





Direcția Arhitect Șef
Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestionare Date Urbane

Ind. dos.: VI B3
Nr inreg 89179 / 15.10.2018

TEMĂ DE PROIECTARE

1. Denumirea lucrării:

P.U.Z. Zonă Gării - Restructurare nod urban, cu integrarea pasajului rutier b-dul Gării – str. Camil Petrescu

2. Beneficiar: Municipiul Brașov

3. Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

4. Amplasament: Zona care constituie obiectul documentației- conform planului de situație anexat;

5. Situația juridică a terenului

Zona recomandată pentru studiu este parțial în domeniul public și parțial în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, pentru care proiectantul va efectua identificarea situației juridice a întregii zone studiate (identificare proprietari pentru informarea și consultarea acestora – conform prevederilor Ordinului 2701/2010), în completarea datelor puse la dispoziție de către Primăria Municipiului Brașov.

6. Încadrarea în PUG/ Documentații de urbanism aprobate în zonă:

Zona studiată este constituită parțial din:

- Terenuri reglementate prin documentația de urbanism PUZ aprobată cu HCL nr.2/2011 și prelungită cu HCL nr.87/2016 ca zone de locuințe, dotări orașenești, dotări sportive și de agrement, dotări tehnico-edilitare, zone verzi;
- Culoarul afectat de realizarea pasajului rutier, însumând o serie de terenuri reglementate prin P.U.G. Municipiul Brașov: V3b – Subzona spațiilor verzi pentru agrement, complexe și baze sportive, T2 – Subzona transporturilor feroviare, CA2 – Subzone centrale destructurate sau în curs de constituire și M2 – Subzona mixtă situată în afara zonei protejate,, regim construire continuu H.max. P+14-15E;

Notă: Pe suportul topografic avizat se va avea în vedere delimitarea zonei studiate pe limite cadastrale/ străzi sau alte elemente clare de țesut urban.

7. OBIECTUL LUCRĂRII

Propunerea unei zone studiate mai ample de aproximativ 80ha este argumentată prin identificarea unei arii de influență mai extinse a acestui nod urban, dar și de necesitatea corelării unor intervenții punctuale în teritoriul propus spre studiu. Această operațiune

urbanistică presupune un proces amplu de restructurare orientat pe mai multe paliere de intervenție, care să aibă ca scop final **reinventarea “unei porți de acces” în oraș** (ex. terminal pentru transport în comun, pasaj rutier suprateran etc.).

CATEGORII DE INTERVENȚII- PRIORITĂȚI

CIRCULAȚII

Reorganizarea circulațiilor prin corelarea propunerilor de optimizare a traficului formulate prin “Planul de Mobilitate Urbană Durabilă- Polul de creștere Brașov”- P.M.U.D. și “Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană”- S.I.D.U., în scopul dezvoltării unui circuit deschis și configurat pentru toți participanții la trafic. Prin această documentație se urmărește realizarea unui plan coordonator care să sudeze obiectivele Primăriei Municipiului Brașov:

- a) **Racordarea pasajului rutier b-dul Gării** (punct de plecare/descărcare) – **str. Camil Petrescu** (punct de plecare/descărcare) **la rețeaua principală a localității;**
- b) **Realizarea terminalului pentru transport urban;**
Proiectul face parte dintr-o abordare integrată care vizează creșterea calității sistemului de transport public, respectiv creșterea atractivității acestui mod de transport în rândul utilizatorilor de autovehicule personale prin asigurarea condițiilor optime privind utilizarea transportului public (creșterea siguranței călătorilor, facilitarea accesului în mijloacele de transport public pentru grupurile vulnerabile de utilizatori persoane cu dizabilități, vârstnici, copii cât și pentru ceilalți călători etc.).
- c) **Realizarea unei parări subterane – care împreună de terminalul pentru transport în comun să se contureze ca o primă inițiativă de materializare a conceptului “park and ride”;**
- d) **Proiectul de investiții “Lărgire strada 13 Decembrie- Etapa 2” (tronson pod CF – sens giratoriu Făget);**

De asemenea, propunerile urbanistice se vor realiza în baza concluziilor unui studiu de fundamentare privind organizarea circulației și impactul traficului asupra zonelor funcționale existente, corelat cu *studiul de fezabilitate realizat pentru obiectivul “construire pasaj rutier, acces în cartierul Tractorul din b-dul Gării”.*

Se va avea în vedere propunerea unor soluții alternative privind diminuarea zonelor rezervate parcarilor supraterane și 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 continuă a traseelor pietonale majore prin tratarea cu atenție a nodurilor de circulație (ex. reguli privind zonele de traversare) și tratarea unitară la nivel de finisaj.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Intervențiile urbanistice la nivel funcțional se vor concentra pe consolidarea unui centru de greutate al municipiului Brașov, cu multiple posibilități de dezvoltare. În prezent strada Gării separă o zonă predominant rezidențială (cvartale de locuințe colective L3a și L4), de o zonă funcțională eterogenă, care include importante repere generatoare de fluxuri - stație feroviară a municipiului Brașov și Autogara 1, stație transport în comun, o concentrare de funcțiuni sportive – terenuri de sport acoperite, Bazinul Olimpic Brașov, funcțiuni hoteliere, funcțiuni comerciale, dar o stație carburanți etc..

În acest sens, prezenta documentație își propune să mențină o diversitate funcțională caracteristică, dar într-un cadru coerent, care să încurajeze dezvoltarea unor funcțiuni reprezentative prin valorificarea rezervelor interne existente, în scopul creșterii atractivității acestui nod urban de interes la nivel local.

FONDUL CONSTRUIT

Se urmărește analiza **fondului construit existent în zonă**, proces care se va finaliza cu **ierarhizare clară a construcțiilor existente**, în funcție de:

- caracteristici distinctive asociate destinației clădirilor existente - clădiri din zona predominant rezidențială, clădiri reprezentative / clădiri neutre ca și prezență în imaginea urbană și construcții parazitare,
- starea construcțiilor.

Scopul acestui demers este de a genera o serie de **instrumente eficiente pentru asigurarea prevenției** (în cazul intervențiilor neconforme) și **pentru încurajarea unor tipuri de intervenții inovative care să îmbunătățească imaginea urbană**.

SPAȚIUL PUBLIC

Completarea și consolidarea rețelei de spații publice existente prin propunerea unor noi **nuclee de interes** la nivelul zonei reglementate, **protejate de transportul motorizat**, **redimensionarea zonelor pietonale existente** în funcție de fluxurile generate și racordarea acestora la viitorul pasaj rutier supratran.

Spațiile publice angrenate într-o rețea funcțională constituie **un fundal pentru desfășurarea activităților tuturor utilizatorilor**, a cărui **vitalitate este într-o relație de interdependență cu creșterea calitativă a elementelor de cadru – fond construit, circulații**.

ZONE VERZI

Acest demers va urmări **identificarea și protejarea spațiilor verzi existente**, **gestionarea resurselor spațiale nevalorificate din vecinătatea zonelor rezidențiale** – unitatea de vecinătate a locuințelor colective, dar și **completarea sistemului de spații verzi** prin propunerea unor noi zone verzi, cu acces nelimitat.

8. CONDIȚII DE ELABORARE

Propunerea urbanistică se va realiza în conformitate cu legislația în vigoare (prevederile Legii nr.350/2001 rep. Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr.350/2001., HG 525/1996, republicată în 2002 – privind Regulamentul general de urbanism, OG nr.27/2008, cu ‘Metodologia de elaborare PUZ’ – aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 etc.) și vor avea în vedere următoarele:

- **Corelarea cu prevederile documentației de rang superior - ”Actualizare PUG Brașov”- aprobată cu HCL 144/2011, dar și cu alte documentații de urbanism aprobate în zona studiată: PUZ aprobat cu HCL nr.2/2011 și prelungit cu HCL nr.87/2016 – care reprezintă o parte din zona studiată, planuri urbanistice în termen de valabilitate (P.U.D.-uri aprobate).**
- **Corelarea cu documentațiile de urbanism din vecinătatea amplasamentului studiat** **pasajul rutier fiind un conector principal cu altă zonă în curs de dezvoltare - zona Tractorul;**
- **Organizarea circulațiilor și racordarea zonei reglementate la rețeaua stradală principală a localității, cu rezolvarea accesului facil al tuturor participanților la trafic (pietoni, persoane cu dizabilități, bicicliști și șoferi); asigurarea capacității de parcare necesare prin propunerea unui sistem de parcare integrată subterană și reguli privind parcarile la nivelul solului.**
- **Stabilirea unor reguli privind fondul construit existent; protejarea unității de vecinătate a locuințelor colective existente prin interzicerea operațiunilor de construire;**
- **Stabilirea condițiilor de amplasare și conformare în cazul amplasării de noi obiective sau restructurări urbane mai ample în zona gării 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.**

- **Reguli privind scara viitoarelor construcții prin:**
Stabilirea regimului de ocupare a terenului (indici de ocupare a terenului – POT și CUT) în conformitate cu prevederile legislației în vigoare; identificarea raport optim între spațiul construit / spațiu neconstruit, cu scopul creșterii gradului de confort al viitoarelor locuințe prin amenajarea unor spații plantate cât mai generoase, dar și asigurarea dotărilor necesare și accesarea lor cu ușurință;
Stabilirea regimului de înălțime, înălțimi maxime (la coamă/atic, cornișă), respectarea distanței dintre aliniamente și relația cu fondul construit existent;
Aspectul clădirilor;
- **Reguli privind asigurarea unor spații verzi compacte, dimensionate și amenajate în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și cu recomandarea conturării unor spații plantate generoase.**

În vederea prezentării conceptului propus se va realiza o ilustrare urbanistică, conturată în bază liniilor directoare de organizare la nivelul zonei studiate prezentate mai sus. Aceasta va cuprinde scheme, schițe volumetrice (necesare pentru ilustrarea scării operațiunilor urbane propuse) și alte piese scrise/desenate care să susțină soluția urbanistică propusă.

- Corelarea/preluarea AC existente pentru diferite obiective - imobile, drumuri, rețele tehnico-edilitare, în cazul în care există;
Soluții de modernizare/ inovare a infrastructurii edilitare, o mai bună gestionare deșeurilor menajere (asigurarea unei colectari selective). Se va avea în vedere Legea nr.372/2005 – cu aplicare din anul 2006, lege care transpune în legislația română directivele europene cu privire la consumurile de energie convențională.
- Stabilirea statutului juridic și circulația terenurilor.

9. PLANIFICARE

- 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

Delimitarea preliminară zonelor funcționale propuse în corelare cu propunere privind organizarea circulațiilor la nivelul întregii zone studiate

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

Studii de fundamentare

- **Studiu topografic** - Elaborarea unui suport topografic complet pentru toată zona studiată în sistem proiecție Stereo '70 vizat de OCPI Brașov, la scara 1:1000 și în corelare cu documentațiile existente.
- **Studiu geotehnic și hidrogeotehnic**
- **Studiu privind organizarea circulației și impactul traficului** asupra zonei reglementate, corelat cu datele din studiul de fezabilitate realizat pentru obiectivul pasajul rutier.

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 - P.U.Z. 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.

ETAPA 3

Elaborarea PROPUNERII URBANISTICE FINALE

- 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. Se va avea în vedere ca datele prezentate în avize să fie corelate cu documentația finală. Lipsa unei concordanțe între datele prezentate în avize/acordurile solicitate prin certificatul de urbanism și documentația de urbanism în format final atrage de la sine nulitatea acestora.

10. DURATA DE ELABORARE A PROIECTULUI:

Etapa 1 – 2 luni

Etapa 2 – 2 luni

Etapa 3 – 2 luni

11. LOGISTICĂ

Contractantul va realiza:

- studiile de fundamentare menționate (pag.4, **PLANIFICARE – ETAPA 1**) și documentațiile necesare pentru finalizarea procesului de avizare (obținere avize/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 și 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 părți relevante din documentațiile de urbanism aprobate în zona studiată (suport topografic, reglementări urbanistice etc.) – 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).

12. 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 recomanda suplimentar predarea în format PDF. Nu se admit componente de tip rastru;

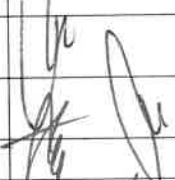
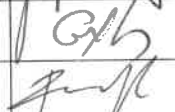
13. BAZA LEGALĂ:

- Dintre principalele acte normative specifice sau complementare domeniilor cu implicații asupra dezvoltării zonelor nominalizate se vor lua în considerare **legislația de urbanism** (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 coroborat cu a Regulamentului local anexă la **HCL nr. 321/31.05.2011**, privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; Codul civil, precum și alte norme/normative specifice obiectivelor propuse (norme sanitare, norme privind asigurarea securității la incendii etc.)

14. MODALITATE DE PLATĂ

Plata se va face astfel:

- 10% după obținerea avizului de oportunitate
- 30% după obținerea avizului Arhitectului Șef
- 60% după aprobarea documentației de către Consiliul al Municipiului Local Brașov

Nr. crt.	Atribuția și funcția publică	Numele și prenumele				Data	Semnătura
1.	PRIMAR	GEORGE SCRIPCARU				17. OCT 2018	
2.	VICEPRIMAR	Laszlo BARABAS					
3.	Vizat Arhitect - Șef	Marilena MANOLACHE				15. 10. 2018	
4.	Verificat Șef Serv. A.T.G.D.U.	Gheorghe NECULOIU					
5.	Elaborat	Raluca BACO	Nr. pag	6	Nr. ex.	2	15.10.2018