenomenului care a luat deja amploare privind subparcelarea loturilor existente și transformarea grădinilor în loturi construibile**.

Se vor trata cu mare atenție parcelele aferente zidurilor de fortificație de sud-est și nord-vest - Zona Graft și imobilele din lungul străzii Castelului.

PLANIFICARE

8. Elaborarea PUZ-ului se va realiza etapizat, fiecărei etape fiindu-i asociată o sesiune de consultare cu beneficiarul documentației – **Primăria Municipiului Brașov, în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism**.

ETAPA 1

Stabilirea, delimitarea și caracterizarea zonelor construite protejate

Prezentarea concluziilor analizei multicriteriale în corelare cu prezentarea concluziilor studiilor de fundamentare.

Studii de fundamentare - caracter analitic

- **Studiu topografic** Elaborarea unui suport topografic pentru “Zona istorică Brașovul Vechi” și corelarea cu ridicarea topografică pusă la dispoziție de Primăria Municipiului Brașov pentru “Centrul istoric - Cetatea Brașovului”;
- **Studiu geotehnic și hidrogeotehnic**
- **Studiu istoric** cu scopul stabilirii limitelor zonelor și subzonelor de rezervație de arhitectură (reanalizarea limitelor stabilite prin PUZ –ul existent și preluarea prevederilor modificărilor parțiale din documentațiilor de urbanism aprobate) și **actualizării bazei de date privind fondul construit** (cartare, ierarhizare, stabilire zone de protecție specifice etc.).
- **Studiu privind organizarea circulației și impactul traficului** asupra zonei construite protejate în corelate cu *PLANUL DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ- POLUL DE CREȘTERE BRAȘOV* și studiul de trafic actualizat pentru Municipiul Brașov.

Studiu de fundamentare- caracter consultativ pentru evidențierea **cerințelor și opțiunilor populației** legate de dezvoltarea urbanistică în zona protejată prin utilizarea unor instrumente caracteristice de colectare informații și opinii de la actorii urbani implicați.

Studiu de fundamentare - caracter prospectiv

Evoluția activităților economice (evaluare calitativă și cantitativă), **evoluția pieței imobiliare** – relevante pentru **modul de utilizare a patrimoniului cultural**, elemente de **marketing urban și management urban**.

Prin grija contractantului se vor realiza eventualele **studii suplimentare necesare obținerii avizelor din certificatul de urbanism - S.G.A. - Brașov, Agenția de Mediu etc..**

ETAPA 2

Întocmirea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism

Faza 1 Propuneri preliminare de reglementări urbanistice - **PUZ preliminar**

Faza 2 Sesiuni de consultare a populației **conform Ordinului nr. 2701/2010** cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;

Faza 3 Întocmire documentații pentru avize/ acorduri și obținerea acestora.

Faza 4 Propunere finală (parte scrisă și parte desenată)

- procesarea observațiilor rezultate în urma sesiunilor de consultarea a populației;
- procesarea observațiilor primite de la beneficiarul documentației;
- preluarea cerințelor specifice din avizele și acordurile obținute;

NOTĂ! Pentru o mai bună înțelegere și aplicare a regulamentului de urbanism aferent documentației se vor prezenta în anexa regulamentului următoarele:

- un glosar de termeni tehnici utilizați și abrevieri, care va fi anexat regulamentului de urbanism;
- prezentarea unor schițe ilustrative pentru clarificarea unor aspecte aferente regulamentului de urbanism (ex. scenarii privind conformarea la nivelul parcelei).

ETAPA 3

Elemente operaționale și recomandări pentru populație

Plan de măsuri privind prioritățile de intervenție: în ce privește **fondul construit** (identificarea construcțiilor sau ansamblurilor care necesită operațiuni prioritare), **circulațiile și spațiile publice** – etapizare, ierarhizare acțiuni pe termen scurt, mediu și lung și stabilirea actorilor urbani implicați.

Ghid privind în zona construită protejată:

Acest ghid va cuprinde linii directe pentru intervențiile viitoare atât la nivel de fond construit (în funcție de tipologia construcției), cât și pentru cel neconstruit – spații publice și spații private (curți interioare, grădini etc.).

9. Durata de elaborare a proiectului:

Etapa 1 – 3 luni

Etapa 2 – 7 luni

Etapa 3 – 2 luni

LOGISTICĂ

10. Contractantul va realiza studiile de fundamentare menționate și documentațiile necesare pentru finalizarea procesului de avizare (obținerea avizelor/acorduri conform certificatului de urbanism).

În cazul în care avizatorii solicită completări ale documentației în vederea eliberării unui aviz, proiectantul va reface documentațiile conform solicitărilor avizatorilor va preda în termen de 5 zile lucrătoare documentația refăcută, fără a solicita beneficiarului costuri suplimentare față de ofertă.

Prin grija contractantului se vor realiza eventualele studii suplimentare necesare obținerii avizelor din certificatul de urbanism (ex Gospodărirea Apelor - Brașov, Agenția de Mediu etc.).

În calitate de beneficiar, Primăria Municipiului Brașov va fi consultată pe tot parcursul elaborării documentației.

Beneficiarul va pune la dispoziția contractantului:

- **Suport topografic actualizat** – sistem proiecție Stereo ‘70 vizat de OCPI Brașov, actualizat la scara 1:1000 pentru **“Centrul istoric - Cetatea Brașovului”**;
- **PUZ – “Zona istorică Brașovul Vechi” și “Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”**
- părți relevante din **documentațiile de urbanism aprobate** în zona studiată – PUZ-uri (modificări parțiale) și PUD-uri.

Procesul participativ – consultativ

Contractantul va propune o serie de metode/ instrumente specifice prin care să se asigure **consultarea tuturor actorilor urbani implicați**, care vor fi adaptate în conformitate cu prevederile **Ordinului MDRT nr.2701/2010** pentru aprobarea “Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și al **“Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului” aprobat cu HCL nr.321/2011.**

Stabilirea metodelor/ instrumentelor specifice și gestionarea procesului se va realiza în cooperare cu echipa beneficiarului (acțiuni de publicare, distribuire, colectare, centralizare a documentelor supuse consultării publice).

11. Forma de prezentare:

- *Faze/ etape intermediare:*
Toate documentațiile care se vor preda la finalizarea unei faze sau etape vor fi editate în **două exemplare color**, precum și în format electronic;
- *Avizare:*
Documentațiile pentru obținerea avizelor/ acordurilor se vor elabora în concordanță cu solicitările specifice ale autorităților de avizare;
- *La finalul contractului:*
6 exemplare plotate color și un exemplar digital tip DWG sau echivalent. Se va folosi un soft de proiectare (CAD) pentru elaborarea PUZ-ului și se vor preda 6 ex. plotate și un exemplar digital în formatul proprietar al softului, precum și un format DWG (pentru compatibilitate GIS).
Se recomandă suplimentar predarea în format PDF. Nu se admit componente de tip rastru;

12. Baza legală:

Dintre principalele acte normative specifice sau complementare domeniilor cu implicații asupra dezvoltării zonelor nominalizate se vor lua în considerare

- Codul civil
- Legea nr.5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a zone protejate;
- **Ordinul nr. 562 din 20 octombrie 2003** privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ),
Legislația în vigoare specifică sau complementară tematicii aborbrate - conform articolului 1 din ordinul menționat.
- **Ordinul MLPAT nr.176/N/2000** pentru aprobarea Reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”;
- **Legea 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
- **Ordinul nr.233/2016** pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr.350/2001;
- **HG 525/1996**, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- **Ordinul nr. 2701/2010** cu privire la aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului și de urbanism;

Nr. crt.	Atribuția și funcția publică	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	PRIMAR	GEORGE SCRIPCARU		
2.	VICEPRIMAR	Laszlo BARABAS		
3.	Vizat Arhitect - Sef	Marilena MANOLACHE		
4.	Verificat Șef Serv. A.T.G.D.U.	Gheorghe NECULOIU		
5.	Elaborat	Raluca BACO	Nr. pag 8 Nr. ex. 2	