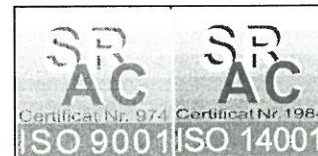


ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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. nr. 79676 din 14.08.2020



TEMĂ DE PROIECTARE

1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Denumirea lucrării:

ACTUALIZARE PUZ – “Zona istorică Brașovul Vechi” și „P.U.Z. - Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat cu HCL nr.797/2009, cu prelungirea perioadei de valabilitate cu HCL nr.656/2014 și HCL nr.676/04.10.2019.

1.2. Ordonator principal de credite/ investitor:

Primarul Municipiului Brașov

1.3. Ordonator de credite (secundar, terțiar): Nu e cazul

1.4. Beneficiar:

Municipiul Brașov

1.5. Elaboratorul temei de proiectare:

Direcția Arhitect Șef

1.6. Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

2. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

2.1. Informații privind regimul juridic, economic și tehnic al terenului și/sau al construcției existente, documentație cadastrală;

2.1.1. Amplasament: Se propun spre studiu amplasamentele analizate și reglementate conform documentației de urbanism **PUZ – “Zona istorică Brașovul Vechi” și „P.U.Z. - Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”,** aprobată cu HCL nr.797/2009, cu prelungirea perioadei de valabilitate cu HCL nr.656/2014 și HCL nr.676/04.10.2019.

2.1.2. Regimul juridic al zonei: 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.

2.1.3. Regimul tehnic: Detalierea regimului tehnic pentru fiecare zonă funcțională menționată se poate consulta online -brasovcity.ro, *SERVICII CETĂȚENI, Urbanism, Hărți urbanism*, în Regulamentul de urbanism aferent documentației de urbanism **PUZ – “Zona istorică Brașovul Vechi” și „P.U.Z. - Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”**, aprobată cu HCL nr.797/2009, cu prelungirea perioadei de valabilitate cu HCL nr.656/2014 și HCL nr.676/04.10.2019.

2.1.4. Regimul economic: Conform zonării Municipiului Brașov– anexă la Hotărârea nr. 221/ 26 mai 2016.

2.2. Descrierea succintă a obiectului de investiții propus

2.2.1. 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.

2.2.2. 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 parcărilor rezolvate la sol.
- **Conservarea parcelarului 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.**

2.2.3. CATEGORII DE INTERVENȚII/ PRIORITĂȚI

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:

2.2.3.1. 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 parcelelor;

Retragerile propuse vor lua în calcul:

- mobilare optimă la nivelul parcelei -cu includerea unei suprafețe compacte destinată spațiilor verzi amenajate în regim privat, asigurarea unui acces facil și resurse de teren pentru manevrele necesare la nivelul incintei
- înălțimea maximă propusă;
- caracteristicile amplasamentului și protejarea peisajului.
- elementul reper față de care se calculează distanțele – de la balcoane, fațadă, acoperiș etc..

Reguli privind scara construcțiilor prin:

- Stabilirea **regimului de ocupare a terenului** (indici de ocupare a terenului – POT și CUT): limitarea extinderilor necontrolate ale fondului construit existent în funcție de caracterul funcțional propus pentru arealul studiat;

- Stabilirea **regimului de înălțime/ înălțimii** prin:
 - număr maxim de niveluri supraterane admise,
 - înălțimea maximă și raportarea la cota naturală a terenului;
 - înălțimea maximă - valoare calculată din orice punct al anvelopei clădirii, față de cota terenului natural (o paralelă față de linia de pantă, conform profilului terenului studiat);
 - înălțimea la atic, la streșină etc.
 - clarificarea termenilor utilizați pentru descrierea înălțimii și a regimului de înălțime - ex. demisol, mansardă, etaj retras, cu prezentarea unor scheme explicative anexate regulamentului.
- **Elemente privind aspectul construcțiilor propuse** – pe lângă scara viitoarelor obiective propuse, generate de indicatori de ocupare, înălțime, retrageri etc., se va avea în vedere stabilirea unui set reguli privind vocabularul de forme (tipuri de acoperișuri, design-ul mansardei, etajul retras, terasă înierbată, etc.), materiale, cromatică, împrejmuiri, toate elementele care compun o imagine urbană integrate în peisajul existent.

2.2.3.2. FUNCȚIUNI

În vederea indentificării tendințelor funcționale în teritoriul studiat și trasarea unor direcții de dezvoltare valabile se vor avea în vedere următoarele **cerințe minime**:

- Corelarea cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă;
- Preluarea AC existente pentru diferite obiective - imobile, drumuri, rețele tehnico-edilitare, în cazul în care există;
- Analiza critică a zonelor funcționale existente în vederea fundamentării și stabilirii direcțiilor de dezvoltare la nivel funcțional.
- Analiza critică a zonelor de locuit și a dotării acestora cu funcțiuni conexe locuirii, în vederea constatării eventualelor deficiențe;
- Intervențiile urbanistice la nivel funcțional se vor concentra pe:
 - consolidarea sistemului urban prin corelarea funcțiilor existente cu nevoile utilizatorilor în ordinea priorităților și dinamica actuală la nivel de activități existente/necesare;
 - asigurarea dotărilor necesare și echiparea corespunzătoare a teritoriului urban studiat (dimensionarea și localizarea optimă în teritoriul studiat);
 - rezolvarea situațiilor existente de incompatibilitate funcțională, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - stabilirea clară a funcțiilor admise, admise cu condiționări și interzise; Clarificarea tipurilor de locuire admise și definirea clară a acestora, cel puțin prin numărul maxim de unități de locuit/ clădire și eliminarea termenilor ca locuințe colective mici, fără o definiție clară a acestora.

2.2.3.3. CIRCULAȚIILE

- Reorganizarea circulațiilor în zona propusă spre analiză și reglementare va avea în vedere propunerile de optimizare a traficului la nivelul Municipiului Brașov (formulate prin “Planul de Mobilitate Urbană Durabilă- Polul de creștere Brașov”- P.M.U.D. și în “Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană”- S.I.D.U.), în scopul dezvoltării unui circuit deschis și configurat pentru toți participanții la trafic.
- De asemenea, propunerile urbanistice se vor realiza în baza concluziilor unui studiu de fundamentare 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 parcare limitrofe zonelor protejate, în funcție de context., corelat cu STUDIUL DE TRAFIC aferent P.U.G. Brașov.

Acest studiu 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 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..

Pornind de la o analiză critică a culoarelor pietonale, precum și prioritizarea extinderii acestora, în concordanță cu rezerva de capacitate de circulație a rețelei rutiere, 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 utilitatelor; 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 realibilitare.

2.2.3.4. PARCELAREA

- O prioritate este de a stabili o serie de reguli clare privind forma și dimensiunile parcelelor. Pentru stabilirea acestor reguli se va realiza o analiză a tipului de parcelar existent, în vederea determinării caracteristicilor distinctive care trebuie conservate sau preluate ca reper în propunerile ulterioare.
- Se solicită clarificarea a cât mai multor aspecte privind caracteristicile parcelarului, cu scopul stopării unor fenomene cu implicații negative ulterioare în gestionarea teritoriului urban, (ex. dezmembrări punctuale, fără o parcelare coerentă inițială).

2.2.3.5. 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, Promenada de Jos și Promenada Regală) și ancorarea acestor trasee perimetrice 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.

2.2.3.6. ZONE VERZI

- 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**.
- Crearea **unui sistem de spații verzi publice și private** la nivelul teritoriului studiat, care să asigure protejarea, conservarea și/sau dezvoltarea biodiversității (componenta vegetală autohtonă, habitatul faunei locale etc.), evitând fragmentarea rețelei de spații verzi și realizând o dispunere echilibrată din:
 - **resursele existente** prin regenerarea și ameliorarea calității spațiilor verzi existente;
 - **identificarea de noi resurse**, având la bază ca și principii de intervenție în teritoriu nu doar mărimea suprafeței de spațiu verde, dar și distribuția acestora în localitate și accesibilitatea acestora.

În acest sens se vor avea în vedere:

- crearea de **spații verzi publice** la nivelul insulelor funcționale;
- **reguli** privind amenajarea **spațiilor verzi private** la nivelul parcelelor, punându-se accent pe calitatea acestora și aportul lor la întregirea rețelei de spații verzi;
 - valorificarea zonelor non-aedificandi, generate de retragerile minime de la stradă a construcțiilor,
 - asigurarea unor spații verzi compacte la nivelul incintelor, cu respectarea suprafețelor minime în conformitate cu legislația în vigoare (după caz) și cu recomandarea conturării unor spații plantate generoase.
- 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.

3. PLANIFICARE

- 3.1. 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	Conținutul etapei
1. Etapa 01	Stabilirea, delimitarea și caracterizarea zonelor construite protejate Prezentarea concluziilor analizei multicriteriale în corelare cu prezentarea concluziilor studiilor de fundamentare.
2. Etapa 02	Întocmirea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism
<i>Faza 1</i> <i>Faza 2</i>	Propuneri preliminare de reglementări urbanistice Sesiuni de consultare și informare 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;
<i>Faza 3</i> <i>Faza 4</i>	Întocmire documentații pentru avize/ acorduri și obținerea acestora. Propunere finală (parte scrisă și parte desenată)
3. Etapa 03	Plan de măsuri privind prioritățile de intervenție. Ghid privind în zona construită protejată

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.), în conformitate cu legislația în vigoare.
- **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 în curs de actualizare 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..

Sinteza studiilor de fundamentare

Sinteza studiilor de fundamentare va urmări stabilirea stării actuale a zonei studiate, așa cum rezultă ea din suita studiilor de fundamentare. Sinteza studiilor de fundamentare include piese scrise și piese desenate. Structura sintezei studiilor de fundamentare rămâne la alegerea elaboratorului.

ETAPA 2

Întocmirea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului local de urbanism

Faza 1 Propuneri preliminare de reglementări urbanistice

Faza 2 Sesiuni de consultare și informare 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 documentației 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.).

4. ECHIPA MINIMALĂ DE PROIECT

Fiecare Ofertant va prezenta o echipă de proiect formată din experți și din specialiști în domeniile urbanismului și în tehnologia informației. Echipa propusă trebuie să posede competențele și experiența generală și specifică necesară îndeplinirii în totalitate a sarcinilor prevăzute în tema de proiectare.

- **Expert cheie - în amenajarea teritoriului și urbanism - - Șef de proiect
Urbanist diplomat, master urbanist sau arhitect urbanist**
Cu drept de semnătură și experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z. în zone istorice protejate).
- **Expert cheie - în amenajarea teritoriului și urbanism**
Urbanist diplomat, master urbanist sau arhitect urbanist
Cu drept de semnătură și experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.).
- **Expert cheie – expert în domeniul protejării monumentelor istorice atestat de Ministerul Culturii și Cultelor – domeniul urbanism**
Experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.)
- **Expert cheie -în căi de comunicații și transporturi**
Urbanist diplomat, master urbanist, inginer- urbanist sau inginer de specialitate
Experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.)
- **Expert cheie - în echipare edilitară,**
Inginer- urbanist sau inginer de specialitate
Experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.)
- **Expert cheie - specialist topograf**
Experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.)
- **Expert cheie- inginer geotehnician**
Experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.)

5. LOGISTICĂ

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:

- **Support topografic actualizat** – sistem proiecție Stereo '70 vizat de OCPI Brașov, actualizat la scara 1:1000 pentru "Centrul istoric - Cetatea Brașovului";

- PUZ – “Zona istorică Braşovul Vechi” și “Zona de rezervație de arhitectură Cetate Braşov”
- 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).

6. DURATA DE ELABORARE A PROIECTULUI:

18 luni, de la data semnării contractului, eșalonat astfel;

- Etapa 1 – 6 luni
- Etapa 2 – 10 luni
- Etapa 3 – 2 luni

7. 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:*
3 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;

8. BAZA LEGALĂ:

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

Urbanismul, amenajarea teritoriului și administrația publică

- 1 L287/2009, privind Codul Civil
- 2 L350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- 3 L5/2000 de aprobare a Planului de Amenajarea a Teritoriului Național, Secțiunea III, Zone protejate
- 4 L24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane
- 5 L 255/2010, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- 6 L213/1998, privind proprietatea publică
- 7 HG 101/2010, pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- 8 HG 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- 9 OM nr.176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului - INDICATIV: GM/010/2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal”
- 10 OM 562/2003, pentru aprobarea Reglementărilor tehnice „Metodologice de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (ZCP)”
(Legislația în vigoare specifică sau complementară tematicii aborbată - conform articolului 1 din ordinul menționat).
- 11 OM 233/2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- 12 OM 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- 13 HG 1.076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- 14 HG 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale.

Construcțiile

- 1 L50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- 2 L10/1995, privind calitatea în construcții
- 3 OM 839/2009. pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a L50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- 4 OM 700/2014, privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscrierea în cartea funciară

Contractul și drepturile de autor

- 1 L98/2016, privind achizițiile publice
- 2 L8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe
- 3 HG 395/2016, pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din L98/2016, privind achizițiile publice
- 4 Instrucțiunea I/2017 a Președintelui Agenției Naționale pentru Achiziții Publice

Proprietatea și evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor

- 1 L213/1998, privind proprietatea publică
- 2 L18/1991, privind fondul funciar
- 3 L7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară
- 4 OM 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscrierea în cartea funciară

Domenii conexe

1. L137/1995, privind protecția mediului
2. OM 1.184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”
3. OM 125/1996, privind activitățile cu impact la mediu
4. OUG 78/2000, privind regimul deșeurilor
5. OUG 195/2005, privind protecția mediului
6. HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
7. OM MS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
8. OG 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
9. L107/1996, Legea apelor
10. L124/1995, privind apărarea împotriva dezastrelor
11. L481/2004, privind protecția civilă

Hotărârile de Consiliu Local al Municipiului Brașov:

- **HCL 276/2018** “Reglementări juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism”;
- **HCL 134/2018** “Normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții de locuințe în Municipiul Brașov”;
- **HCL 454/2017** ” Modificarea H.C.L. nr. 157/28 aprilie 2017 privind derularea proiectului „Brașovul verde”;
- **HCL 321/2011**, privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Brașov

Nr. crt.	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele	Data	Semnatura
1.	Vizat	Viceprimar Mun. Brașov	Barabás László		
2.	Vizat	Arhitect Șef	Marilena Manolache	14.02	
3.	Verificat	Șef Serviciu A.T.G.D.U.	Gheorghe NECULOIU		
4.	Elaborat	Inspector	Raluca BACO		
			Nr. pag 13 Nr. ex. 2		

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

www.brasovcity.ro



ANEXA 1 - EVALUAREA OFERTELOR

Factorul de evaluare	Punctaj maxim	Punctaj final
Propunerea financiară (P1)	40 puncte	P = P1 + P2
Experiența similară a experților cheie (P2)	60 puncte	

➤ **EVALUAREA PROPUNERII FINANCIARE (P1)**

Algoritm de calcul:

P1=Punctaj financiar = (preț minim/preț ofertat) x 40, în care:

- preț minim este prețul cel mai scăzut din ofertele considerate admisibile și conforme din punct de vedere tehnic;
- preț ofertat este prețul ofertei evaluate.

a) pentru cel mai scăzut dintre prețurile ofertelor se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv: **40 puncte**;

b) pentru alt preț decât cel prevăzut la lit a), punctajul se acorda aplicând formula:
punctaj oferta = (pret minim/ pret ofertat) x 40;

Note:

- 1) *Ofertele care depășesc bugetul maxim disponibil pentru proiect vor fi respinse.*
- 2) *Orice erori aritmetice vor fi corectate conform legislației în vigoare*
- 3) *Propunerea financiară va include toate taxele și costurile suplimentare (taxe avize, studii/ documentații specifice solicitate de avizatori etc.).*

➤ **EVALUAREA EXPERIENȚEI SIMILARE A EXPERȚILOR CHEIE (P2)**

Echipa minimală de proiect

Fiecare Ofertant va prezenta o echipă de proiect formată din experți și din specialiști în domeniile urbanismului și în tehnologia informației. Echipa propusă trebuie să posede competențele și experiența generală și specifică necesară îndeplinirii în totalitate a sarcinilor prevăzute în tema de proiectare.

Fiecare Ofertant va justifica experiența similară a Experților Cheie prin prezentarea unor recomandări sau a altor documente relevante, din care să rezulte informațiile relevante solicitate pentru perioada în care Expertul Cheie a coordonat echipa de proiect¹ sau pentru perioada în care Expertul Cheie a făcut parte din echipa de proiect care a elaborat documentațiile respective;²

¹ Pentru Șeful de proiect

² Pentru restul Experților Cheie, cu excepția Managerului de proiect și a Șefului de proiect complex.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

www.brasovcity.ro



- 1. Expert cheie - în amenajarea teritoriului și urbanism - Șef de proiect**
Urbanist diplomat, master urbanist sau arhitect urbanist
Cu drept de semnătură și experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z. în zone istorice protejate).
- 2. Expert cheie - în amenajarea teritoriului și urbanism**
Urbanist diplomat, master urbanist sau arhitect urbanist
Cu drept de semnătură și experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.).
- 3. Expert cheie – expert în domeniul protejării monumentelor istorice atestat de Ministerul Culturii și Cultelor – domeniul urbanism**
Experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.)
- 4. Expert cheie - în căi de comunicații și transporturi**
Urbanist diplomat, master urbanist, inginer- urbanist sau inginer de specialitate
Experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.)
- 5. Expert cheie - în echipare edilitară,**
Inginer- urbanist sau inginer de specialitate
Experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.)
- 6. Expert cheie - specialist topograf**
Experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.)
- 7. Expert cheie- inginer geotehnician**
Experiență de minimum 3 documentații de urbanism similare (de tip P.U.Z.)

Un Expert Cheie propus poate ocupa una sau mai multe poziții prevăzute în cadrul contractului, cu condiția să prezinte certificările profesionale solicitate și cu condiția ca prestarea categoriilor de servicii pentru care a fost nominalizat să nu se suprapună.

Punctajul se acorda fiecărui expert, pentru Lotul 1, astfel:

Expert cheie nr. 1 - în amenajarea teritoriului și urbanism - Șef de proiect			
Nr. documentații similare (P.U.Z.-uri în zone istorice protejate)	3	4-7	8-12
Punctaj acordat	3 puncte	6 puncte	12 puncte

Experiența profesională specifică cumulată sub 3 documentații de urbanism de tip P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonale în zone istorice protejate) este neconformă.
Experiența profesională specifică cumulată peste 12 documentații de urbanism se acordă punctajul maxim (12 puncte).

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

www.brasovcity.ro



Expert cheie nr. 2 - în amenajarea teritoriului și urbanism			
Expert cheie nr. 3 - expert în domeniul protejării monumentelor istorice atestat de Ministerul Culturii și Cultelor – domeniul urbanism			
Expert cheie nr. 4 - în căi de comunicații și transporturi			
Expert cheie nr. 5 - în echipare edilitară			
Expert cheie nr. 6 - specialist topograf			
Expert cheie nr. 7 - inginer geotehnician			
Nr. documentații similare (P.U.Z.-uri)	3	4-6	7-10
Punctaj acordat	3 puncte	6 puncte	8 puncte

Experiența profesională specifică cumulată sub 3 documentații de urbanism de tip P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonale) este neconformă.

Experiența profesională specifică cumulată peste 10 documentații de urbanism se acordă punctajul maxim (8 puncte).

Modalități de predare și plată:

ETAPA	CONȚINUTUL ETAPEI	PROCENT din valoarea prevăzută în contract
Etapa 1	Faza 1 Forma sintetizată a analizei multicriteriale în corelare cu prezentarea concluziilor studii solicitate. Faza 2 Forma preliminară a documentației de urbanism	30%
Etapa 2	Obținere avize/ acorduri conform legislației în vigoare	20%
Etapa 3	Elaborarea propunerii finale (parte scrisă și parte desenată) Plan de măsuri privind prioritățile de intervenție	50%