



PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BRAŞOV



ORDINUL
ARHITECTILOR
DIN ROMÂNIA

RULMENTUL BRAŞOV

„REGENERAREA URBANĂ A PLATFORMEI
INDUSTRIALE RULMENTUL BRAŞOV”

CONCURS DE SOLUȚII

ANEXA 1 - TEMA CONCURSULUI





1. DATE GENERALE

- 1.1 Autoritatea Contractantă și Organizatorul concursului
- 1.2 Scopul concursului și oportunitatea investiției
- 1.3 Obiective de investiție
- 1.4 Stadiul cunoașterii
- 1.5 Evoluția istorică a Platformei Rulmentul
- 1.6 Date despre amplasament
- 1.7 Valorile proiectului
- 1.8 Consultarea populației

2. OBIECTIV DE INVESTIȚII – VIZIUNEA DE ANSAMBLU

- A. Argument
- B. Reglementări urbanistice
 1. Reglementări actuale PUG
 2. Documentații derogatorii
 3. Probleme urbanistice
- C. Cerințe specifice
 1. Amenajarea spațiului verde / public
 2. Conectare la oraș
 3. Funcțiuni posibile

3. OBIECTIV DE INVESTIȚII – AMENAJAREA SPAȚIULUI VERDE / PUBLIC

- A. Argument
- B. Cerințe specifice
 1. Accese și accesibilitate
 2. Etapizare
 3. Limite / deschideri
 4. Fondul existent
 5. Tipuri de amenajări
 6. Alte cerințe: rețele, facilități, spații de întreținere

4. OBIECTIV DE INVESTIȚII – REABILITAREA ANSAMBLULUI HANGAR 6

- A. Argument
- B. Cerințe specifice
 1. Vecinătăți
 2. Fondul existent
 3. Program arhitectural
 4. Accesibilitate
 5. Alte cerințe

5. PIESE CERUTE

6. CRITERII DE EVALUARE



Capitolul 1 Date generale

1.1 Autoritatea Contractantă și Organizatorul concursului

Autoritatea Contractantă este Primăria Municipiului Brașov, proprietar și administrator al terenurilor aflate în zona de intervenție a concursului și care va deveni beneficiarul contractului rezultat în urma acestui concurs.

Organizatorul concursului este Ordinul Arhitecților din România (OAR) – organizație profesională care are ca misiune creșterea calității produsului arhitectural-urbanistic și promovarea acestui serviciu față de societate ca act cultural de interes public. În acest sens, OAR promovează politici și practici profesionale care favorizează patrimoniul construit și producția unei arhitecturi de valoare, domenii fundamentale pentru calitatea vieții.

Concursul este organizat în conformitate cu prevederile internaționale pentru Concursuri de arhitectură și urbanism după cum sunt menționate în Ghidul de bune practici în organizarea concursurilor de soluții de arhitectură și urbanism OAR, publicat în 2018 și revizuit în 2022, și cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind atribuirea contractelor de achiziție publică.

Concursul de soluții este organizat ca o procedură independentă conform art. 105 lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, urmând ca ulterior, în baza prevederilor art. 104 alin. (7) din aceeași lege, contractul de servicii de proiectare să fie atribuit concurentului câștigător al concursului, în urma unei proceduri de negociere fără publicarea prealabilă a unui anunț de participare.

1.2 Scopul concursului și oportunitatea investiției

Scopul acestui concurs este selecționarea celei mai bune soluții pentru regenerarea urbană a fostei Platforme industriale Rulmentul, în vederea atribuirii contractului de proiectare. Regenerarea urbană reprezintă un proces de amploare și de durată care necesită o abordare integrată, pluridisciplinară și desfășurată etapizat.

Fosta Platformă industrială Rulmentul este una dintre cele mai importante rezerve imobiliare ale orașului, cu o suprafață comparabilă cu cea a Cetății vechi a Brașovului – aproximativ 52 de hectare. Prin transformările succesive la care a fost supus de-a lungul secolului al XX-lea, amplasamentul constituie un martor direct al momentelor semnificative care marchează trecutul industrial al orașului, devenind prin aceasta un reper identitar, afectiv și istoric pentru generațiile care au cunoscut platforma industrială în timpul activității. Totuși, amplasamentul nu este cu adevărat prezent în cotidianul cetățenilor Brașovului de astăzi, dată fiind încetarea completă a activității de producție încă din anul 2007. De atunci, în lipsa unor acțiuni concrete de regenerare, platforma se găsește într-un proces accelerat de degradare, care conduce la pierderi semnificative, dintre care unele ireversibile.

Primăria Municipiului Brașov a inițiat procesul de transformare a fostei platforme industriale Rulmentul în anul 2020 prin contractarea mai multor studii de fundamentare cu scopul de a evalua potențialul de recuperare și conversie a fondului construit și reconstruit existent. Concursul de față reprezintă continuarea firească a acestui demers și propune mai multe obiective care abordează complexitatea situației existente la trei scări complementare. Prin realizarea acestor obiective vor fi declanșate concomitent mai multe direcții de transformare a Platformei.





1.3 Obiective de investiție

OBIECTIV DE INVESTIȚII – VIZIUNEA DE DEZVOLTARE

Stabilirea unei viziuni de dezvoltare urbană pe termen mediu și lung, pentru regenerarea Platformei industriale Rulmentul. Această viziune va avea în vedere păstrarea integrității fostului ansamblu industrial și coordonarea diferitelor investiții publice sau private astfel încât întregul să funcționeze sinergic.

OBIECTIV DE INVESTIȚII – AMENAJAREA SPAȚIULUI VERDE / PUBLIC

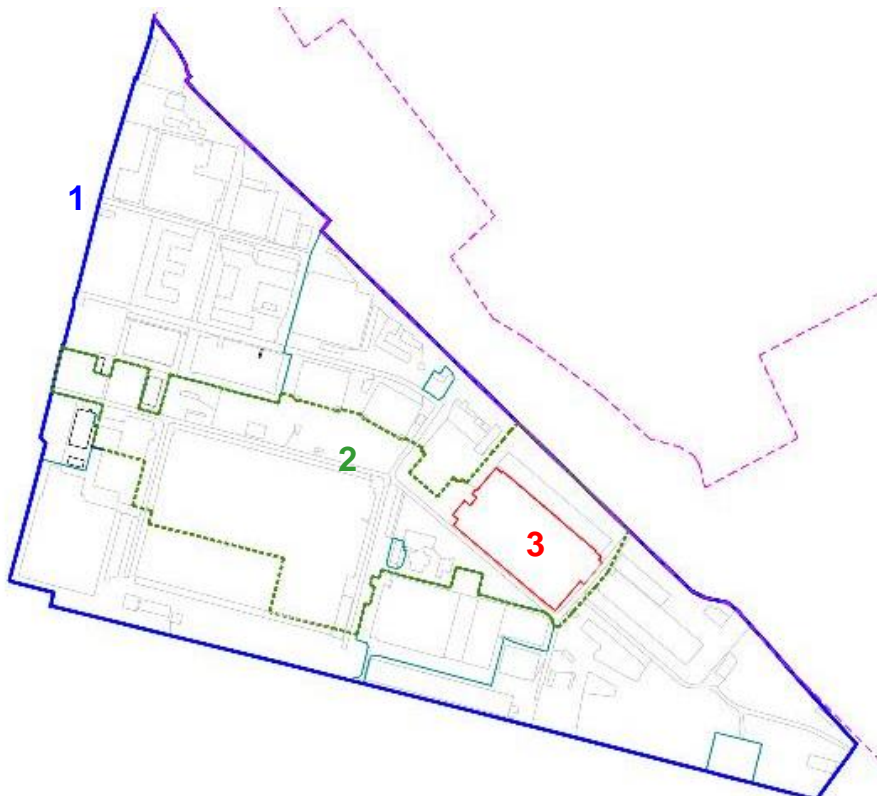
Amenajarea unui spațiu verde / public cu o suprafață de aproximativ 11 hectare, cuprinzând amenajări ale suprafețelor neconstruite, dar și amenajări ale construcțiilor existente în perimetrul indicat. Acest obiectiv va fi proiectat pentru a deveni nucleul principal al întregului ansamblu, putând conecta viitoare funcțiuni așezate perimetral. Configurația spațiului verde / public va trebui să țină cont de valoarea culturală a patrimoniului industrial al fostei Platforme Rulmentul, urmând să propună amenajări contemporane care să reprezinte totodată noi moduri de punere în valoare a acestei importante resurse culturale.

OBIECTIV DE INVESTIȚII – REABILITAREA ANSAMBLULUI HANGAR 6

Reabilitarea unor construcții cu certă valoare patrimonială (Ansamblul Hangar 6) și transformarea acestora într-un centru cultural. Acest program public va fi astfel organizat și echipat tehnic, astfel încât să permită:

- interdependența dintre configurația spațiului verde / public și clădire;
- folosirea clădirii într-un interval de timp cât mai extins cu putință;
- folosirea clădirii într-un mod adaptabil și flexibil;
- deschiderea clădirii către cât mai mulți locuitori și vizitatori ai spațiului verde / public.

Perimetrele de intervenție aferente fiecăruia dintre cele trei obiective sunt prezentate mai jos:





1.4 Stadiul cunoaşterii

Perimetrul Platformei Rulmentul cuprinde mai multe tipuri de elemente care atestă perioadele pe care utilizarea terenului le-a traversat de-a lungul istoriei recente: aceste elemente pot fi construcţii, amenajări, elemente de vegetaţie, elemente infrastructurale, dar şi urme (efecte) ale destinaţiei industriale a terenului difuzate la suprafaţa solului sau infiltrate în adâncime.

Principalele surse pe care se bazează descrierea şi evaluarea fondului existent sunt:

- *Studiul de fundamentare pentru identificarea resursei culturale şi a potenţialului de (re)conversie a Platformei industriale Rulmentul din Municipiul Braşov, din perspectiva evoluţiei istorice a zonei şi a semnificaţiei pentru patrimoniul tehnic şi industrial al oraşului, în vederea stabilirii recomandărilor de intervenţie propuse în procesul de reabilitare*, coord. dr. arh. Irina Iamandescu, întocmit de Institutul Naţional al Patrimoniului în 2021, denumit în continuare **Studiul istoric** sau **SI**
- *Raportul de investigare preliminară pentru Platforma industrială Rulmentul Braşov*, coord. Alexandru Balint, întocmit de Enviroland SRL în 2022, denumit în continuare **Studiul de contaminare** sau **SC**
- Expertizele structurale, releveele structurilor (acolo unde acestea există / dacă e cazul), ridicări topografice etc.

Câteva comentarii preliminare legate de stadiul cunoaşterii la zi al fondului existent la Rulmentul sunt necesare:

1. Diferitele surse folosite se întind pe o perioadă de timp de mai mulţi ani, timp în care Platforma Rulmentul a evoluat atât în sensul continuării proceselor naturale de degradare sau cele de vandalizare, cât şi în sensul în care diferite elemente de vegetaţie s-au fixat şi/sau s-au dezvoltat.
2. Din analizele mai multor tipuri de documentaţii — printre care în mod notabil se numără *Studiul Istoric* şi *Studiul de contaminare* — rezultă că procesele de cunoaştere şi evaluare trebuie continuate prin detalieri şi aprofundare.
3. Unele relevee şi expertize structurale ilustrează stadiul de detalieri posibil la momentul lansării concursului, urmând să facă obiectul unor completări ulterioare în funcţie de situaţie.

În aceste condiţii este recomandarea acestei teme de proiectare ca proiectele participante să păstreze un anumit grad de elasticitate, lăsând loc unor adaptări potenţial necesare în urma completării informaţiilor în etapele de proiectare propriu-zise. Ținând cont de observațiile sau recomandările tuturor studiilor puse la dispoziție, este responsabilitatea proiectelor participante să interpreteze și să sintetizeze aceste condiționări pentru a construi viitorul Platformei Rulmentul pornind de la datele trecutului său.

Denumirile și numerotarea construcțiilor din perimetrul fostei Platforme Rulmentul sunt preluate în documentele de concurs sub aceeași formă utilizată în *Studiul istoric* și *Studiul de contaminare*.



1.5 Evoluția istorică a Platformei Rulmentul

Fondul construit și/sau amenajat existent de pe Platforma Rulmentul (cele 28 de corpuri de clădire, instalațiile și amenajările exterioare) este rezultatul unor transformări succesive de-a lungul a șase decenii, reflectând șase etape de funcționare.¹

Etapa 1 – 1935-1941

Primele construcții datează din anul 1935, odată cu înființarea bazei aeriene Flotila 1 Bombardament pe terenurile fabricii Industrii Aeronautice Române (I.A.R., ulterior redenumită Tractorul) și în vecinătatea Aerodromului utilizat în comun cu aceasta. În etape succesive sunt construite mai multe corpuri de clădire: șase construcții cu deschideri mari (Hangarele 1-6 / C10-C15), pavilionul administrativ cu grădina de fațadă, turnul de control și mai multe anexe. În această primă etapă, pe amplasament se desfășoară activități legate exclusiv de aeronautică.

Etapa 2 – 1941-1959

În timpul celui de-al Doilea Război Mondial Braşovul este bombardat în repetate rânduri. Cele mai mari daune sunt cauzate de bombardamentul din 6 mai 1944 în urma căruia sunt distruse clădirile fabricii I.A.R., clădirile Flotei 1 Bombardament rămânând neafectate. Ca măsură de urgență, în Hangarul 6 este înființată și începe să funcționeze o secție provizorie de reparații avioane. După încheierea războiului, în hangarele existente (și fără a le aduce modificări) își începe activitatea *Uzina de Reparat Material Volant*, cu profil dublu: reparația și fabricația de avioane și motoare de avion. În această etapă, pe amplasament este introdusă activitatea de producție, care funcționează o perioadă în paralel cu cea legată de aeronautică.

Etapa 3 – 1959-1970

Întreprinderea Rulmentul Braşov – uzină independentă pentru producția de rulmenți – este înființată în 1959, pe amplasamentul *Uzinei*, ca urmare a planului național de creștere a industriei adoptat după schimbarea regimului politic. Noua întreprindere își organizează activitatea în clădirile existente fără mari investiții suplimentare, în afara celor legate de adaptarea spațiilor existente la noua activitate. În această perioadă, se realizează tranziția definitivă către activitatea de producție.

Etapa 4 – 1970-1977

Începând cu anul 1970, programul de producție prevede o sporire masivă a activității industriale la Rulmentul, cu necesitatea unor investiții masive în extinderea dotărilor productive. Planul de Sistematizare elaborat în acel an răspunde îndeaproape cerințelor tehnico-economice, prevăzând ridicarea a 10 noi corpuri de clădire dispuse pe întreg amplasamentul, precum și extinderea orora dintre construcțiile existente. De asemenea, este extinsă rețeaua de cale ferată la configurația actuală și sunt realizate fundații suplimentare pentru acomodarea utilajelor grele în interiorul halelor.

Etapa 5 – 1977-1990

În 1977 este întocmit un plan general de dezvoltare a Platformei care presupune extinderea a trei secții, demolarea turnului de control al Flotei 1 de Bombardament și construirea unui centru de studii pe amplasamentul acestuia. Cele mai recente construcții de pe Platformă datează de la începutul anilor 1990, fiind rezultatul unei documentații aprobate în anul 1988.

Etapa 6 – post-1990

După anul 1989, circumstanțe nefavorabile de ordin economic conduc la declinul și, în final, la falimentul întreprinderii. Uzinele Rulmentul încetează activitatea în anul 2007, odată cu dizolvarea societății. În anii următori proprietatea este dezmembrată, o parte din aceasta ajungând în proprietate privată.

¹ O incursiune detaliată în etapele de funcționare a Platformei Rulmentul poate fi consultată în *Studiul istoric*, pp. 27-48.



1.6 Date despre amplasament

Din suprafața totală de 52 de hectare a fostei Platforme Rulmentul, aproximativ 32.5 hectare se află în proprietatea Statului Român și a Primăriei Municipiului Braşov (cu drept de administrator). În continuare, descrierea vecinătăților se va raporta la întreaga suprafață a fostei Platforme (cele aproximativ 52 de hectare).

Limita vestică

Amplasamentul este deservit pe latura vestică de strada 13 Decembrie, principala arteră de circulație prin care se realizează legătura către nord a Municipiului Braşov cu localitatea Sânpetru. De pe această stradă se realizează accesul carosabil principal (și singurul funcțional în ziua de azi) pe Platformă. Pe partea vestică a străzii 13 Decembrie, se regăsește o zonă extinsă de dezvoltări imobiliare rezidențiale realizate în ultimele decenii.

În zona de nord-vest, amplasamentul se învecinează cu terminalul Park&Ride Rulmentul (nod inter-modal cu parcare de autoturisme și terminal de transport public), precum și cu Școala Profesională Germană „Kronstadt”.

În colțul nord-vestic al amplasamentului se află mai multe imobile dezlipite din fosta Platformă și trecute în proprietate privată, printre acestea regăsindu-se pavilionul administrativ al Flotei 1 Bombardament deschis către strada 13 Decembrie prin vechea grădină de fațadă.

Limita nord-estică

De-a lungul limitei de nord-est, Platforma se învecinează cu albia râului Timiș și, dincolo de aceasta, cu limita intravilanului Municipiului Braşov.

Limita estică

Extremitatea estică a amplasamentului se învecinează cu două depozite de deșeuri industriale, respectiv menajere (depozitele Timiș-Triaj), în prezent inerte, imposibil de înverzit și folosit de către oraș până la definitivarea unei operațiuni de ecologizare.

Limita sudică

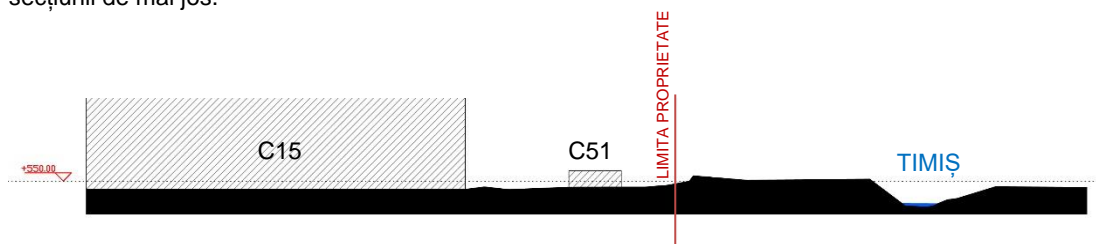
De-a lungul limitei sudice, amplasamentul se învecinează cu imobile care și-au păstrat activitatea productivă, în prezent fiind ocupate de mai multe hale de prelucrare la rece a oțelului.

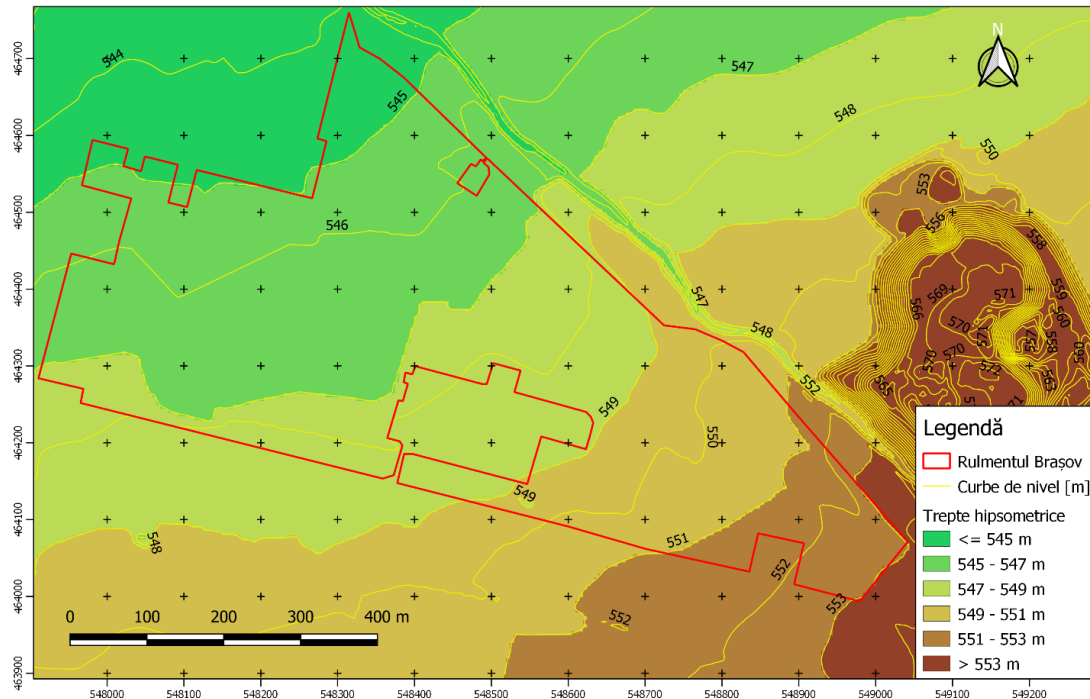
În sudul acestei fâșii de hale industriale, pe amplasamentul fostei fabrici Tractorul (vechea I.A.R.), se desfășoară Cartierul Coresi – o amplă dezvoltare imobiliară realizată în ultimii ani, cuprinzând centrul comercial Coresi Shopping Center (principala dotare comercială din zona de nord a Municipiului Braşov) și, continuând către sud, ansamblul rezidențial Coresi.

O particularitate a amplasamentului în relație cu zonele adiacente este perspectiva care se deschide din centrul Platformei către Muntele Tâmpa, spre sud. Se recomandă participanților să aibă în vedere această relație de vizibilitate în propunerea viziunii de ansamblu.

Topografia

Terenul coboară dinspre sud-est către nord-vest cu aproximativ nouă metri măsuțați la extremitățile amplasamentului. Totodată, este de evidențiat că local (în dreptul clădirii C15 și în amonte) malul râului Timiș este taluzat la o cotă mai ridicată cu aproximativ doi metri față de amplasament, conform secțiunii de mai jos.





Harta hipsometrică a amplasamentului, extras din *Studiul de contaminare* p. 17.

Construcții semnificative

Pe amplasament se păstrează în diverse stadii de conservare construcții industriale și tehnico-sociale provenind din toate etapele de dezvoltare ale Platformei Rulmentul. Construcțiile regăsite în perimetrul de amenajat al spațiului public / verde sunt descrise în detaliu în capitolul 3 al acestei teme. O prezentare generală a tuturor construcțiilor aflate pe amplasament se poate consulta în *Studiul Istoric* și în expertizele tehnice, care sunt părți integrante ale Documentației de concurs.

Instalații și infrastructură

O parte din instalațiile de funcționare ale Platformei Rulmentul se păstrează încă pe amplasament, deși uneori doar parțial: rețeaua de estacade, din care se mențin doar stâlpii de susținere; centrala termică și turnurile de răcire, bazinele subterane etc. Rețeaua de căi ferate utilizată în trecut pentru aprovizionare și livrări se păstrează în mare parte, deși este acoperită pe alocuri de vegetație joasă și pământ.

Peisaj

Vegetația prezentă la momentul actual pe amplasament nu este rezultatul unei singure operațiuni de amenajare peisageră, ci s-a dezvoltat de-a lungul deceniilor ca urmare a diverselor transformări ale Platformei. În prezent, pe amplasament se regăsesc atât urme ale primelor campanii de plantare din perioada de funcționare a Flotei 1 Bombardament (grădina de față adiacentă pavilionului administrativ, plantațiile de aliniament de-a lungul axului compozițional principal, scuarul amenajat în centrul Platformei, în dreptul Hangarului 4 – C13), cât și vegetație spontană care s-a acomodat la condițiile relativ dificile de creștere de pe amplasament.

Inundabilitate

În conformitate cu hărțile de hazard și risc la inundații elaborate de Administrația Națională „Apele Române”, amplasamentul nu se află într-o zonă cu risc la inundații cu o probabilitate de 10%, 1% și 0,1%, ce corespund unui interval mediu de recurență de 1 eveniment la 10, 100, respectiv 1000 de ani.

Hidrogeologie

Conform *Studiului de contaminare*, nivelul apei subterane pe amplasament nu a putut fi identificat. În timpul execuției forajelor cu adâncimea maximă de 5 m nu a fost interceptată apa subterană.



1.7 Valorile proiectului

La baza concursului de soluții stau o serie de valori care trebuie să direcționeze toate nivelurile și etapele de proiectare și să se regăsească implicit (mai degrabă decât declarativ) în soluțiile participante la concurs.

Aceste valori sunt aliniate cu mai multe documente internaționale care definesc calitatea mediului construit (declarații, charte, strategii etc.), ale căror direcții sunt asumate deopotrivă de această temă de concurs. Printre acestea nominalizăm inițiativa [New European Bauhaus](#), [Declarația de la Davos](#), cuprinzând detalierea dedicată [Sistemului Davos al Calității Mediului Construit \(Baukultur\)](#), [Agenda 2030 pentru dezvoltare durabilă](#) și cele [17 obiective de dezvoltare durabilă](#) (ODD) adoptate în 2015 în cadrul Adunării Generale a Organizației Națiunilor Unite, [Carta de la Leipzig](#) etc.

Pentru a detalia aceste valori în cazul particularizat al acestui concurs de soluții am propus gruparea lor în patru mari categorii: dezvoltare durabilă, deschidere, frumusețe, diversitate / multifuncționalitate / adaptabilitate.

1. DEZVOLTARE DURABILĂ

Refolosirea construcțiilor existente

Multe dintre construcțiile aflate pe terenul fostei Platforme industriale pot fi păstrate și refolosite în moduri inovatoare. Această a doua utilizare a acelorași structuri le prelungește viața, le păstrează via prezența în oraș și în comunitate, privilegiind inovația în proiectare și exploatare.

Aprecierea vegetației existente

Platforma industrială Rulmentul cuprinde mai multe zone care au făcut obiectul unor amenajări speciale dedicate neconstruite, alături de care, odată cu încetarea definitivă a activității de producție în 2007, s-au dezvoltat spontan plante indigene care au invadat aria fostei Platforme industriale. În afară de potențialul estetic al speciilor regăsite pe amplasament, existența lor aduce indicii despre speciile acclimatizate actualelor condiții ale terenului și trebuie considerate importante resurse de vegetație pentru amenajările propuse de concurenți.

Respectarea topografiei

Soluția de amenajare va urmări punerea în valoare a topografiei existente considerată împreună cu riscul de inundare al zonei. În același timp, soluția de gestionare a apelor trebuie să se raporteze la integrarea firească a râului Timiș în cadrul viitoarei amenajări, alături de dezvoltarea unor sisteme de bio-retenție și epurare.

Gestionarea responsabilă a deșeurilor și decontaminarea sustenabilă a terenului

Deșeurile nepoluante rezultate în primele faze de transformare trebuie contorizate ca resurse ale etapelor ulterioare ale dezvoltării, pentru a participa, prin re-utilizare sau *upcycling*, la construcția unui mediu și a unor comunități sustenabile și echitabile.

De asemenea, terenul care face obiectul concursului va trebui să facă obiectul unor importante operații de decontaminare pentru care — acolo unde condițiile de mediu identificate o permit — trebuie privilegiate soluții verzi de decontaminare prin fito-remediere.

Problematizarea costurilor de exploatare și întreținere

Soluțiile propuse trebuie calibrate în raport cu resursele disponibile pentru dezvoltarea echilibrată a locului în timp. Ca parte a acestui proces este important de avut în vedere atât costuri de exploatare și întreținere reduse, dar și metode variate de gestiune a spațiilor rezultate.

Atât pentru cazul construcțiilor, cât și pentru cel al amenajării spațiilor verzi trebuie explorate moduri de folosire adaptate în mod nuanțat soluțiilor de administrare. Spațiile construite și neconstruite trebuie să se preteze cu ușurință unei folosiri liber apropiabile de către grupuri sociale diverse (asociații de cartier, grupuri coagulate de pasiuni sau interese comune etc.) și să mizeze pe gestiunea lor partajată.



2. DESCHIDERE

Accesibilitate

Amenajările și clădirile care fac obiectul concursului, alături de întreaga viziune de dezvoltare a Platformei, ținesc binele tuturor cetățenilor orașului. Fie că este vorba despre spații publice sau verzi, fie că este vorba despre construcții, obiectivele concursului de soluții vizează potențarea calității mediului construit prin creșterea ofertei de spații și servicii publice disponibile cu titlu gratuit cetățenilor Brașovului. În acest sens, regenerarea Platformei trebuie să fie gândită ca un proces al cărui beneficiar este publicul larg, nu o categorie restrânsă a populației.

Incluziunea socială

Spațiile și clădirile publice ale proiectului trebuie concepute ca spații dedicate folosirii în comun și simultan de oameni diferiți. Alături de favorizarea interacțiunii sociale, o miză importantă a întregului proces este stimularea coeziunii sociale în jurul unui interes comun. Astfel, va fi dată adevărata măsură a reușitei întregului demers ca rezultat al unei responsabilități asumate de ansamblul societății. Din acest punct de vedere, proiectele trebuie să privilegieze crearea unor locuri cu calități variate, care să favorizeze folosirea în comun și întâlnirea fortuită sau planificată a oamenilor cu afinități similare.

3. FRUMUȘETE

În continuitate cu trecutul industrial

Conversia Platformei Rulmentul trebuie să se sprijine pe istoria industrială a locului: mai mult decât valoarea economică a structurilor de refolosit, Rulmentul reprezintă oportunitatea unică de a concepe peisaje radical noi pe care să le ofere percepției și interpretării senzoriale ale viitorilor utilizatori. Chiar dacă urmăresc aprecierea și recunoașterea publicului, aceste propuneri au puterea și responsabilitatea artistică de a modela percepția estetică viitoare: ceea ce este frumos la Rulmentul poate și trebuie să fie ceva propriu, versus un ideal estetic transplantat fie din altă zonă a orașului, fie din proiecte de regenerare ale altor Platforme industriale.

În relație cu contextul cultural, social și natural

Regenerarea Platformei Rulmentul trebuie să țină seama de istoria legăturilor profunde pe care oamenii le-au țesut între contextul cultural și cel natural, de-a lungul mai multor etape ale evoluției locului. Continuitatea de utilizare a zonei și transformările succesive leagă viața cotidiană a mai multor generații de devenirea politică, socială și economică a Brașovului de-a lungul secolului XX. Ca atare, conversia Platformei Rulmentul trebuie să consolideze importanța poziție pe care aceasta o ocupă în conștiința publică: pe de o parte, să stimuleze atașamentul emoțional al locuitorilor la mediul construit și, pe de altă parte, să îi recunoască valoarea socială în definirea unei identități locale puternice în continuitate cu patrimoniul industrial al Brașovului.

4. DIVERSITATE / MULTIFUNCȚIONALITATE / ADAPTABILITATE

Evoluție în timp

Regenerarea Platformei Rulmentul va dura mult timp: va fi mai degrabă vorba despre un proces cu multiple etape intermediare, decât despre un rezultat riguros determinat. De aceea, soluția propusă trebuie să explice cum va putea orașul să se folosească de fiecare din etapele intermediare pe care această transformare le parcurge.

Între programare și neprogramare

Conversia Platformei Rulmentul este un proces deschis: nevoia și oportunitatea regenerării zonei depășește gradul de certitudine cu care poate fi prescris ce și cum va ocupa locul fostei industrii. Ca atare, procesul de conversie trebuie să își asume temporalitatea, să conceapă soluții reversibile alături de ancore de permanență, să accepte locuri care să-și modifice în timp vocația, spații care pot fi folosite în moduri diverse, asigurând loc pentru neprevăzut în desfășurarea procesului.



Cotidian și excepțional

Pentru riverani în primul rând, pentru locuitorii Braşovului în al doilea rând, viitorul regenerării urbane de la Rulmentul va trebuie să adune calitățile care să-l facă un valoros mediu construit al vieții de zi cu zi. Întreruperea ocazională a acestui ritm cotidian, prin introducerea unei folosiri extraordinare, poate reprezenta un binevenit element de schimbare, dar care trebuie să-și păstreze statutul de excepție.

Spații flexibile — utilizare intensivă versus specializare excesivă

Un mediu construit efervescent se bazează pe interacțiuni frecvente între oameni care petrec timp împreună angajați în activități sociale, culturale, economice și politice. Pe de altă parte, realizarea unor construcții specializate pentru a îndeplini în mod izolat fiecare dintre aceste funcții este deopotrivă o imposibilitate practică și un fals ideal. Prin contrast, activitățile caracteristice unui mediu de viață dinamic trebuie concentrate în clădiri care să răspundă unui număr cât mai mare de nevoi. Ele pot fi astfel completate de importante spații neconstruite la fel de intens folosite: miza trebuie să fie flexibilitatea în utilizare a clădirilor și a spațiilor amenajate capabile să găzduiască o mare diversitate de activități. Prin această intensitate de utilizare ele vor funcționa ca adevărate puncte de atracție și potențare a locului în totalitatea sa.

1.8 Consultarea populației

Procesul de consultare a populației reprezintă un demers firesc asociat oricărei inițiative contemporane de remodelare a spațiului public urban, justificându-se cu atât mai mult în cazul de față: regenerarea urbană a unei zone atât de ample precum Platforma Rulmentul va aduce schimbări la scara întregului oraș și trebuie să servească în mod obligatoriu tuturor cetățenilor. În acest caz, strategia procesului de consultare a populației s-a desfășurat în mai multe etape care au vizat prezentarea și discutarea principiilor și valorilor care stau la baza actualei teme de proiectare:

- CHESTIONAR GENERAL ONLINE ale cărui scopuri principale au fost de a anunța direcțiile principale de temă către un public cât mai larg, și de a obține un număr cât mai mare de răspunsuri, reacții și poziții față de întrebările adresate.
- ÎNTÂLNIRE CONSULTATIVĂ CU OAR — FILIALA BV|CV|HR. Aceasta a presupus o parte de prezentare și o parte de dezbateri / discuții libere. O dimensiune suplimentară a întâlnirii s-a referit la responsabilitatea comunității profesionale locale de a explica în plan local importanța și potențialul patrimoniului industrial, alături de practicile specifice de conservare și punere în valoare a acestuia.
- CONSULTAREA CU ACTORII DIRECT IMPLICAȚI ȘI/SAU ÎNVECINAȚI a fost dedicată proprietarilor de imobile din aria fostei platforme industriale și a urmărit să anunțe în mod oficial începutul demersului de conversie a zonei ca motor al unei regenerări urbane la scară mai mare și să înțeleagă pozițiile actorilor invitați în vederea negocierii unor direcții de dezvoltare convergente.
- CONSULTARE CU ONG-URI ACTIVE ÎN DOMENIILE SOCIAL ȘI CULTURAL s-a concentrat pe explicarea demersului conversiei zonei industriale Rulmentul, culegerea de informații relevante cu privire la nevoile spațiale, logistice, de dotare etc. și identificarea posibilelor direcții de colaborare între municipalitate și actorii privați.
- INFORMAREA PREȘEDINȚILOR ASOCIAȚIILOR DE PROPRIETARI/LOCATARI DIN ZONĂ cu privire la principalele direcții ale temei de proiectare și anunțarea regenerării urbane a întregii zone ca finalitate ultimă a concursului.
- ÎNTÂLNIRE CONSULTATIVĂ PUBLICĂ GENERALĂ care a urmărit explicarea publică a demersului conversiei zonei industriale Rulmentul și a mecanismului unui concurs internațional de soluții, prezentarea sintezei parțiale a dezbaterilor precedente, prezentarea și discutarea direcțiilor de temă propuse în urma etapelor precedente ale procesului de consultare publică.

Odată finalizat, întregul demers a luat forma unui raport anexat documentației de concurs în care sunt menționate elementele de oportunitate semnalate de către public care au devenit parte a temei de proiectare.



Capitolul 2 Obiectiv de investiții — Viziunea de ansamblu

A. Argument

Primul obiectiv care trebuie tratat de către concurenți este propunerea unei viziuni de regenerare urbană a platformei industriale Rulmentul, corelate cu statutul și potențialul tuturor vecinătăților sale. Procesul de transformare dorit de către Primăria Municipiului Braşov va avea implicații atât pentru nordul cartierului Tractorul, cât și pentru întregul oraș și zona metropolitană. Din acest motiv, formularea unei viziuni integratoare ar avea scopul important de a permite o dezvoltare urbană sustenabilă pentru fiecare dintre etapele pe care acest proces le va presupune.

INTEGRITATE PLATFORMA RULMENTUL

Platforma industrială Rulmentul reprezintă o importantă rezervă de teren de aproximativ 52ha, concomitent cu un potențial de dezvoltare uriaș, cu implicații certe pentru întregul oraș. După cum o arată contra-exemplul dezvoltării urbane necontrolate din vestul străzii 13 Decembrie, aceste rezerve de teren nu ar trebui reglementate independent de diferiții proprietari, fără precizarea prealabilă a acelor deziderate fundamentale care să dea un sens sumei tuturor investițiilor. Viziunea ar trebui să poată integra diferitele potențialități pentru a imagina o secvență urbană coerentă.

RECUPERAREA PATRIMONIULUI INDUSTRIAL

Platforma industrială Rulmentul cuprinde o parte semnificativă a patrimoniului istoric reprezentativ pentru trecutul industrial al oraşului Braşov. În același sens, este și mai relevantă pre-existența pe sit a unor clădiri valoroase, ale căror frumusețe și raritate țin de deschiderile mari și tehnologiile constructive folosite. Un potențial uriaș, de a conferi caracter unei ample zone de oraș, ar fi irosit dacă aceste construcții ar dispărea. Acesta este motivul pentru care se cere concurenților să imagineze strategii de a recupera aceste construcții și a le găsi noile folosiri potrivite cu scara lor și cu poziția pe care o au la nivelul ansamblului.

CONECTARE VECINĂTĂȚI

Platforma industrială Rulmentul ar trebui conectată cu toate vecinătățile și fluxurile oraşului, astfel încât potențialul dezvoltării urbane să fie corelat cu întregul oraș. Pe lângă legăturile carosabile obligatorii, Platforma Rulmentul ar trebui integrată cu rețelele de transport public sau alternativ. De asemenea, fosta platformă industrială ar trebui să fie gândită în relație cu potențialul amenajării malurilor râului Timiș, precum și cu ecologizarea fostelor zone pentru depozitat gunoi. Viziunea de regenerare urbană ar trebui să determine acele legături structurante dintre platforma industrială și întreaga zonă.

SCARA METROPOLITANĂ

Platforma industrială Rulmentul ar trebui imaginată atât la scara vecinătății imediate, cât și la scara metropolitană. Bineînțeles, dezvoltarea acestei zone are un impact major pentru locuitorii cartierului Tractorul, care duc lipsă de mai multe dotări și servicii importante. Cu toate acestea, rezerva de teren consistentă face ca multe dintre funcțiunile cu interes pentru întregul oraș să poată fi prevăzute aici. Mai mult de atât, dezvoltarea urbană sustenabilă ar constitui un atractor cert pentru zonele periferice ale Braşovului, cum ar fi cazul pentru “cartierul dormitor” Sânpetru.

IMPLEMENTARE ETAPIZATĂ

Platforma industrială Rulmentul va trebui să treacă un proces de regenerare urbană, pe parcursul mai multor ani. Oraşul ar trebui să își asume derularea sistematică a acestui proces, astfel încât corelarea diferitelor etape de implementare să nu fie întreruptă de schimbări economice, sociale sau politice profunde. Acesta este motivul pentru care se cere concurenților o gândire strategică, care să precizeze acele etape importante pentru implementarea viziunii propuse.

Având aceste argumente ca suport, concurenții sunt invitați să analizeze critic datele de temă pentru a putea propune o viziune de regenerare urbană a platformei industriale, care să fie deopotrivă suplă, adaptabilă, dar integratoare pentru toate aceste considerente. Această viziune nu ar trebui să plece de la maximizarea rezultatelor financiare ale diferiților proprietari, ci să echilibreze într-un mod sustenabil posibilitățile de investiție cu rezolvarea nevoilor urbane ale cetătenilor săi.

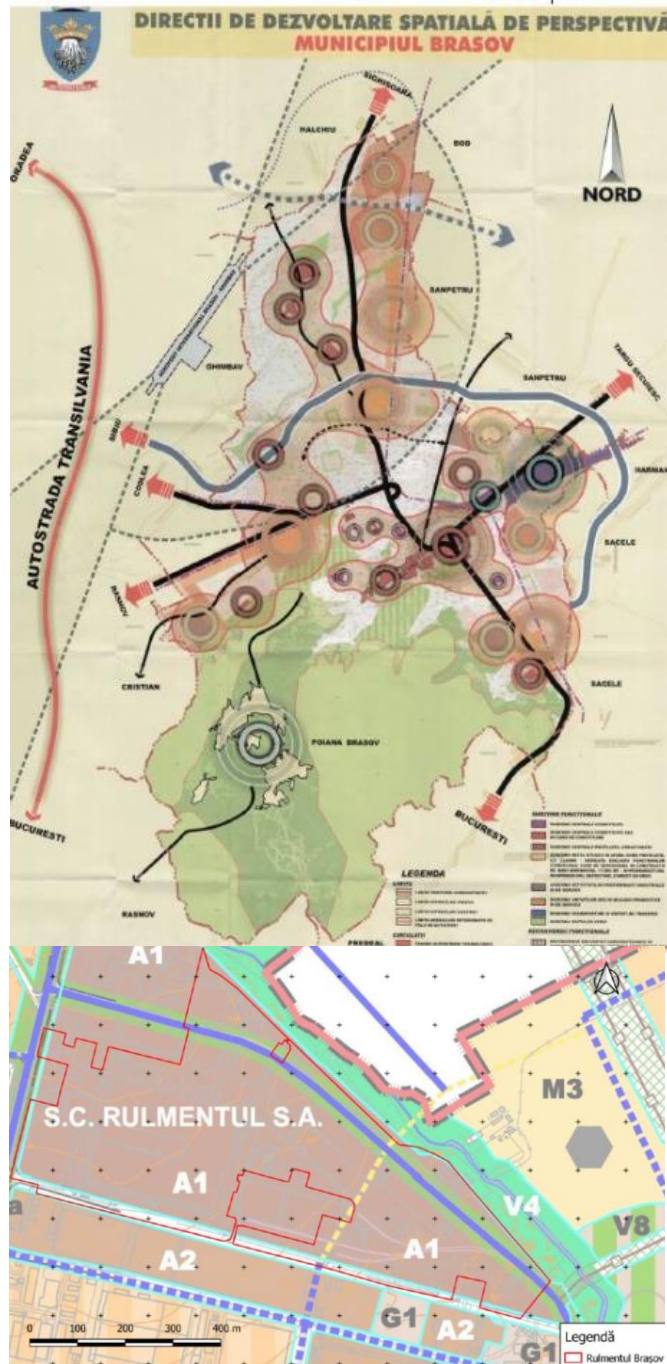
B. Reglementări urbanistice

1. Reglementări actuale PUG

Planul Urbanistic General în vigoare prevede ca amplasamentul aferent fostei Platforme Rulmentul să își mențină profilul industrial, încadrându-l în zona funcțională A1 *Subzona activităților predominant industriale și de servicii*.² Totodată, documentația avansează mai multe direcții de dezvoltare spațială de tip policentric care marchează oportunitatea conturării unei zone polarizatoare de folosință mixtă la nord de albia râului Timiș, într-o zonă aflată deja în dezvoltare și în imediata vecinătate a ariei de concurs. Din această concentrare a dezvoltării urbane rezultă necesitatea de a considera amplasamentul fostei Platforme ca importantă rezervă de teren pentru dezvoltarea unui pol de interes complementar zonei mixte previzionate prin PUG, așa cum reiese din imaginea alăturată: „Direcții de dezvoltare spațiale de perspectivă, Municipiul Braşov”.

2. Documentații de urbanism

În ultimele decenii, întreaga zonă de nord a oraşului a făcut obiectul mai multor reglementări derogatorii de la prevederile PUG. Notabilă este situația întâlnită în Cartierul Tractorul, în imediata vecinătate a amplasamentului, la vest de strada 13 Decembrie. După schimbarea destinației din terenuri agricole în zonă de locuințe, cartierul a făcut obiectul unui număr semnificativ de planuri urbanistice zonale prin care au fost modificate succesiv și fragmentar indicatorii urbanistici aferenți diverselor subzone ale cartierului. Lipsa de corelare reală între documentațiile respective din punct de vedere funcțional și urbanistic a generat mai multe situații conflictuale, descrise în subcapitolul următor.

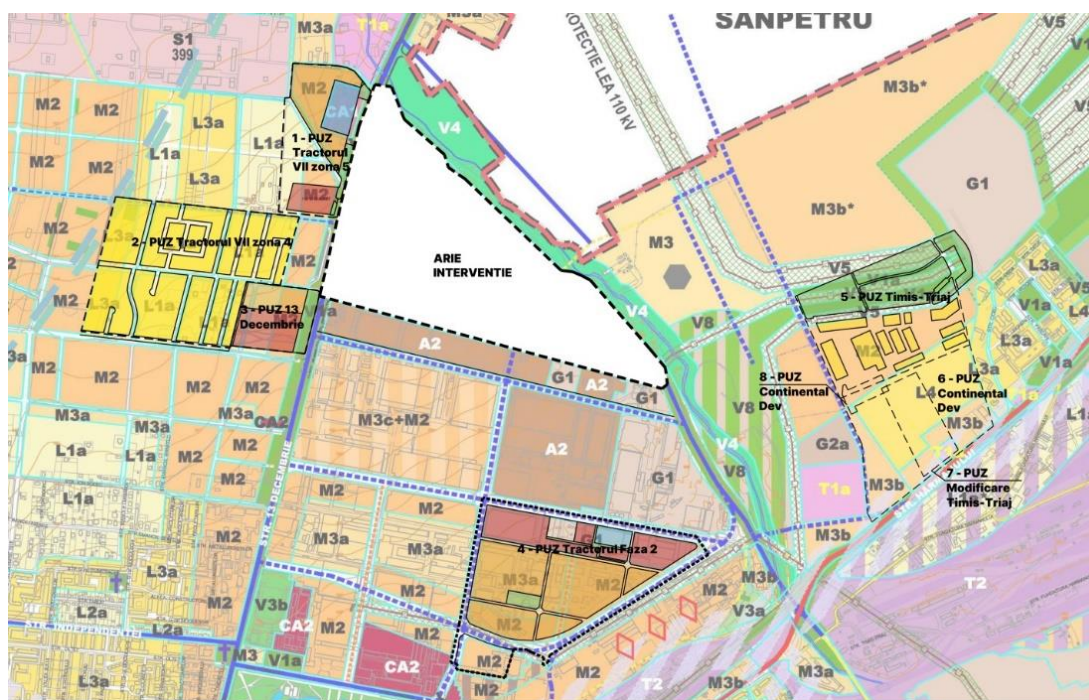


² Conf. *Etapa I. Forma sintetizată și diagnoza PUG în vigoare, studiile de fundamentare, sinteza studiilor de fundamentare, diagnosticul general și cel prospectiv, conceptul de dezvoltare a zonei metropolitane Braşov și estimarea viabilității financiare a propunerilor din PUG Municipiul Braşov*, elaborat de asocieria dintre SC Synergetics Corporation SA și SC Quattro Design SRL, iunie 2022.



Documentațiile derogatorii aprobate în zona amplasamentului sunt prezentate sintetic mai jos:

1. PUZ Tractorul VII – zona 5-1 – construire centru comercial, realizare parcaje la sol, amenajare spații verzi plantate, alei carosabile și pietonale, amplasare semnale publicitare, împrejmuire teren, amenajare accesuri auto și pietonale, organizare de șantier, aprobat prin HCL 487/2020
2. PUZ Tractorul VII – zona 4 – construire locuințe unifamiliale, colective, dotări, amenajare alei carosabile și pietonale, organizare de șantier, aprobat prin HCL 560/2014
3. PUZ – Ansamblu locuințe, spații comerciale și birouri – str. 13 Decembrie F.N. Braşov, aprobat prin HCL 215/2016
4. PUZ Faza 2 – Zona industrială Tractorul (Faza 1 aprobată cu HCL 453/2017), aprobat prin HCL 500/2022
5. PUZ – Construire cartier de locuințe colective și dotări complementare – zona Timiș - Triaj între str. Ciceu și str. Narciselor, Braşov, aprobat prin HCL 500/2007
6. PUZ – Construire imobil de locuințe S+P+10E, aprobat prin HCL 979/2008
7. PUZ – Modificare parțială PUZ „Cartier locuințe colective zona Timiș-Triaj” Braşov, str. Hărmanului, aprobat prin HCL 425/2015
8. PUZ – Str. Narciselor, zona Timiș-Triaj – construire sediu firme, prestări servicii cu depozitare și producție, dotări sportive



Indice PUZ	Suprafață teren	POT propus	CUT propus	H maxim
1	13.3ha	22,89%	2,6 (volumetric)	Parter înalt (15.00m)
2	31 ha	40%/50%	1.00/1.20/1.50	P+2E+M
3	6 ha	40%/15%	3.00/4.00/0.2	S(D)+P+8+R / D+P+10
4	32.2 ha	35%/60%/70%	3.48/2.4/2.88	2S+D+P+6-8+Er
5	23 ha	40%	2.7	P+10
6	18 ha	40%	4	P+10
7	5.8 ha	40%	1.2/1.4/2	S+P+3-4E
8	7300 mp	55%	1	P+1E



Suplimentar față de aceste reglementări, este de amintit situația zonei definite de strada Ciobanului, aflată la nord de râul Timiș și încadrată prin Planul Urbanistic General în vigoare ca zonă verde V4 – spații verzi pentru protecția cursurilor de apă. În ciuda acestei prescripții, zona a fost ocupată treptat de mai multe construcții cu destinația de locuințe individuale mici, iar în anul 2019 s-a formulat o acțiune în instanță pentru modificarea statutului de zonă verde în zonă de locuințe și emiterea acordului privind întocmirea, elaborarea și aprobarea PUZ, acțiune încă nefinalizată (dosar 4306/62/2019).



3.Probleme urbanistice

Amplasamentul fostei Platforme Rulmentul se înscrie într-o zonă cu multiple disfuncționalități resimțite atât la scara orașului, cât și la scară metropolitană.

1. Presiuni din zona metropolitană – comuna Sânpetru

Amplasată la nordul intravilanului Municipiului Brașov, comuna Sânpetru reprezintă una dintre cele 9 UAT-uri care definesc Zona Peri-urbană Brașov și, dintre acestea, este localitatea care a înregistrat cea mai mare creștere demografică în ultimele decenii: 181% în perioada 1995-2020. Mare parte din locuitorii comunei își desfășoară activitatea în Municipiul Brașov, fie având locul de muncă, fie având copiii înscriși la unitățile de învățământ din oraș. În consecință, comuna Sânpetru funcționează interconectat cu Municipiul Brașov, devenind în timp un important pol rezidențial la periferia orașului. Totodată, această relație de interdependență este îngreunată de slaba conectivitate a comunei cu Municipiul Brașov, legătura dintre cele două realizându-se exclusiv prin strada 13 Decembrie. Zonele adiacente ariei de concurs și aflate în intravilanul comunei Sânpetru sunt reglementate prin PUG în vigoare ca terenuri agricole, însă documentația este anacronică. În realitate, presiunea imobiliară s-a manifestat activ prin documentații de urbanism derogatorii, care probabil vor fi confirmate prin noua documentație PUG, în curs de actualizare.

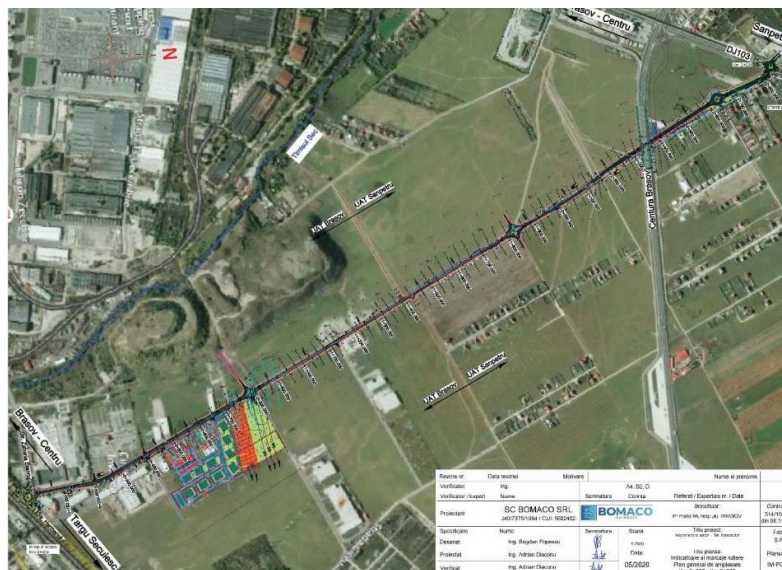
2. Conectivitate slabă cu restul orașului și cu zona metropolitană

Amplasamentul este deservit de strada 13 Decembrie, principala arteră de legătură a zonei de nord a Municipiului Brașov cu centrul orașului, străbătând cartierul Tractorul de la nord la sud. Totodată, artera reprezintă singura cale de circulație către și dinspre localitatea Sânpetru.

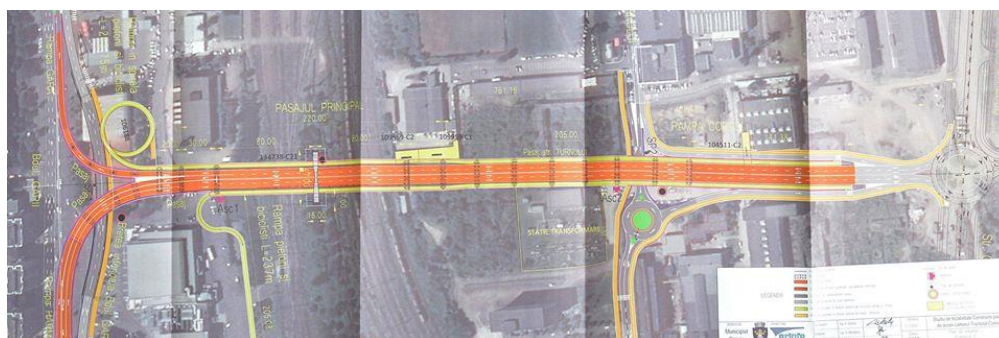
Către estul străzii 13 Decembrie, trama stradală prezintă o configurație coerentă cu străzi de categoria a II-a, rezultat al dezvoltării unitare a ansamblului Coresi. La vestul străzii, pe de altă parte, trama stradală este mult subdimensionată pentru numărul de rezidenți din zonă, rezultând o suprasolicitare a arterei la orele de vârf.

În anii recentți au existat mai multe inițiative ale Administrației locale de ameliorare a traficului de pe strada 13 Decembrie:

- Este planificată lărgirea și modernizarea străzii Narciselor, aflată la nord-est de râul Timiș și care va realiza legătura între strada Hărmanului și localitatea Sânpetru, via DJ 103 cu traversarea Variantei ocolitoare a Municipiului Brașov. Profilul străzii va cuprinde plantații de aliniament, pistă de biciclete, trotuare, vor fi amenajate trei sensuri giratorii noi, iar cel existent la intrarea în Sânpetru va fi extins; de asemenea, este prevăzută construirea unui pasaj subteran pe sub Varianta ocolitoare. Viabilizarea acestei străzi are posibile implicații cu privire la dezvoltarea zonei polarizatoare de la nord-estul teritoriului intravilan, previzionată prin PUG.



- În apropierea Gării este a fost aprobat un Plan Urbanistic Zonal pentru proiectarea și construirea unui pod hobanat care să conecteze Bulevardul Gării cu strada Tudor Arghezi (la est de ansamblul Coresi); acest proiect nu este considerat oportun în acest moment, chiar dacă documentațiile de urbanism sunt încă în vigoare, neputând fi considerat o viitoare prezență certă în sistemul urban al Municipiului Braşov.



- Mai multe lucrări de modernizare și lărgire a străzii 13 Decembrie sunt în curs de studiu și investigare. Modernizarea inițială a importantei artere a prevăzut lărgirea de la patru benzi de circulație la șase pe tronsonul cuprins între strada Henri Coandă și pasajul CFR, ceea ce a condus la o strangulare locală a traficului în capătul zonei modernizate.

3. Disfuncții ale rețelei de transport în comun

Municipiul Braşov și-a conturat în ultimii cinci ani o rețea de parcuri de transfer / Park & Ride dispuse la periferia orașului. Aceste parcuri constituie un răspuns la nevoia de a reduce fluxurile de autoturisme către zonele centrale, descărcând totodată parcurile din oraș, mai ales pe cele din centrul istoric. La nord-vestul Platformei Rulmentul, pe strada 13 Decembrie, a fost amenajată o astfel de parcare de transfer / Park&Ride destinată mai ales locuitorilor comunei Sânpetru sau ai localităților din jur care accesează zona prin intermediul Variantei ocolitoare. Facilitatea cuprinde:

- stație de transport public metropolitan, deservită de două linii cu frecvențe în ora de vârf la cca. 40 de minute, respectiv 60 de minute
- stație de transport public urban, deservită de șapte linii cu frecvențe programate cuprinse între 7-8 minute și 60 de minute la ora de vârf
- parcare autoturisme cu 20 de locuri



Totuşi, facilitatea este utilizată sub capacitatea maximă din mai multe motive:

- timpul de aşteptare pentru mijloacele de transport în comun este prea mare în ambele sensuri de circulaţie, ca urmare a lipsei benzilor dedicate pentru autobuze şi troleibuze;
- tariful parcărilor din centru este relativ scăzut, aceasta rămânând o opţiune atractivă pentru vizitatori şi localnici deopotrivă;
- numărul foarte mare de locuitori ai cartierului Tractorul – estimaţi la 30 000 – precum şi numărul mare de rezidenţi ai comunei Sânpetru care tranzitează oraşul zilnic pentru a accesa diverse dotări publice, pentru preluarea cărora ar fi necesară o creştere importantă a capacităţii şi frecvenţei transportului public oferit de facilitatea Park&Ride.

4. Problema mono-funcţionalităţii

Zonele rezidenţiale adiacente Platformei Rulmentul, asimilate astăzi Cartierului Tractorul, s-au dezvoltat în mod accelerat şi necontrolat în ultimele decenii, ca urmare a construirii fragmentare a diverselor imobile ajunse în proprietate privată după dizolvarea întreprinderii Tractorul (fosta I.A.R.). Dată fiind necorelarea între diversele documentaţii de urbanism, cartierul este caracterizat de mai multe disfuncţii provenite din lipsa de dotări de proximitate indispensabile locuirii.

În zona de sud, cartierul Tractorul este construit în jurul lotizării de locuinţe înşiruite a fostei fabrici I.A.R. în mai multe etape succesive între anii 1950 şi 1985. Cu puţine excepţii, cartierul este caracterizat de blocuri dense, fără calităţi arhitecturale notabile, şi este lipsit de calităţi urbanistice, ale spaţiului public sau comunitar.

La sud de aria de concurs, pe latura estică a străzii 13 Decembrie, Platforma *Uzinele Tractorul* a început un amplu proces de reconversie funcţională după dizolvarea întreprinderii industriale în 2007 şi preluarea imobilelor în suprafaţă totală de 120ha de către un investitor privat. Acesta a avansat propuneri de transformare a amplasamentului într-un ansamblu coerent urbanistic (Ansamblul Coresi) cuprinzând mai multe funcţiuni: un complex rezidenţial – locuinţe colective de înălţime medie, clădiri de birouri, spaţii publice ample – esplanadă pietonală, spaţii verzi adiacente locuirii şi un complex comercial – Coresi Shopping Resort. Acestea sunt deservite de o tramă stradală ierarhizată şi corelată cu nivelul de trafic generat de noile construcţii. Totuşi, este de remarcat faptul că o arie importantă din ansamblu este ocupată de parcuri la sol amenajate pe suprafeţe impermeabilizate. De asemenea, din ansamblu lipsesc dotări importante precum cele dedicate sănătăţii sau educaţiei (grădiniţe şi şcoli).

Mult mai problematică, însă, este dezvoltarea cartierului Tractorul la vest de strada 13 Decembrie, către nord, unde lipsa de coordonare între diversele documentaţii a condus la o lipsă acută de dotări publice de proximitate precum:

- şcoli şi grădiniţe noi, dat fiind faptul că unităţile de învăţământ existente nu pot face faţă cererii de şcolarizare;
- infrastructură de sănătate de proximitate – dispensare, cabinete individuale;
- dotări sportive la interior şi exterior cu acces liber pentru public, aspect care ar putea fi ameliorat prin utilizarea alternativă a infrastructurii sportive aferentă unităţilor de învăţământ – un deziderat important care susţine atât domeniul educaţiei cât şi domeniul sportiv, contribuind la promovarea unei educaţii sănătoase a viitorilor adulţi. Totodată, infrastructura sportivă din unităţile educaţionale poate fi utilizată şi de către rezidenţi în momentele în care nu este utilizată de elevi sau pentru diverse competiţii. *Studiile de fundamentare PUG* recomandă ca fiecare şcoală nou construită să deţină o sală de sport, astfel încât atât elevii, cât şi restul locuitorilor să poată practica sportul în spaţii protejate pe toată perioada anului;
- spaţii comerciale de mici dimensiuni, dispuse în apropierea locuinţelor pentru a facilita accesul locuitorilor. Deşi în zonă există spaţii comerciale de mari dimensiuni (în dreptul ariei de concurs, la vest de strada 13 Decembrie, este aprobat un PUZ pentru construirea unui nou supermarket), acestea generează trafic suplimentar şi nu substituie comerţul de proximitate.

Aceste carenţe sunt cu atât mai vizibile având în vedere faptul că populaţia cartierului Tractorul este constituită, preponderent, din familii tinere care ar beneficia pe termen lung de aceste dotări de proximitate.



De asemenea, sunt evidente mai multe situații de conflict: alăturarea ansamblurilor de locuințe colective înalte și grupărilor de locuințe unifamiliale la distanțe improprii, din care rezultă probleme de însorire (1), trama stradală mult subdimensionată pentru fluxul de autoturisme generate de rezidenții clădirilor de locuințe colective (2). De asemenea, există situații de incompatibilitate funcțională între zonele rezidențiale și cele destinate activităților productive sau celor de gospodărie comunală.



În contextul creșterii necontrolate a acestor noi ansambluri de dimensiuni mult mai mari decât orice cartier construit în perioada comunistă, dar fără niciuna dintre dotările publice necesare, presiunea asupra resurselor spațiale, naturale, de peisaj sau culturale va fi exercitată tot asupra vechilor cartiere ale Brașovului. În prezent, cea mai mare parte a orașului este deja ocupată în această manieră dezorganizată, iar rezervele teritoriale pentru dotări, centre de cartier, echipamente urbane, spații verzi sau coridoare ecologice sunt parțial compromise.

Analizând celelalte intenții de dezvoltare reglementate prin Planurile Urbanistice Zonale deja aprobate și care, însumat, ar conduce la dezvoltarea a încă 51 de hectare de zone rezidențiale, devine evident rolul strategic pe care amplasamentul fostei Platforme Rulmentul îl poate avea în ameliorarea necesității de dotări publice conexe locuirii din zonă, precum și în reducerea discrepanțelor între diversele planuri de dezvoltare aprobate.

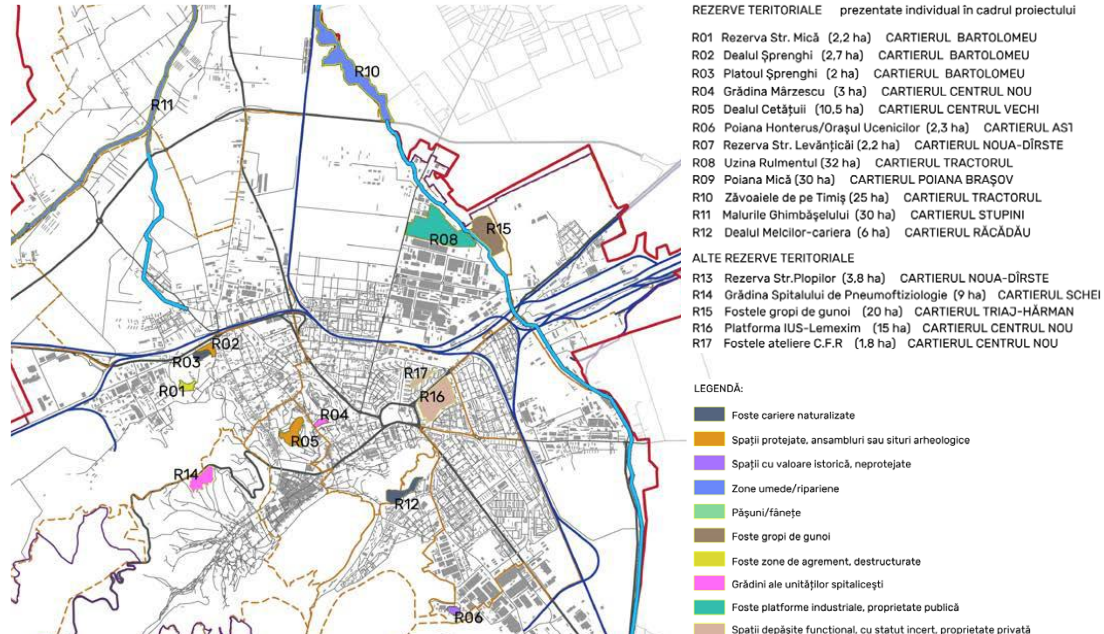
5. Lipsa spațiilor publice verzi

Administrația locală a inițiat în anul 2022 *Studiul pentru elaborarea strategiei de infrastructură verde*³ care urmărește identificarea terenurilor aflate în domeniul public / proprietatea privată a Municipality pe care ar fi oportună amenajarea de spații verzi. Totodată, studiul realizează o ierarhizare a zonelor orașului în funcție de urgența cu care ar trebui amenajate spații verzi, și trage concluzia că zonele de locuințe colective aflate la nord și est de centrul nou – dintre care se evidențiază cartierul Tractorul – prezintă o nevoie acută de spații verzi noi în apropiere.

	Localizare	Tip spațiu	Suprafață	EVI minim	EVI maxim	EVI mediu	NDVI minim	NDVI maxim	NDVI mediu	Nivel biomasă
R08_Rulmentul		Fostă platformă industrială	35.81 ha	-0.02	0.90	0.27	-0.02	0.80	0.36	Redus (cu construcții) Peste medie (fără construcții)

³ *Studiul pentru elaborarea strategiei de infrastructură verde a mun. Brașov - Etapa I*, dr. ing. peis. Vladimir Boc, ing. peis. Christian Voinescu et al. (Umbrela Verde Studio SRL), mai 2022.

Acelaşi studiu identifică 12 suprafeţe cu rol ecologic şi cultural pentru care propune integrarea în infrastructura verde a oraşului, printre care se numără şi amplasamentul fostei Platforme Rulmentul:



Terenuri propuse a fi incluse în infrastructura verde a oraşului – studiu UVS, 2022

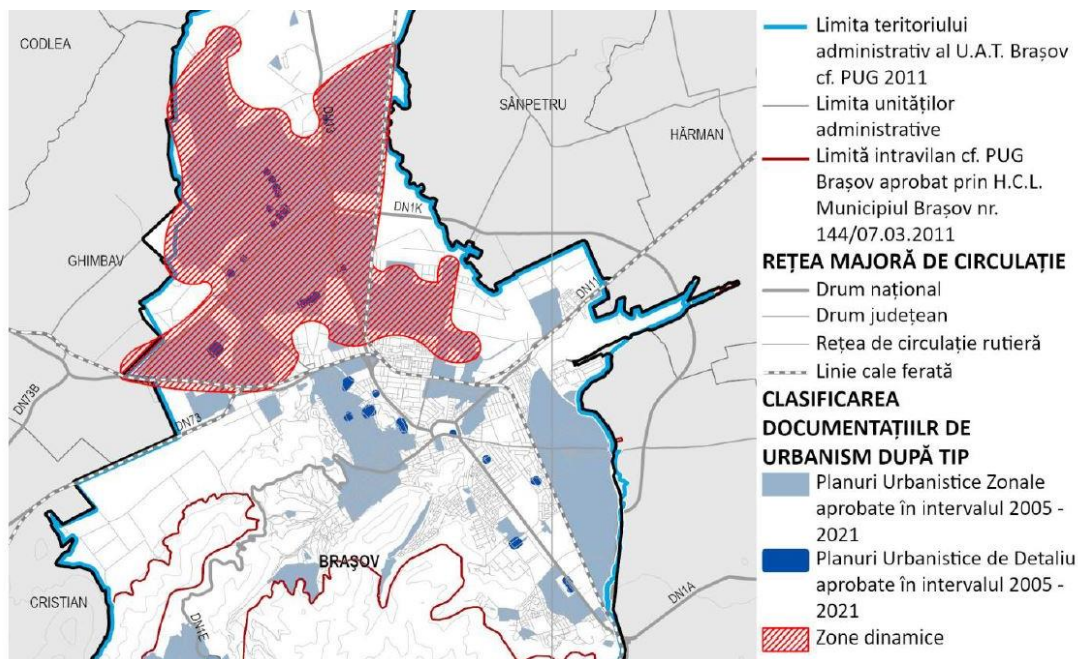
Sursa: dr. ing. peis. Vladimir Boc, ing. peis. Christian Voinescu et al. (Umbrela Verde Studio SRL), *Studiul pentru elaborarea strategiei de infrastructură verde a mun. Braşov - Etapa I*, mai 2022. Analiza distribuţiei teritoriale (p. 26)

În sprijinul fundamentării acestui studiu a fost elaborat şi *Studiul sociologic privind percepţia locuitorilor Municipiului Braşov asupra parcurilor* care evidenţiază preferinţa locuitorilor oraşului pentru extinderea spaţiilor destinate activităţilor de recreere şi a celor sportive din noile spaţii verzi. Astfel, peste 93% dintre participanţi au declarat că îşi doresc zone verzi pentru activităţi de relaxare şi 81% pentru activităţi sportive.

Rezultatele studiului marchează necesitatea percepută de locuitorii oraşului pentru amenajarea unor noi spaţii verzi atât de importanţă municipală, cât şi de cartier. Tipologia spaţiilor verzi imaginate depind de zona în care locuiesc: rezidenţii din noile cartiere doresc *parcuri de cartier recreaţionale şi de joacă, cu suprafaţă mai mare (aprox. 5-10 terenuri de fotbal) deoarece parcurile şi spaţiile verzi lipsesc aproape cu desăvârşire din aceste zone (ex. Stupini, Bartolomeu, Tractorul)*.

6. Presiuni imobiliare

Pentru identificarea zonelor afectate de presiuni imobiliare la nivelul Municipiului Braşov, studiul de fundamentare 1.1. *Elaborarea formei sintetizate a Planului Urbanistic General actual* face apel la instrumentul zonelor dinamice. Acestea sunt teritoriile care de la aprobarea PUG în vigoare (2011) până la momentul elaborării studiului (noiembrie 2021) au cunoscut o dinamică accentuată a dezvoltării. Astfel, analizând zonele dinamice se observă că întreaga zonă a cartierului Tractorul este supusă unor importante presiuni imobiliare corespunzătoare acestei dinamici, în condiţiile în care zona este în mare parte încă neconstruită.

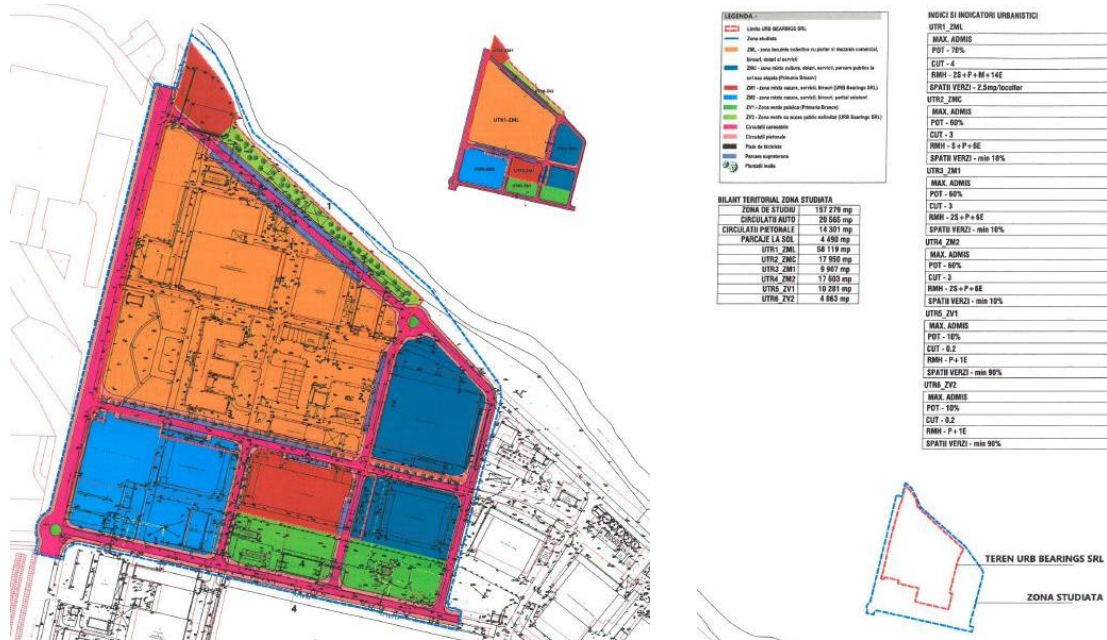


În zona amplasamentului există mai multe intenţii de dezvoltare care răspund acestor presiuni imobiliare, unele dintre ele problematice, dintre care menţionăm:

PUZ Isaran – reglementează dezvoltarea unui ansamblu de locuinţe colective înalte, la nord de aria de concurs, pe un teren aflat în intravilanul comunei Sânpetru. Documentaţia a fost contestată de către primăria Braşov şi societatea civilă din cauza consecinţelor neasumate dar evidente asupra traficului în zona de acces în Braşov – deşi noul PUZ prevedea noi căi de legătură locale spre ansamblul rezidenţial, fluxurile de trafic către centrul oraşului ar fi suprasolicitat şi mai mult strada 13 Decembrie. Municipalitatea a argumentat contestaţia prin prisma necesităţii unei corelări directe între capacitatea infrastructurii existente a Municipiului Braşov, a căror încărcare este inevitabilă, şi sarcina suplimentară cauzată de noile dezvoltări, chiar dacă acestea se află în alte unităţi administrative.

URB Bearings – în procesul de consultare publică a fost remarcată intenţia URB Bearings, proprietarului terenurilor aflate în colţul nord-vestic al Platformei Rulmentul, de a reglementa urbanistic zona în vederea construirii unor locuinţe colective înalte şi alte dotări mixte - culturale, servicii, cazare. În acest moment, aceste intenţii sunt doar declarate public şi nu se găsesc deocamdată într-un proces de autorizare, folosirea intensivă a terenurilor trebuind să fie pusă în discuţie prin viitoarea viziune urbană, integratoare pentru întreaga zonă.

	Suprafaţă teren	POT propus	CUT propus	Regim de înălţime
Zonă locuinţe colective cu parter şi mezanin comercial, birouri, dotări şi servicii	5.8 ha	70%	4	2S+P+M+14E
Zonă mixtă cultură, dotări, servicii, parcare publică la sol sau etajată (Primăria Braşov)	1.8 ha	60%	3	S+P+6E
Zonă mixtă cazare, servicii, birouri (URB Bearings)	9907 mp	60%	3	2S+P+6E
Zonă mixtă cazare, servicii, birouri, parţial existent	1.7 ha	60%	3	2S+P+6E
Zonă verde publică (Primăria Braşov)	1 ha	10%	0,2	P+1E
Zonă verde cu acces public nelimitat (URB Bearings)	4063 mp	10%	0,2	P+1E



Având în vedere toate aceste intenții clare de dezvoltare a terenurilor învecinate, se conturează oportunitatea de transformare a amplasamentului Platformei Rulmentul într-un nou pol de interes care să absoarbă necesarul de dotări publice generat de dezvoltările imobiliare planificate, conferind totodată atractivitate întregii zone de nord a orașului prin punerea în valoare a patrimoniului existent.

C. Cerințe specifice

1. Amenajarea spațiului verde / public

Viitorul apropiat al amplasamentului va fi definit de nucleul principal al întregului ansamblu, reprezentat de amenajarea unui amplu spațiu verde / public. Acest spațiu va trebui astfel programat încât să deschidă oportunități pentru dezvoltarea unor proiecte viitoare în relație cu conversia Platformei Rulmentul. Aceste proiecte viitoare se pot găsi în interiorul limitei vechii platforme sau dincolo de ea. În interior, proiectul spațiului verde / public poate juca rolul unei infrastructuri la care proiecte individuale se pot bransa în momente viitoare, diferite și relativ independente; în afara limitei platformei Rulmentul, la o primă vedere se pot întrevădea trei importante direcții de continuitate a conversiei:

- în lungul râului Timiș (în amonte și în aval),
- traversând valea către nord-est, către noile reliefuli ale depozitelor pentru deșeuri nepericuloase Timiș-Triaj, care urmează să fie transformate în spații pentru agrement,
- în lungul șinelor de cale ferată.

Totodată, spațiul verde / public aduce împreună toate funcțiunile care vor trebui realizate pentru a completa dezvoltarea dinamică a zonei de nord a orașului.

Perimetrul definit pentru spațiul verde / public este dezvoltat în adâncimea amplasamentului din două motive inter-relaționate. În primul rând refuncționalizarea etapizată a spațiilor platformei începând cu cele din imediata vecinătate a străzii 13 Decembrie și progresând către adâncimea amplasamentului nu ar realiza altceva, decât să consume bucată cu bucată terenul, ratând șansa pe care recalificarea lui în întregime ar reprezenta-o pentru oraș. În al doilea rând, plasat în adâncimea sitului, spațiul verde / public poate fi gândit într-o relativă autonomie față de spațiile obișnuite ale orașului contemporan ca un loc cu o urbanitate proprie, în legătură cu istoria locului. Această condiție urbană inedită este de



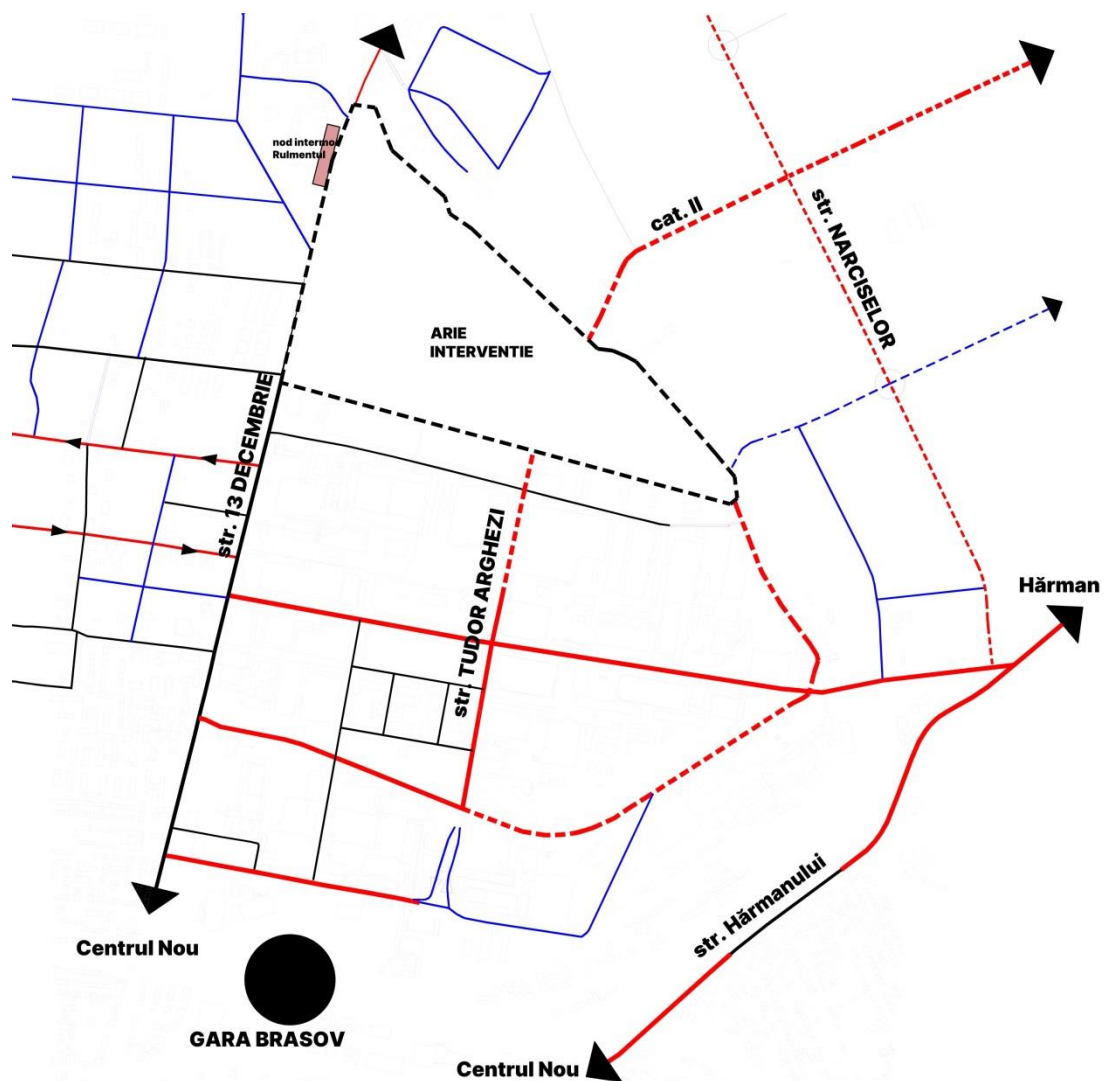
considerat ca o importantă oportunitate a concursului de soluții prin care se solicită în mod explicit redefinirea acestui spațiu în relație cu trecutul său industrial.

2. Conectare la oraş

Dată fiind poziția importantă a Platformei Rulmentul considerată la scară urbană și metropolitană, este obligatorie realizării conectivității acesteia pe mai multe paliere, în acord cu documentele strategice elaborate la scara Municipiului Braşov.

Legături carosabile

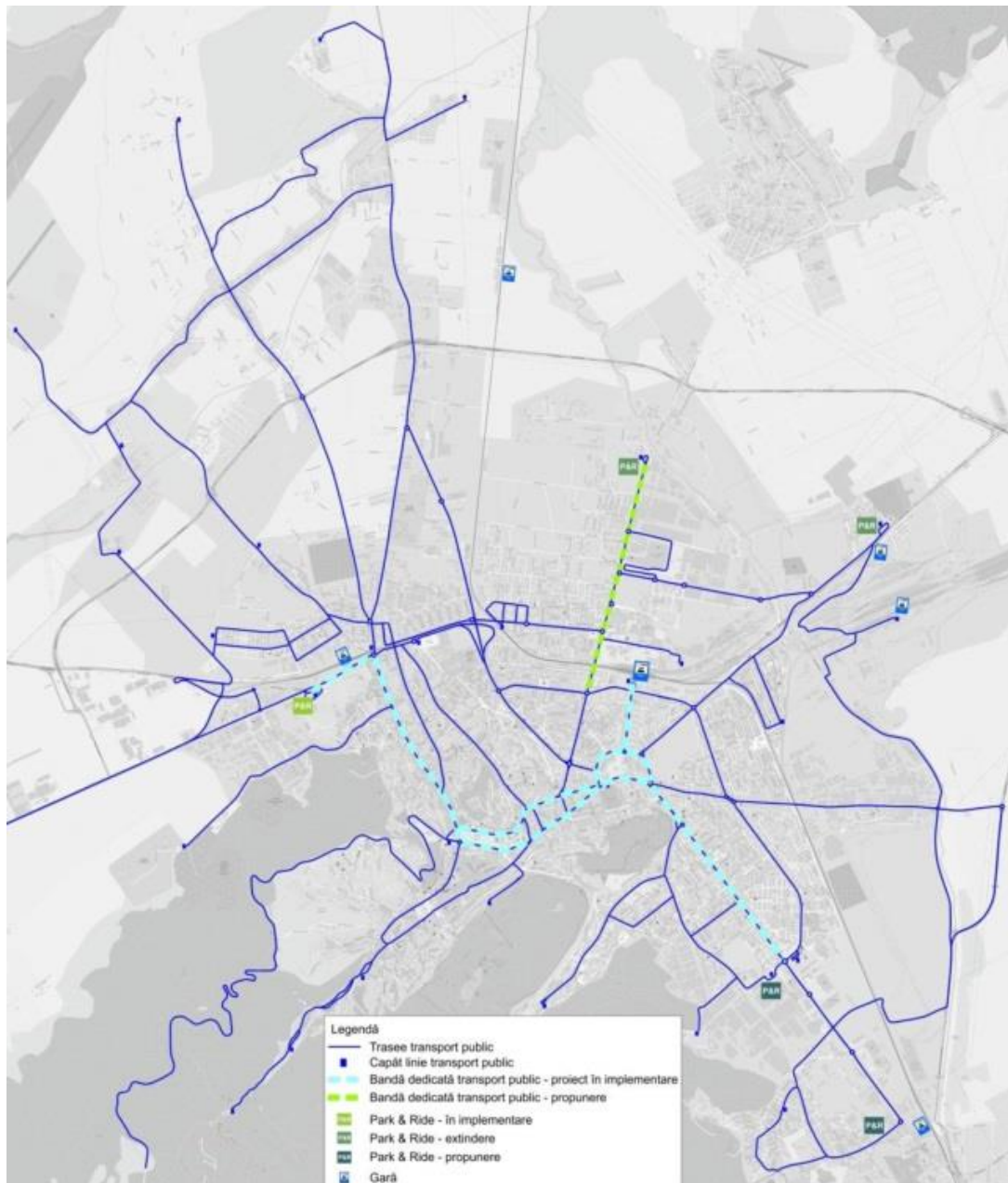
Pe amplasament vor trebui acomodate fluxurile carosabile pe direcțiile evidențiate în *Studiul de trafic* – este de menționat că *Studiul de trafic* propune realizarea unei artere de categoria II care traversează aria de concurs paralel cu strada 13 Decembrie, la est de Ansamblul Hangar 6 (C15), în continuarea străzii Tudor Arghezi. Concurenții vor ține cont de această necesitate și vor propune rezolvări inovatoare care urmăresc prioritizarea siguranței pietonilor și a utilizatorilor de mobilitate ușoară în perimetrul spațiului verde / public. Viziunea de ansamblu va ține cont și de lucrările de modernizare planificate pentru strada Narciselor, în urma cărora o parte din traficul de pe strada 13 Decembrie va fi transferat pe această nouă arteră nord-sud.





Legături transport în comun

Suplimentar față de rețeaua de parcări de transfer Park&Ride, Municipality a inițiat mai multe documente strategice cu scopul de reglare și reducere a traficului auto în zonele suprasolicitate, concomitent cu promovarea deplasării cu mijloace de transport în comun. Dintre măsurile propuse prin aceste documente se remarcă realizarea unui sistem de benzi dedicate transportului public pe coridoarele majore de circulație corelate cu parcărilor de transfer existente și consolidarea infrastructurii de mobilitate ușoară (piste de biciclete). Aceste măsuri sunt propuse inclusiv pentru strada 13 Decembrie, conform planului de mai jos. Viziunea de ansamblu propusă de concurenți va integra aceste transformări previzionate pentru trama stradală existentă, luând în calcul o creștere a popularității mijloacelor de transport în comun ca mijloc de deplasare curent.



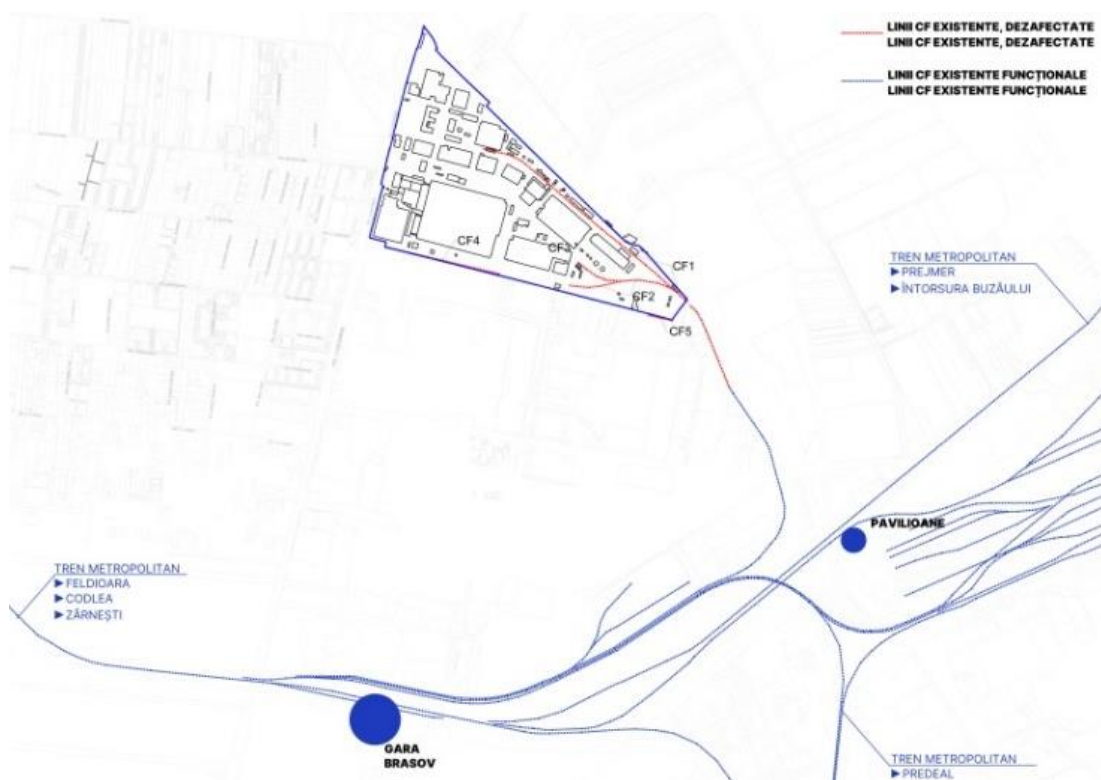
Propuneri benzi dedicate și Park & Ride Sursa: *Actualizarea studiului de trafic aferent municipiului Braşov* elaborat de Search Corporation & Sigma Mobility Engineering, 2021



Legături tren de suprafaţă

Vechea reţea de tramvaie a Municipiului Braşov a fost dezafectată complet din cauze financiare, însă materialul rulant a rămas în mare parte intact. Mai multe documente strategice previzionează oportunitatea unei reţele de tren de suprafaţă care să preia o parte din solicitările reţelei de autobuze şi troleibuze existente.⁴ Totodată, reţeaua de tren de suprafaţă ar putea fi conectată la reţeaua planificată de trenuri metropolitane.

Ideea dezvoltării transportului feroviar suburban în Braşov nu este una nouă. De altfel, între Braşov (Bartolomeu) şi Săcele (Satulung) a funcţionat prima linie de cale ferată suburbană de pe teritoriul României inaugurată în 1892. Implementarea unui sistem de transport feroviar metropolitan va îmbunătăţi legăturile dintre Braşov şi localităţile zonei metropolitane, diminuând traficul auto de pe circulaţiile carosabile existente. Totodată, implementarea reţelei de transport feroviar metropolitan poate da naştere unui model nou de dezvoltare în zonele deservite, „bazat pe proiecte de tipul transit-oriented development, ca soluţie pentru limitarea modelului actual bazat în mare parte pe suburban sprawl.”⁵ De interes pentru aria de concurs este reţeaua de şine de cale ferată care străbate amplasamentul fostei Platforme Rulmentul (tronsoanele CF1-5) şi care în trecut erau utilizate pentru aprovizionare şi livrări, cu legătură directă cu Gara Braşov. Reabilitarea acestei reţele ar putea constitui o alternativă la transportul public pentru întreaga zonă de nord a cartierului Tractorul, reducând din fluxul de trafic auto care grevează actualmente strada 13 Decembrie. De asemenea, amplasamentul ar deveni direct accesibil dinspre gara principală a oraşului, asigurând o legătură facilă cu zona metropolitană şi regională, susţinând totodată deschiderea dotărilor publice propuse pe amplasament către vizitatorii din afara oraşului.



⁴ *Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Braşov 2030* elaborată de asocieria Mancon Centru SRL şi complan Kommunalberatung GmbH, 2011.

⁵ *Studiul de Oportunitate privind achiziţia de material rulant aferent sistemului de transport metropolitan feroviar*, elaborat de SC Traffic Plan SRL, iunie 2022.



Legături de mobilitate ușoară

Rețeaua existentă de piste de biciclete a Municipiului Brașov este subdezvoltată, existând mai multe disfuncționalități legate de lățimea insuficientă a benzilor ciclabile, lipsa spațiilor de siguranță pentru pietoni, intersecții periculoase cu circulațiile carosabile etc. Pentru îmbunătățirea condițiilor existente, Administrația locală a comandat elaborarea mai multor studii de mobilitate⁶ care susțin integrarea rețelei de piste de biciclete într-o rețea mai amplă de coridoare verzi definite în proiectul *Calea Verde*, având ca orizont de implementare anii 2025-2027.

Coridoarele verzi sunt legături care favorizează deplasarea pentru pietoni, bicicliști și alte soluții de mobilitate ușoară în mod protejat față de traficul auto, reprezentând totodată valoroase conexiuni ecologice. Aceste legături sunt accesibile public în mod gratuit pe tot parcursul anului, nu înglobează pante abrupte sau zone cu trepte, integrează infrastructura pentru odihnă și recreere, sunt corelate cu infrastructura de transport și se constituie în legături strategice pentru diferite zone ale orașului. De interes pentru aria de concurs este faptul că documentele strategice încadrează transformarea în cale verde a străzii 13 Decembrie în categoria proiectelor prioritare, fiind o legătură sigură între zona de nord și centrul orașului.

Prin urmare, profilul străzii va integra inclusiv o pistă de biciclete în dublu sens, la care rețeaua de circulații ciclabile propusă de concurenți în interiorul ariei de concurs va trebui să se racordeze.



Proiecte propuse pentru rețeaua ciclabilă din zona Tractorul – Coresi prin *Masterplanul velo pentru Municipiul Brașov*, CIVITTA, martie 2022.

⁶ *Masterplanul velo pentru Municipiul Brașov – versiune preliminară*, elaborat de CIVITTA în martie 2022 și *Planul de Mobilitate Urbană Durabilă – Polul de creștere Brașov*, elaborat de asocieria WSP, Parsons Brinckerhoff și A.M.D.D.T.P.Brașov în aprilie 2017.



Legături cu spațiile verzi adiacente

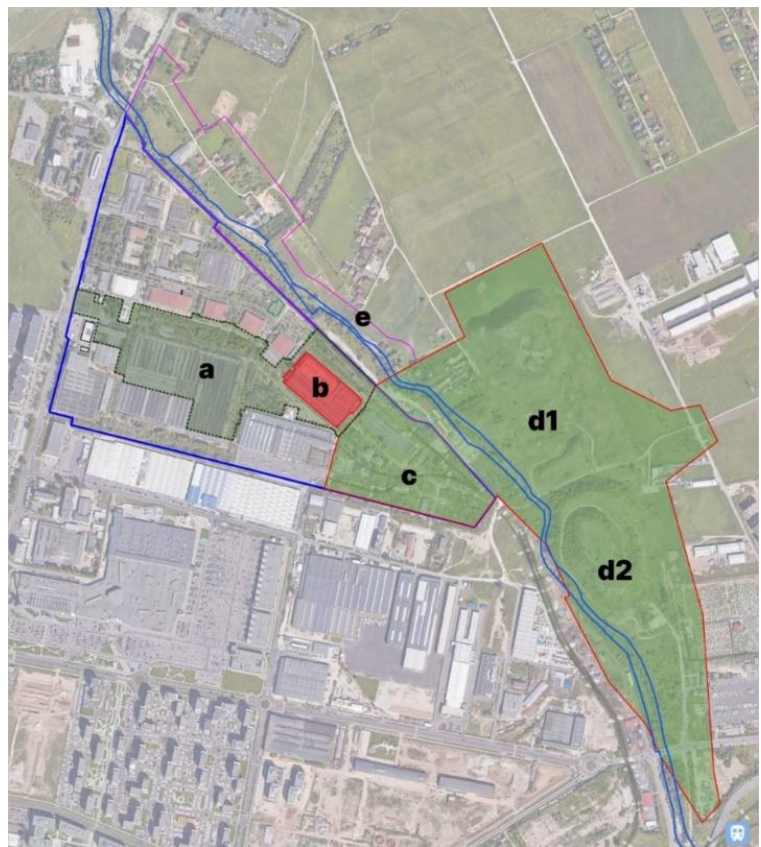
Viziunea de dezvoltare a amplasamentului fostei Platforme Rulmentul trebuie să speculeze situația particulară de învecinare a acesteia cu râul Timiș, respectiv cu cele două depozite de deșeuri nepericuloase Timiș-Triaj, toate fiind elemente ecologice al căror potențial de transformare în spații de agrement a fost identificat și evidențiat în studiile care au fundamentat tema de concurs.

La momentul actual, râul Timiș este grav afectat de poluarea provenită din activitățile industriale desfășurate în zonă, din trafic sau ca urmare a apariției unor depozite de deșeuri improvizate de-a lungul malurilor. Totuși, documentele strategice definesc oportunitatea stabilirii unei zone de regenerare peisajeră în perimetrul albiei râului, prin care calitățile ecologice și ambientale ale cursului de apă să fie reabilitate și oferite folosirii publice în scop de agrement.

Depozitul de deșeuri industriale (d1) și depozitul de deșeuri menajere (d2) fac obiectul unor studii de fezabilitate deja realizate în vederea închiderii lor definitive prin ecologizare.

(d1) Depozitul de deșeuri industriale nepericuloase Timiș-Triaj are o suprafață de aproximativ 15 ha și a funcționat până în anul 1992. După acțiuni de recuperare a materialelor cu potențial de reciclare (2002-2012), amplasamentul a fost acoperit cu pământ. În anul 2022 Municipality a inițiat procesul de ecologizare a depozitului, în scopul transformării acestuia în spațiu verde și de agrement. Investiția se justifică prin contribuția majoră la diminuarea cantității de praf dispersate în aer și care se depune pe luciul râului Timiș sau se infiltrează în sol. La momentul actual sunt planificate lucrări de stabilizare, punere în siguranță și monitorizare a amplasamentului.

(d2) Depozitul de deșeuri menajere se întinde pe o suprafață de aproximativ 10 ha. Pentru amenajarea depozitului de deșeuri menajere ca zonă de agrement sunt propuse lucrări de stabilizare, amenajarea unor piste de alergare cu două sensuri și alei pietonale, precum și plantarea de arbuști și vegetație joasă.



Date fiind calitățile cu totul speciale ale celor două depozite – dimensiunea, relieful și modul de formare fiind cele mai importante – este evident faptul că ele compun o resursă de spațiu verde puternic individualizată la nivelul orașului care poate fi speculată printr-o amenajare peisajeră minimală, generând un alt tip de spațiu verde potrivit pentru sporturi specializate pentru teren în pantă: piste alergare în rampă, piste ciclabile tip MTB, eventual motocicletele *enduro*, pârtii de săniuș și alte sporturi de iarnă.

Viziunea de ansamblu propusă de concurenți va trebui să ia în considerare potențialul de amenajare peisajeră a celor două depozite și a albiei râului Timiș, considerând o transformare concomitentă și corelată a acestora cu zona sud-estică a Platformei Rulmentul (c).



3. Funcțiuni posibile

Pentru a preciza elementele necesare propunerii unei viziuni pentru integrarea Platformei Industriale Rulmentul în structura urbană a municipiului Brașov, tema de proiectare pune în discuție câteva posibile scenarii funcționale. Argumentele pentru acestea au fost extrase din *Strategia de management a activelor Brașov, livrabilul 3.1*, realizată de către Banca Mondială în iulie 2019, din Studiile de fundamentare ale viitorului Planul urbanistic general (PUG) al Municipiului Brașov, realizate de către asocieria dintre SC Synergetics Corporation SA și SC Quattro Design SRL, precum și din procesul de consultare publică, coordonat de elaboratorii temei. Aceste recomandări privitoare la funcțiunile posibile nu pot fi exhaustive, urmând ca fiecare concurent să facă propriile analize, propuneri și ierarhizări funcționale, corelat cu propria viziune de dezvoltare pentru regenerarea urbană a Platformei Industriale.

1 / INDUSTRIE

Dat fiind profilul industrial al zonei, se vor păstra unele activități productive active. În prezent sunt funcționale halele 27a, 27b și 28, cu activități de ambutisare, profilare, presare la rece, aparținând producătorului de învelitori metalice Bilka. Aceste hale funcționează corelat cu mai multe hale din sudul platformei industriale Rulmentul, dispuse liniar de-a lungul străzii Henri Coandă. În cursul dezbaterii publice din 5 decembrie 2023, reprezentanții Bilka și-au arătat disponibilitatea pentru relocarea activităților productive înspre strada Narciselor, aflată în curs de modernizare, dar au argumentat că investițiile derulate recent ar necesita o perioadă de amortizare de aproximativ 10 ani. Astfel, ar putea fi imaginată relocarea treptată a activităților productive din perimetrul platformei industriale Rulmentul.

2 / LOCUIRE

Așa cum rezultă din studiile de fundamentare ale viitorului PUG, întreaga zonă este una dinamică, fiind sub presiunea investițiilor imobiliare de tip locuințe colective, fără asigurarea altor dotări urbane conexe. Inclusiv pe terenurile deținute de către URB Bearings în cadrul Platformei Rulmentul, proprietarul studiază posibilitatea folosirii intensive a terenului, CUT 3 sau 4, în majoritate locuințe colective 2S+P+M+14E (aproximativ 230.000 mp. desfășurați). Poziția municipalității este că infrastructura rutieră a zonei, care momentan se bazează doar pe str. 13 Decembrie, nu poate face față unui număr atât de mare de oameni. Cu toate acestea, prevederea locuirii în cadrul viitoarei dezvoltări ar asigura prezența umană permanentă, fapt important pentru un ansamblu urban integrat. În concluzie, va trebui stabilită acea strategie prin care ar fi posibilă includerea locuirii în fostul areal industrial, corelat cu etapele de implementare a investițiilor municipalității pentru mai buna conectare a zonei cu artere carosabile și sisteme eficiente de transport în comun. Mai mult de atât, dezvoltarea rezidențială ar necesita și prevederea unor facilități urbane suplimentare, cum sunt magazinele de proximitate, servicii, învățământ, alimentație publică etc.

3 / EDUCAȚIE

Una dintre principalele disfuncții analizate în studiile de fundamentare ale viitorului PUG este dezvoltarea unui volum mare de locuințe colective, fără asigurarea dotărilor urbane conexe. Conform legislației, existența unităților de învățământ ar trebui să fie prevăzută la o distanță mai mica de 1km de la domiciliu. Conform studiului elaborat de Banca Mondială în 2019, construirea atât a unei școli, cât și a unei grădinițe pentru a deservi zona ar trebui să fie obligatorie. Scenariile economice au luat în considerare o capacitate medie de 180 copii per grădiniță (cu două grădinițe avute în vedere, dat fiind că se presupune ridicarea mai multor unități rezidențiale) și o capacitate de 16 săli pentru o singură școală. Această necesitate a fost solicitată în mod expres și în cadrul procesului de consultare publică. De asemenea, în cadrul dezbaterii din 17 ianuarie 2024 a fost amintit trecutul educației pentru meserii, așa cum a fost cazul Grupului Școlar Tractorul, în perioada comunistă.

4 / SPORT

Școala necesară întregii zone ar trebui prevăzută cu sală de sport integrată, astfel încât educația sportivă să se poată desfășura și în perioadele cu vreme instabilă. De asemenea, pot fi imaginată și terenuri exterioare adiacente, pentru diferite sporturi (fotbal, baschet, handbal, tenis de masă etc.) dispuse adiacent, astfel încât să poată fi accesibile întregii comunități în perioadele de weekend sau de vacanță școlară. Această configurație de bază sportivă deschisă publicului larg este în acord cu Strategia de implicare și susținere a sportului de către Primăria Municipiului Brașov.



Pentru a satisface cerinţele locuitorilor şi ale sportivilor din Braşov, municipalitatea are în vedere construirea unui nou bazin Olimpic în Braşov – dedicat înotului recreaţional. De asemenea, pentru susţinerea practicării atletismului/alergării, municipalitatea are în vedere amenajarea de trasee/zonă dedicate de alergare/jogging pentru public, cu borne şi semnalizare adecvată, amenajarea unor piste dedicate (inclusiv pe lângă calea ferată), precum şi înfiinţarea, amenajarea, marcarea şi promovarea de noi trasee de *trail running* în împrejurimile municipiului.

5 / CENTRU MEDICAL

În zona de nord a cartierului Tractorul nu există facilităţi medicale. Astfel, ar putea fi oportună existenţa unui centru medical, de tip policlinică sau spital privat. Conform studiului Bancii Mondiale, ar fi fezabilă prevederea unei astfel de facilităţi, care să conţină 60-90 de paturi. Acest ansamblu ar putea fi dotat şi cu spaţii destinate recuperării kinezo-terapeutice sau săli de antrenament de tip fitness.

6 / BIROURI

Conform studiului Băncii Mondiale Braşov privind stocul şi cererea existentă şi comparându-le cu alte oraşe mari din afara Bucureştiului, densitatea birourilor moderne din Braşov este de aproximativ 600mp la 1.000 de locuitori. Astfel, studiul argumentează că la nivelul întregii municipalităţi va mai fi nevoie de o cantitate suplimentară de birouri de cel puţin 35.000mp.

Având în vedere accesibilitatea dificilă a zonei din acest moment, dar şi potenţialul de dezvoltare urbană odată cu transformarea Platformei industriale, studiul Băncii Mondiale decelează între două posibile scenarii (succesive). Primul scenariu presupune acomodarea a aproximativ 1000mp de spaţii comune de lucru (de tip co-working) în unele dintre fostele structuri industriale recondiţionate, care să răspundă necesarului de spaţiu pentru unele companii aflate în curs de dezvoltare (*strat-up*). Cel de-al doilea scenariu, probabil ulterior conectării zonei într-o infrastructură rutieră coerentă, corelată cu un sistem de transport public eficient, presupune acomodarea a aproximativ 10.000mp de birouri.

Fezabilitatea ambelor scenarii se bazează şi pe existenţa în apropiere a spaţiilor de birouri din cadrul Coresi Business Park.

7 / CENTRU EXPOZIȚIONAL

Atât în studiul realizat de Banca Mondială în 2019, cât şi în procesul de consultare publică, a apărut posibilitatea prevederii unui centru expoziţional de mari dimensiuni. Această oportunitate este întărită de poziţia strategică a municipiului Braşov, aproximativ în mijlocul României. De asemenea, studiul Băncii Mondiale evidenţiază lipsa unui spaţiu expoziţional de mari dimensiuni pentru regiunea Transilvania şi indică o dimensiune orientativă de 11.000mp de spaţiu expoziţional interior, echivalentă cu Centrul Multifuncţional din Craiova (finalizat în 2013).

Această dotare la scară regională ar fi conectată atât cu Varianta ocolitoare a Municipiului Braşov, cât şi cu gara, mai ales în cazul reabilitării şinelor ferate existente şi includerea lor într-un sistem de transport integrat. Accesul rapid din afara oraşului poate reprezenta un avantaj.

8 / EVENIMENTE

În prezent într-o parte a fostei platforme Rulmentul funcţionează Lux Divina – centru de conferinţe, petreceri de afaceri sau private, dotat inclusiv cu infrastructură de cazare (hotel 3* - 33 de camere). Acest centru include 7 săli de evenimente având capacităţi de la 60 până la 2.200 de persoane. Cea mai mare, cu o suprafaţă de 2.200mp, a fost creată prin reconversia primului Hangar din construcţiile iniţiale ale Flotei 1 de bombardament. Probabil ca această funcţiune să reziste transformării funcţionale întrevăzute pentru zonă, cu eventualitatea căutării unor formule prin care şi-ar putea extinde activităţile.

9 / HOTEL

Fezabilitatea realizării unui hotel în zonă ţine atât de vecinătatea centrului de conferinţe şi evenimente Lux Divina, cât mai ales de eventualitatea amenajării centrului expoziţional. În cadrul dezbaterii publice din 5 decembrie 2023 reprezentanţii Lux Divina au argumentat că acest tip de evenimente ar putea atrage un număr de 20.000 de vizitatori, în condiţiile în care oraşul dispune de 25.000 până la 30.000 de locuri de cazare în total şi şi-au arătat interesul şi disponibilitatea de a construi un hotel sau apart-hotel, care să funcţioneze corelat cu evenimentele organizate. Cu argumente similare, studiul Băncii Mondiale a propus realizarea unui hotel de trei sau patru stele, cu un număr de 60 de camere. Nevoia de cazare hotelieră ar fi stimulată de existenţa unui centru expoziţional de succes.



10 / PIAȚĂ AGROALIMENTARĂ

Studiul Băncii Mondiale din 2019 a luat în considerare prevederea unui magazin alimentar suficient de mare, care să răspundă nevoilor de aprovizionare ale noilor locuitori din întreaga zonă. Cu toate acestea, conform PUZ – zona tractorul VII- zona 5-1, vis-à-vis de platforma industrială va fi amplasat un magazin de tip Lidl, care se adaugă magazinului Auchan din centrul comercial Coresi. Astfel, pare că nu este oportună propunerea unor funcțiuni similare.

Cu toate acestea, este de menționat Strategia de dezvoltare durabilă a municipiului Brașov 2030, care prevede că *“în anul 2030, Brașovul este un oraș cu piețe agro-alimentare cu produse proaspete și regionale”*. Astfel, ar fi posibilă amenajarea unei piețe agroalimentare pe amplasament – volantă sau cu activitate periodică, la limită cotidiană, dacă analizele vor confirma oportunitatea unui astfel de spațiu. Proximitatea amplasamentului față de Varianta ocolitoare este o oportunitate pentru producătorii din regiune să ajungă ușor pentru a-și vinde produsele.

11 / CENTRU CULTURAL

Din procesul de consultare publică, precum și din studii cum este cel elaborat de Banca Mondială, rezultă că pe Platforma industrială Rulmentul pot fi amenajate mai multe funcțiuni cu caracter cultural: o sală de spectacole cu dimensiuni medii, spații expoziționale, ateliere pentru artiști sau tip makerspace, precum și unele funcțiuni comunitare (spații pentru diferite tipuri de întruniri și bibliotecă). Aceste funcțiuni vor fi grupate în ansamblul Hangar 6, detaliate mai pe larg în secțiunea dedicată acestui program.

12 / ALTE FUNCȚIUNI

În cadrul procesului de consultare publică au reieșit și alte programe care își pot găsi locul în viziunea dezvoltată de concurenți, cum ar fi reabilitarea unor hale existente și folosirea lor pentru platouri de filmare sau folosirea structurilor cu deschideri mari pentru amenajarea unor sere de tip grădină botanică. De asemenea, s-a adus în discuție posibilitatea amenajării unui muzeu al tehnicii, care să pună în valoare trecutul industrial al orașului și nu numai platforma Rulmentul. Conform Băncii Mondiale, o temă industrială ar putea fi adoptată pentru întreaga zonă, inclusiv pentru Industria Aeronautică Română (IAR) Brașov, fondat 1925, care a avut capacitățile de producție pe terenul actualei dezvoltări Coresi.

13 / PARCĂRI

Pentru toate funcțiunile pe care concurenții vor de decide că le vor îngloba în viziunea propusă se vor asigura locuri de parcare just dimensionate și acces carosabil pentru mentenanță și intervenții de urgență. Totuși, în acord cu Studiul de fundamentare pentru politica de Parcare pentru Municipiul Brașov pentru perioada 2022 – 2030, elaborat de către Civitta și Vegacomp în martie 2022: *„Strategia de tarifare dar și de dimensionare a parcărilor are la bază un principiu destul de simplu, descurajarea utilizării autoturismului personal, acolo unde există alternative viabile și tolerarea pe termen mediu a proprietății unui autoturism (până toate zonele orașului dețin alternative viabile).”* Astfel, soluțiile concurenților se vor concentra pe legăturile pe care diferitele funcțiuni propuse le vor avea cu sistemele de transport în comun sau cu rețele pietonale și ciclabile ale orașului Brașov.

13 / SPAȚII VERZI

Una dintre cele mai importante necesități resimțite atât de locuitorii cartierului Tractorul, cât și de restul cetățenilor din zona metropolitană, este disponibilitatea unor spații verzi de calitate. Astfel, viziunea dezvoltării urbane ar trebui să fie structurată în jurul amenajării unui spațiu verde / public, nucleu pentru procesul de regenerare urbană, așa cum este detaliat în capitolul următor.

Dat fiind că peste jumătate din cei care au răspuns chestionarului s-au arătat interesați de posibilitatea unor grădini comunitare, dar și pentru că soluțiile de gestionare a spațiilor verzi de către comunități sunt printre cele mai economice, este important ca viziunea să prevadă moduri prin care locuitorii din cartierele învecinate să se poată implica direct în întreținerea spațiilor verzi.

De asemenea, se va avea în vedere adiacența zonei estice a Platformei Rulmentul atât cu râul Timiș, cât și cu cele două depozite de gunoi inerte, în proces de ecologizare. Acest areal are potențialul evident de a genera un alt tip de amenajare peisajeră, de interes pentru întregul oraș.



Capitolul 3

Obiectiv de investiții — Amenajarea spațiului verde / public

A. Argument

Aidoma celorlalte obiective ale concursului de soluții, concepția acestui spațiu va trebui să se orienteze după valorile patrimoniului industrial al Platformei Rulmentul, urmând să le interpreteze și să le pună în valoare prin utilizări și amenajări noi. Aceste valori vin în continuarea și completarea dezvoltării durabile, deschiderii, frumuseții și diversității, varietății și adaptabilității — ideile principale enunțate ca parte a acestei teme care vor trebui să ghideze conceperea și evaluarea calității mediului construit. Modul de a delimita suprafața acestui spațiu verde / public face parte din definirea rolului nodal pe care acesta trebuie să și-l asume în ansamblul intervențiilor de pe platforma Rulmentul. Această delimitare a ținut cont de următoarele criterii:

DIMENSIUNEA / SCARA

Suprafața acestui spațiu trebuie să reprezinte un procent semnificativ din suprafața totală a Platformei Rulmentul astfel încât proiectul de amenajare să poată să își îndeplinească rolul structurant. Totodată, această suprafață reprezentativă nu poate coincide cu întregul areal ocupat de fosta Platformă din rațiuni legate de valoarea investiției.

REGIMUL DE PROPRIETATE

Suprafața care face obiectul proiectului de amenajare trebuie să fie în totalitate în domeniul public, condiție din care derivă posibilitatea implementării soluției în viitorul apropiat.

STAREA DE DEGRADARE ȘI URGENȚA INTERVENȚIEI

Delimitarea spațiului care face obiectul proiectului de amenajare trebuie să includă acele structuri ale căror rezistență și stabilitate au fost evaluate ca fiind precare și care solicită o intervenție urgentă. Această prioritizare va conduce, în primul rând, către prezervarea unor piese importante ale patrimoniului industrial deja evaluate ca atare și, în plan secund, către punerea în siguranță a acelor clădiri care, purtătoare de valoare patrimonială sau nu, vor putea servi ca fond construit existent unor dezvoltări viitoare, neprevăzute în acest moment.

REPREZENTATIVITATEA PENTRU PLATFORMA RULMENTUL

Delimitarea trebuie să cuprindă o largă varietate a tipurilor de construcții, peisaje, spații și situații de învecinare, alcătuind astfel o selecție reprezentativă pentru platforma Rulmentul. Din punctul de vedere al unei încadrări generale, printre cele mai importante tipuri de relații surprinse se evidențiază cele cu:

- șirul Hangarelor 1-6 (C10-15)
- structurile cele mai ample (halele cele mai mari care compun corpul Strungăriei - C25)
- spațiile neconstruite principale, odinioară amenajate peisajer în interiorul platformei
- traseele importante ale căii ferate
- deschiderea către râul Timiș
- axele secundare importante (limita estică a halelor 25)
- clădirea centralei termice
- structurile de susținere a instalațiilor de pe culoarul de rețele (estacada)

Acestei delimitări i se suprapune un set de condiții definitorii care apropie calitățile viitoarei amenajări de cele care definesc în mod uzual spațiul public al orașului. Astfel, spațiul verde / public va fi:

- amplu, cu o dimensiune care să-i confere consistență,
- liber (accesibil, neconstruit sau parțial construit),
- neprogramat, sau slab programat, încurajând folosirea directă, spontană, creativă,
- variat, versatil, interesant, stimulând curiozitate și deschizându-se către multe tipuri de nevoi,
- frumos, generând emoții estetice și atașament,
- legat în mod firesc de memoria locuitorilor și de istoria locului,
- într-o continuitate directă și firească cu restul (spațiului) orașului.



Din toate aceste motive, miza esențială pe care amenajarea acestui spațiu o reprezintă ține de inventarea unui (nou) produs cultural care se așază la intersecția dintre natură, ruina industrială și orașul contemporan. Acest spațiu — verde, parțial construit, parțial amenajat pentru a fi folosit ca spațiu de recreere, relaxare și loisir, dar păstrând calitățile de spațiu public al orașului — oferă soluțiilor participante prilejul să contribuie în mod creativ la redesenarea viitorului platformei Rulmentul, în continuitate cu identitatea sa istorică.

B. Cerințe specifice

1. Accese și accesibilitate

ACCESE PRINCIPALE ȘI SECUNDARE

Spațiul este accesibil dinspre limita lui vestică, din strada 13 Decembrie, legătură care asigură și o importantă relație cu locuitorii zonelor rezidențiale dezvoltate la vest.

Dat fiind că buna conexiune a întregii zone la pulsul orașului este unul dintre dezideratele importante enunțate pentru viitorul platformei Rulmentul, alte accese (care pot deveni importante în relație cu dezvoltarea viitoare a orașului) trebuie să fie propuse ca parte a strategiei de intervenție asupra zonei.

LEGĂTURI DE MOBILITATE UȘOARĂ ȘI ECOLOGICĂ

Autoritatea Contractantă urmărește conectarea Platformei Rulmentul cu sistemul de spații verzi al orașului prin intermediul viitoarelor coridoare verzi propuse prin proiectul *Calea verde*.

Coridoarele verzi prevăzute ca parte a viziunii de ansamblu pentru dezvoltarea Platformei Rulmentul vor trebui preluate ca date de temă pentru amenajarea spațiului verde / public. Ele trebuie considerate accese importante dedicate pietonilor, bicicliștilor și altor utilizatori de soluții de mobilitate alternativă. În același timp, proiectul trebuie să prevadă continuitatea acestor coridoare pentru care platforma Rulmentul nu reprezintă în mod obligatoriu destinația finală.

PARCĂRI

Se solicită amenajarea unui număr de 100 de locuri de parcare pentru autoturisme dedicate spațiului verde / public, care vor fi suplimentate cu locurile de parcare necesare funcționării centrului cultural, specificate în capitolul următor. Dezvoltarea altor programe publice sau private în perimetrul Platformei Rulmentul va trebui să reanalizeze de fiecare dată oportunitatea prevederii parcărilor proprii și să le prevadă ca parte a viitoarelor proiecte, dacă e cazul.

Cele 100 de locuri de parcare pot fi grupate în zone diferite, iar realizarea lor poate face obiectul unei strategii de etapizare. Parcărilor pot ocupa zonele discrete ale spațiului verde / public astfel încât acestea să nu constituie rupturi în viitoarea continuitate a spațiului sau obstacole în calea unor viitoare accese.

Parcărilor trebuie concepute ca „parcări verzi”, caracterizate de:

- utilizarea unor soluții care să permită infiltrarea apelor meteorice în solul natural sau în bazine de bio retenție;
- folosirea alcătuirilor de pavaje minim invazive față de substratul natural;
- umbrirea suprafețelor prin vegetație.

De asemenea, zonele dedicate parcărilor trebuie configurate astfel încât să poată servi în mod alternativ la organizarea unor evenimente sezoniere (târguri, jocuri, festivaluri etc.) prin eliberarea și reorganizarea spațiului carosabil. Pentru a susține alte scenarii de folosire, se vor propune alcătuirii de paviment care să faciliteze circulația pietonală și amplasarea de structuri temporare specifice târgurilor.

PARCĂRI PENTRU BICICLETE

Parcărilor pentru biciclete trebuie prevăzute la fiecare dintre accesele principale în spațiul verde / public, în relație cu pistele ciclabile propuse prin viziunea de dezvoltare a ansamblului. În mod suplimentar, parcări pentru biciclete trebuie să acompanieze amenajările speciale propuse în interiorul spațiului verde / public. Modul de grupare a parcărilor de biciclete (capacitatea fiecărui amplasament) trebuie evaluate și propuse de către fiecare concurent în relație cu concepția specifică a amenajării propuse.



CIRCULAȚII ÎN INTERIORUL PERIMETRULUI DE INTERVENȚIE

Concurenții trebuie să propună un sistem de circulații coerent cu viziunea de ansamblu a dezvoltării întregii platforme Rulmentul, cuprinzând trasee carosabile, pietonale și de mobilitate ușoară, circulații tehnice pentru mentenanță și administrare și circulații ocazionale pentru evenimente extraordinare sau urgențe. Rezolvarea acestor rețele de transport trebuie să țină cont de siguranța pietonilor care parcurg spațiul, mai presus de alte cerințe.

În interiorul spațiului verde / public trebuie privilegiat accesul mijloacelor de deplasare nemotorizate și al pietonilor, admitând cu titlu de excepție accesul mijloacelor de intervenție (ambulanță, pompieri etc.), al autovehiculelor necesare mentenanței echipamentelor și spațiilor amenajate, precum și al autovehiculelor destinate aprovizionării centrului cultural.

2. Etapizare

Spațiul verde / public se va amenaja și construi în etape distincte de implementare. Concurenții trebuie să țină cont de faptul că etapizarea realizării este inerentă oricărui proces de asemenea amplasare și să indice maniera în care diferite secțiuni ale proiectului pot funcționa independent unele față de celelalte. Ordinea de implementare pe care concurenții o vor propune și modul în care aleg să distribuie diferitele cerințe specifice ale temei de proiectare în etape de implementare distincte vor fi justificate ca elemente strategice ale propunerii.

3. Limite / deschideri

Limitele descrise și detaliate mai jos trebuie înțelese ca locuri de contact ale proiectului cu zone din viitoare etape de dezvoltare, membrane prin care amenajarea se va deschide în afara ei.

Limita nordică a spațiului verde / public este constituită de aliniamentul hangarelor Flotilei 1 de Bombardament. În acest fel, tema de concurs cheamă o amenajare care să pună în valoare interfața dintre spațiul verde / public și clădirile existente. Totodată, suprapunerea dintre limita suprafeței de amenajat și aliniamentul hangarelor le face permeabile dinspre spațiul neconstruit, contribuind la accesibilitatea viitoarelor dotări publice propuse în interiorul clădirilor.

Limita nord-vestică este singura dintre limitele spațiului verde / public care coincide cu limitele fostei platforme industriale Rulmentul și se întinde de-a lungul întregii deschideri a Ansamblului Hangar 6 (C15) către valea râului Timiș. Ca atare, această lungime reprezintă una dintre viitoarele „fațade” ale proiectului către râu și, totodată, o zonă de intersecție a amenajării spațiului verde / public cu proiectul de centru cultural amenajat în Ansamblul Hangar 6. Această zonă specială a amenajării este caracterizată de multiplele filtre care mediază vecinătatea dintre hangar și râu, reprezentate de traseul șinelor de cale ferată CF1, linia structurilor de susținere a rețelelor (estacadele) și alte instalații.

Limita sud-estică coincide cu fațada laterală a Ansamblului Hangar 6. De cealaltă parte a Timișului se află depozitul pentru deșeuri industriale nepericuloase Timiș-Triaj care urmează să fie transformat în spațiu pentru agrement. De aceea, „vârful” sud-estic al vechii platforme Rulmentul este lăsat în afara limitei de intervenție a acestei etape de amenajare, urmând să își găsească o vocație care să exploateze potențialul derivat din dezvoltarea corelată a ambelor maluri ale râului.

Limita sudică este compusă din trei segmente particulare. De la est la vest, un prim segment este reprezentat de limita clădirii C27 care și-a păstrat profilul de activitate – prelucrare oțel la rece - și care se află în proprietate privată, operatorul preconizând relocarea activității în aproximativ 10 ani. Pe un al doilea segment delimitarea se realizează de-a lungul fațadei sudice a Halei C25c. Pe al treilea segment, în zona sud-vestică, spațiul verde / public este delimitat de amprenta peretelui interior care desparte halele C25b și C25d ale fostei Strungării.

Evaluarea preliminară a rezistenței și stabilității distinge structura Halei C25b ca fiind într-o stare semnificativ mai bună decât cea a corpurilor C25a, c și d, pentru care sunt necesare măsuri de consolidare în regim de urgență. În aceste condiții structurale (1), ținând cont de valoarea patrimonială a acestor clădiri (2), de faptul că acestea sunt clădirile cele mai ample de pe vechea platformă (3) și de faptul că activitatea industrială din clădirea C27 urmează să înceteze în minim 10 ani (4), proiectul solicită contribuții care să abordeze limita sudică în toată complexitatea ei.

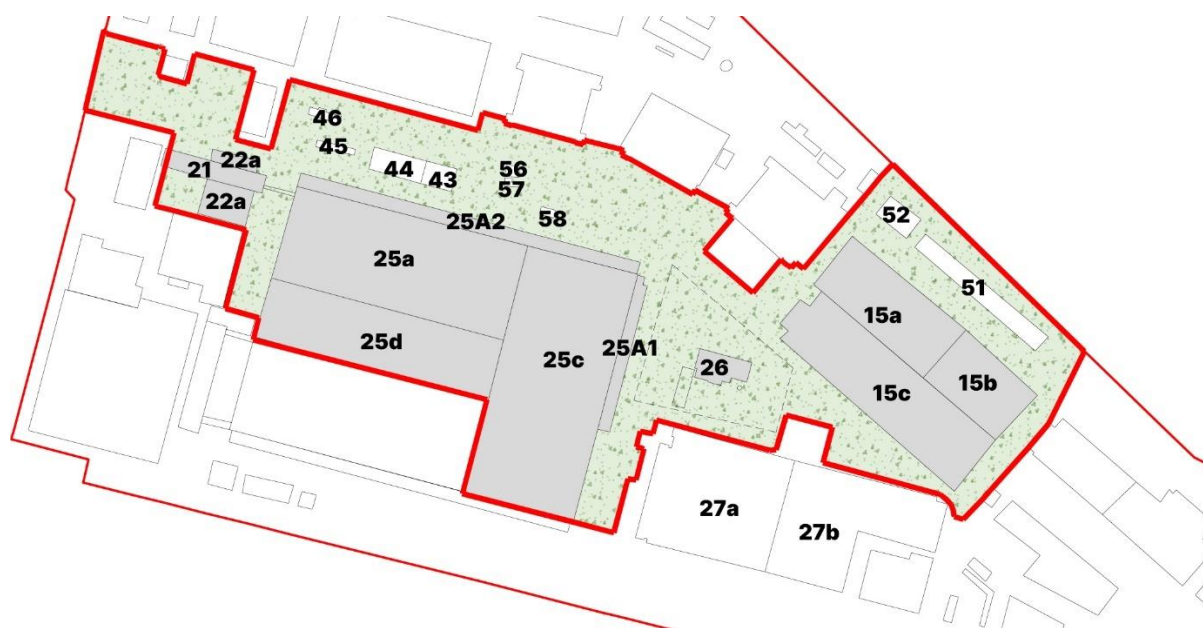


4. Fondul existent

Perimetrul descris mai sus și astfel delimitat cuprinde mai multe tipuri de elemente care atestă etapele pe care amplasamentul le-a traversat de-a lungul istoriei recente: construcții, amenajări, elemente de vegetație, elemente infrastructurale și tehnologice dar și urme (efecte) ale destinației industriale a terenului difuzate la suprafața solului sau infiltrate în adâncime.

Construcțiile

Dintre construcțiile regăsite în aria de intervenție, Ansamblul Hangar 6 (C15) cuprinzând cele trei corpuri de clădire principale și anexele lor imediate vor face obiectul unei detalieri distincte odată cu definirea celui de-al treilea obiectiv al concursului în Capitolul 4 al temei de proiectare.



Construcția 21

		sursă
Denumire	Laboratoare uzinale - grup social (alternativ în Expertiză, C21 este denumită Anexa A1 a secției de Balotare)	SI
An/perioadă construire	1959-1970	SI
Regim de înălțime / m	P+2 / +13.35	
Descriere structurală	Clădire împărțită în 3 tronsoane. Structură din beton armat de lățime de 12m (2x6m) și cu lungime de 80m, dezvoltată în trei tronsoane cu lungimi variabile.	
Observații	Construcție realizată concomitent cu C22a — Conservare-ambalare și magazie livrări alături de care formează un volum unitar. Legături funcționale și compoziționale cu construcții învecinate atestând procesele cotidiene de funcționare ale platformei: pasarelă legătură către C25a.	
Risc seismic	RSII — clădiri susceptibile de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor dar la care prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă.	
Coeficient de uzură	—	
Valoare culturală	MEDIE / MARE Valoare istorică – MEDIE Valoare urbanistică – MARE Valoarea arhitecturală – MARE Valoare memorială – MEDIE	SI



Construcţia 22a

		sursă
Denumire	Conservare-ambalare și magazie livrări / Secția Balotare (alternativ în Expertiză, C21 este denumită Hala H1 a secției de Balotare)	SI
An/perioadă construire	1959-1970	SI
Regim de înălțime / m	Parter / +8.35	EXP
Descriere structurală	Două corpuri cu structură identică între care este intercalată C21 (Anexa H1). Structură din cadre de beton armat cu travee de 9.00x9.00m acoperită cu planșee înclinate din beton armat turnat monolit, cu nervuri, în mijlocul fiecărui planșeu fiind amplasat un luminator de formă pătrată. Pe latura nordică îi este alipită o copertină metalică de mari dimensiuni.	EXP
Observații	Construcție realizată concomitent cu laboratorul uzinal C21 alături de care formează un volum unitar. În același timp, construcție realizată în două etape: corpul C22a, în prima etapă de dezvoltare a Uzinei Rulmentul; corpul C22 b în etapa următoare.	SI
Risc seismic	RSII — clădiri susceptibile de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor dar la care prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă.	
Coefficient de uzură	—	
Structuri subterane	Subsoluri tehnice și canale tehnice de distribuție inclusiv conducând către alte construcții, foste fundații ale unor echipamente și instalații.	
Valoare culturală	MARE: Spațiu de depozitare datând din prima etapă de dezvoltare a uzinei Rulmentul, prezentând elemente cu caracter de raritate – unicitate. Valoare istorică – MEDIE Valoare urbanistică – MARE Valoarea privind semnificația pentru patrimoniul tehnic și industrial – FOARTE MARE Valoare memorială – MEDIE	SI

Construcţia 25a

		sursă
Denumire	Secția inele și montaj rulmenți serie mare (alternativ în Expertiză și Relevu, C25a este compusă din Hala 6, Hala 7 și Anexa 3)	SI
An/perioadă construire	1959-1970	SI
Regim de înălțime / m	Parter / 7,2m+ (hală) și P+1 (anexă)	EXP
Observații	Construcție realizată concomitent cu C25b — Secția bile de care era despărțită printr-un spațiu neconstruit. În a doua etapă s-a realizat un corp perpendicular pe primele două construcții — C25c — Secția strungărie inele și fabricație role, care unea extremitățile estice ale acestora. În a treia etapă s-a completat și închis spațiul rămas liber între cele trei clădiri cu construcția C25d — Montaj, rectificare, tratament. Anexele tehnico-sociale s-au construit, probabil concomitent cu corpurile la care sunt adosate. Legături funcționale și compoziționale cu construcții învecinate atestând procesele cotidiene de funcționare ale platformei: pasarela legătură către C21.	ȘI
Descriere structurală	Halele sunt construcții cu structura în mixtă din beton armat, cu structură metalică de acoperiș (ferme cu zăbrele, pane, contravântuiri orizontale), cu o lățime compusă din 3 deschideri de 24m, dezvoltate pe o lungime dată de 15 travee de 12,0m și o înălțime utilă de 7,20m sub talpa fermei. Acoperișul prezintă luminatoare metalice triunghiulare dispuse în lungul grinzilor transversale, la 12.00m interax, pe lungimea celor 3 deschideri ale halei. Anexa este o construcție cu structură din cadre din beton armat monolit, amplasată pe latura de nord a halei, având 5 tronsoane despărțite prin 4 rosturi, cu lungimea totală de 269 m. Structura este din stâlpi de beton armat monolit 28x55cm / 28x45cm și zidărie portantă. Planșeele sunt din beton armat sprijinite pe grinzi transversale, grinzi secundare și centuri. Închiderile sunt din zidărie de cărămidă pe fundații continue din beton.	EXP
Risc seismic	RSII — clădiri susceptibile de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorilor dar la care prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă.	
Coefficient de uzură	—	
Structuri subterane	Subsoluri tehnice și canale tehnice de distribuție inclusiv conducând către alte construcții, foste fundații ale unor echipamente și instalații.	REL/EXP
Valoare culturală	MARE: Semnificativ pentru arhitectura industrială. Construcția este reprezentativă pentru evoluția platformei industriale, fiind începută în primul deceniu de la înființarea uzinei și transferarea producției de rulmenți pe amplasament. Valoare istorică – MEDIE Valoare urbanistică – FOARTE MARE Valoarea privind semnificația pentru patrimoniul tehnic și industrial de pe amplasament – MARE Valoare memorială – MEDIE	ȘI



Construcţia 25c

Denumire	Secţia strungărie inele şi fabricaţie role (alternativ în Expertiză şi Releveu, C25c este compusă din Halele 1, 3 şi 8, Anexa 2 şi Atelier)	sursă
An/perioadă construire	1970-1977	
Regim de înălţime	Parter / 7,2m+ (hală), P+1 (anexă), P (atelier)	EXP
Observaţii	Construcţie realizată într-o a doua etapă faţă de C25a şi C25b, unind extremităţile estice ale acestora. În a treia etapă s-a completat şi închis spaţiul rămas liber între cele trei clădiri cu construcţia C25d — Montaj, rectificare, tratament. Anexele tehnico-sociale s-au construit, probabil concomitent cu corpurile de care sunt alipite.	SI
Descriere structurală	Halele sunt construcţii cu structura în mixtă din beton armat, cu structură metalică de acoperiş (ferme cu zăbrele, pane, contravântuiri orizontale), cu o lăţime compusă din 7 travee de 12m, dezvoltate pe o lungime dată de 8 deschideri de 24m şi o înălţime utilă de 7,20m sub talpa fermei. Acoperişul prezintă luminatoare metalice triunghiulare dispuse în lungimea halei, la 12.00m interax, dezvoltate pe întreaga lungime a celor 8 deschideri ale halei. Anexa este o construcţie cu structură din cadre din beton armat monolit, amplasată pe latura de est a halei, având 2 tronsoane despărţite printr-un rost seismic în lungimea totală de 72m. Structura este din stâlpi de beton armat monolit 35x45cm şi zidărie portantă. Planşeele sunt din beton armat sprijinite pe grinzi transversale, grinzi secundare şi centuri. Închiderile sunt din zidărie de cărămidă pe fundaţii continue din beton. Atelierul este o hală separată cu o deschidere de 7.20m + 2.00m şi 6 travee de 6.00m. Înălţimea utilă este de 7.00m. Structura este realizată din stâlpi şi grinzi din beton armat, unde stâlpii prezintă console pentru calea de rulare a podului. Acoperişul este şi el confecţionat din elemente tipizate din beton armat.	EXP
Risc seismic	RSII — clădiri susceptibile de avariere majoră la acţiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranţa utilizatorilor dar la care prăbuşirea totală sau parţială este puţin probabilă.	
Coeficient de uzură	—	
Structuri subterane	Subsoluri tehnice şi canale tehnice de distribuţie inclusiv conducând către alte construcţii, foste fundaţii ale unor echipamente şi instalaţii.	REL/EXP
Valoare culturală	MARE: Semnificativ pentru arhitectura industrială. Construcţia este reprezentativă pentru evoluţia platformei industriale, fiind începută în primul deceniu de la înfiinţarea uzinei şi transferarea producţiei de rulmenţi pe amplasament. Valoare istorică – MEDIE Valoare urbanistică – FOARTE MARE Valoarea privind semnificaţia pentru patrimoniul tehnic şi industrial de pe amplasament – MARE Valoare memorială – MEDIE	SI

Construcţia 25d

Denumire	Montaj, rectificare, tratament (alternativ în Expertiză şi Releveu, C25d este compusă din Hala 4 şi Hala 5)	sursă
An/perioadă construire	1977-1990	SI
Regim de înălţime	Parter	EXP
Descriere structurală	Construcţii cu structură în cadre din beton armat prefabricat, cu 2 deschideri marginale de 14,70m şi o deschidere centrală de 12,20m. În total 15 travee de 12,00m. Înălţimea utilă este de 6,0 m sub grinzi. Învelitoarea prezintă elemente tipizate curbe, din beton armat ECP 12x1,5 şi ECP 15x1,5 rezemate pe grinzile longitudinale. În acestea, sunt amplasate local luminatoare metalice triunghiulare.	EXP
Observaţii	Construcţie realizată într-o a treia etapă faţă de realizarea corpurilor C25a şi C25b, şi unirea extremităţile estice ale acestora prin realizarea corpului C25c.	SI
Risc seismic	RSII — clădiri susceptibile de avariere majoră la acţiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranţa utilizatorilor dar la care prăbuşirea totală sau parţială este puţin probabilă.	
Coeficient de uzură	—	
Elemente de contaminare	Scurgeri de ulei.	SC
Structuri subterane	Subsoluri tehnice şi canale tehnice de distribuţie inclusiv conducând către alte construcţii, foste fundaţii ale unor echipamente şi instalaţii.	REL/EXP
Valoare culturală	MICĂ. Valoare istorică – MICĂ Valoare urbanistică – MICĂ Valoarea privind semnificaţia pentru patrimoniul tehnic şi industrial de pe amplasament – MEDIE	



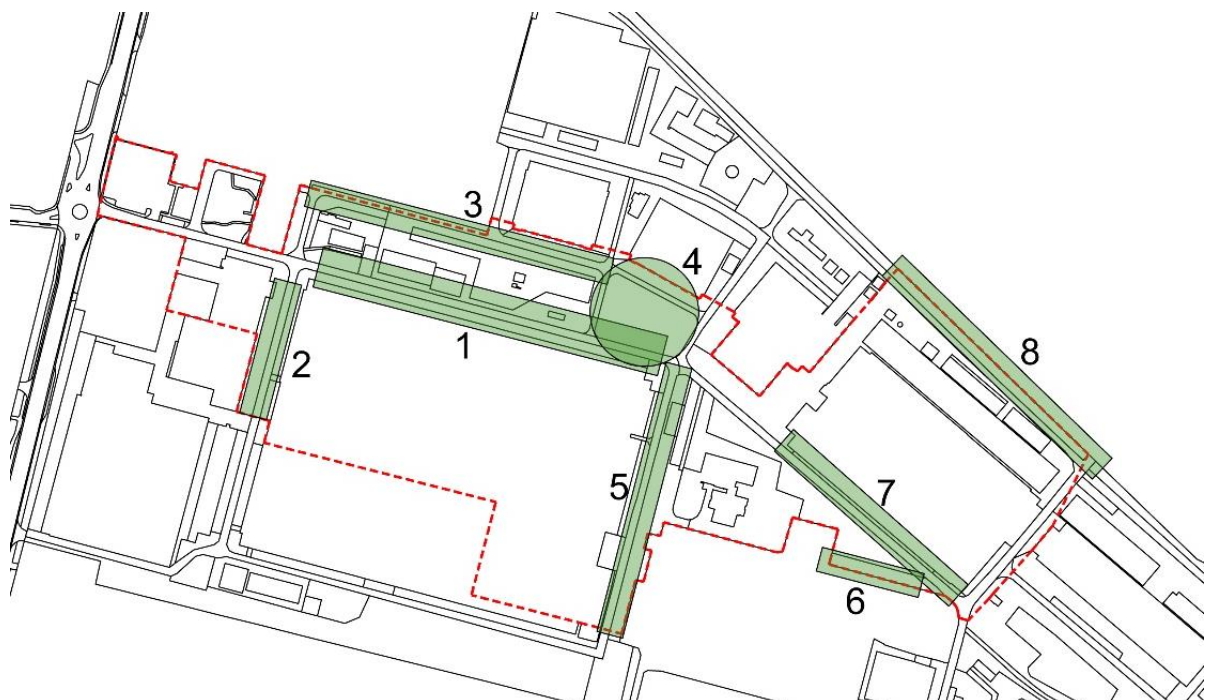
Construcţia 26		Valoare memorială – MEDIE	sursă
Denumire	Centrala termică		SI
An/perioadă construire	1959-1970		SI
Regim de înălţime / m	Parter / 8.40m		EXP
Descriere structurală	Stâlpi prefabricaţi (30x40cm) şi grinzi prefabricate (30x120cm) din beton armat. Clădirea prezintă fundaţii izolate pentru stâlpi şi grinzi de echilibrare la cota -150cm faţă de suprafaţa terenului. Acoperişul este alcătuit din chesoane prefabricate din beton armat de 40x400x8cm, sprijinite pe grinzi de acoperire 12x50cm. Coşul de fum este realizat din beton armat (grosime 12cm, diametru 205cm).		EXP
Observaţii	Cuprinde construcţia coşului amplasat în imediata apropiere		SI
Risc seismic	RsII — clădiri susceptibile de avariere majoră la acţiunea cutremurului de proiectare, corespunzător stării limită ultime, care poate pune în pericol siguranţa utilizatorilor dar la care prăbuşirea totală sau parţială este puţin probabilă.		EXP
Coefficient de uzură	55-60% pentru structură / 75-80% pentru finisaje, instalaţii şi anvelopă		EXP
Structuri subterane	—		
Valoare culturală	MARE Valoare istorică – MEDIE Valoare urbanistică – MARE (amplasată într-o zonă cu vizibilitate bună, volumul se percepe de la distanţă; un reper de parcurs semnificativ) Valoarea privind semnificaţia pentru patrimoniul tehnic şi industrial de pe amplasament – MARE Valoare memorială – MEDIE		SI

În afară de construcţiile detaliate mai sus, în perimetrul spaţiului verde / public se regăsesc şi grupări de instalaţii tehnologice cu diverse destinaţii:

- Corpurile 43-46: instalaţii de pompare, parte dintre ele subterane
- Corpurile 56-58: instalaţii de alimentare şi distribuţie gaze
- Corpurile 51 şi 52: bazine subterane protejate de şoproane metalice

Vegetaţia

Spaţiul verde / public se aşază în interiorul unor limite în care există deja atât vegetaţie plantată şi întreţinută în etapele istorice pe care Platforma Rulmentul le-a traversat, cât şi vegetaţie dezvoltată spontan. Coroborate de informaţiile istorice şi observaţiile la faţa locului, aceste tipuri de vegetaţie determină zone cu aliniamente de arbori şi existenţa unui scuar (redate în schema următoare), invadate de speciile dezvoltate spontan în anii de la închiderea platformei.





Zonă	Aliniament — A Scurt — S	Suprafaţă aprox./mp	Specii principale	Viabilitate Stare generală	Vârsta	Talie
1	A	3800	corcoduş, măr, tuia	Bună	exemplare mature / bătrâne	arbuşti (H<7m) / latura nordică talie mică (H=7-15m) / latura sudică
2	A	2300	tei pucios	Bună	exemplare mature / bătrâne	talie medie (H=15-25m)
3	A	2200	corcoduş, frasin comun, măr	Bună	exemplare tinere / mature	arbuşti (H<7m)
4	S	2900	corcoduş (exemplare mature), măr (exemplare tinere), salcie pletoasă (exemplare bătrâne)	Bună	exemplare tinere / mature / bătrâne în proporţii aprox. egale	talie mică (H=7-15m) talie medie (H=15-25m) arbuşti (H<7m) în proporţii aproximativ egale
5	A	2000	castan sălbatic, tei pucios	Bună	exemplare tinere	talie mică (H=7-15m)
6	A	760	salcie căprească	Bună	exemplare bătrâne	talie mică (H=7-15m)
7	A	1800	castan sălbatic	Bună	exemplare mature	talie mică (H=7-15m)
8	A	1000	plop euro-american	Bună	exemplare bătrâne	talie medie (H=15-25m)

În completarea acestor plantații controlate se disting și specii de arbuști precum măceșul (*Rosa canina*), sălcioasă (*Salix angustifolia*), cununiță (*Spiraea vanhouttei*), thuja (*Thuja occidentalis*), alături de specii ruderales și segetale.

Notăm de asemenea că studiul de contaminare menționează existența unei șape de beton de aproximativ 10 cm, identificată la fiecare foraj manual și care alimentează ipoteza că *stratul de beton a fost turnat sub spațiile verzi pentru a eficientiza activitatea de întreținere a gazonului prin limitarea dezvoltării vegetației de înălțime medie și redusă. Același studiu menționează în continuare situații care indică o fixare și o stabilitate redusă a vegetației pe termen lung generând riscuri semnificative pentru dezvoltarea viitoare a amplasamentului ca spațiu verde public (SC:39).*



Vedere aeriană în care se disting plantațiile controlate de pe amplasament, anul 2008 (sursa: Bing Maps)

Alături de aceste informații, trebuie totuși de notat dezvoltarea spectaculoasă, incontestabilă a vegetației pe întreaga suprafață a platformei în ultimii ani, indiferent de tipul de specie și de modul de evaluare a acesteia.



Solul și subsolul

Solul și subsolul sunt importante deopotrivă ca substraturi fertile ale elementelor de vegetație menționate anterior și pentru că sunt foarte probabil supuse contaminării ca urmare a funcționării platformei industriale. Pentru moment, stadiul cunoașterii indică existența mai multor potențiale surse de contaminare distribuite pe suprafața platformei: metale grele, hidrocarburi aromatice policiclice, bifenili policlorurați, tricloretilenă, clorură de vinil și cloroform, hidrocarburi grele alifaticе și aromatice de tipul uleiurilor, azbest și particule de plumb.

Căile de migrare posibile ale acestor agenți de contaminare pot fi prin aer și prin sol către stratul de apă subterană. Căile de expunere nominalizate de *Studiul de contaminare* identifică posibilitatea de afectare a unor potențiali receptori prin ingerarea apei contaminate sau prin inhalarea prafului de azbest și plumb. Dintre condițiile pe care studiul le numește „cunoscute” (vs. potențiale), certă este prezența materialelor cu conținut de azbest și suprafețele acoperite cu vopsea cu plumb.

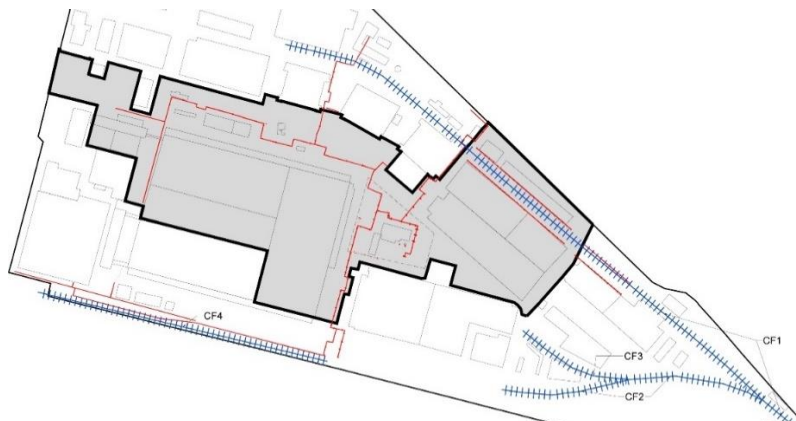
Azbestul este prezent în materialele folosite pentru învelitori, în izolații parietale (C25), în garniturile unor conducte, în alcătuirea închiderilor/peretilor exteriori (C25), în alcătuirea peretilor interiori (C15), precum și în mai multe instalații sau elemente tehnologice răspândite pe suprafața terenului platformei. De asemenea, prezența azbestului este presupusă în izolațiile conductelor subterane.

Vopseaua care ar putea avea conținut semnificativ de plumb a fost găsită în corpurile C21, C25 și C26. Chiar dacă analiza actuală prevede necesitatea unor detalieri și analize suplimentare, este evident că situația actuală a platformei cheamă măsuri de decontaminare imediate pentru a proteja atât persoanele angajate în procesul efectiv de transformare a platformei, eventualii vizitatori ai locului, utilizatori ai spațiului verde / public și ai centrului cultural, cât și riveranii; nu în ultimă instanță, această reabilitare ecologică a platformei trebuie să asigure condițiile optime pentru prezervarea și dezvoltarea elementelor de biodiversitate.

Din aceste motive este important ca proiectele să considere soluții de decontaminare adecvate stadiului solului și subsolului, de găsit cu prioritate în categoria soluțiilor de fito-remediere.

Infrastructură, drumuri, rețele, instalații

Zona care face obiectul proiectului de amenajare cuprinde și alte elemente care definesc existentul: instalații, estacade, rezervoare, turnuri, platforme etc. Acestea pot fi împărțite în trei categorii mari: rețele de transport (rutier și feroviar), rețelele aferente instalațiilor de producție și rețele edilitare curente care participau la buna funcționarea a întregului într-un sens mai degrabă anodin (apă, canalizare, curent electric etc.) Primele două categorii sunt purtătoare de valoare culturală în contextul mai larg al conversiei patrimoniului industrial și devin ca atare martori importanți ai vocației trecute a ansamblului. Tratate ca o parte integrantă din întregul platformei, laolaltă cu construcțiile, acestea vor participa la reconstituirea ambianței pe care peisajul industrial de la Rulmentul o oferea. Dintre zonele de interes pentru amenajarea spațiului verde / public în care prezența acestor elemente este puternic simțită se remarcă cele vizibile în axul compozițional al vechiului ansamblu industrial (între hangarele Flotei 1 de Bombardament și axa fațadei nordice a C25a și în continuare), cele care acompaniază axul secundar (la est de C25c) și cele amplasate între Ansamblul Hangar 6 (C15) și râul Timiș.



Rețeaua de estacade (roșu) și tronsoanele de cale ferată (albastru)



5. Tipuri de amenajări

Spațiul verde / public de proiectat reprezintă un amestec între zone dedicate plantațiilor și tipuri de amenajări dedicate petrecerii timpului liber, sportului, activităților culturale, pedagogice etc. Conform datelor de temă deja enunțate, proiectul trebuie să țină seamă de cerința de a păstra, adapta și pune în valoare resursele naturale și construite existente.

Ponderea și tipul vegetației

Proiectul poate prevedea zone de plantații de arbori, zone cu vegetație joasă și zone de peluze. Pentru a încuraja apropierea rapidă a amenajării, proiectul va avea în vedere utilizarea unor standarde de plantare echilibrat distribuite în funcție de spațiile pe care urmărește să le pună în valoare cu prioritate. Este recomandat ca suprafețele cu peluze acoperite cu gazon să fie menținute într-un procent scăzut din cauza dificultăților de întreținere. Acestea pot fi distribuite în zonele dedicate sportului sau în spațiile de joacă pentru copii.

Totodată este recomandat ca soluțiile să atribuie structurilor construite existente un rol activ în amenajările verzi propuse.

Legături ecologice

Legăturile ecologice sunt necesare pentru funcționarea ecosistemelor și reprezintă elemente-cheie pentru supraviețuirea speciilor de animale și de plante, respectiv pentru conservarea biodiversității. Totodată, ele asigură diversitatea genetică și permit adaptarea ecosistemelor la schimbările climatice la nivel teritorial.

Soluția de amenajare trebuie să propună elemente ecologice care să realizeze legături în lungul văii Timiș și către viitoarele zone de extindere a suprafeței amenajate în direcția actualelor depozite pentru deșeuri nepericuloase Timiș-Triaș. De asemenea, soluția de amenajare trebuie să țină seama de traseele și coridoarele verzi existente, identificate prin studiile de fundamentare care sunt parte constitutivă a PUG (Etapa 01), în care sunt menționate inclusiv trasee propuse care traversează amplasamentul.

Plantații de protecție

Este recomandat ca proiectul să propună plantații de protecție corelate cu viitoarele etape de dezvoltare preconizate prin viziunea de ansamblu. Având în vedere vântul dominant dinspre nord-est (nemirul), proiectul poate dezvolta eventuale plantații care să ofere protecție suplimentară.

Paletă vegetală

Paleta de specii utilizată în cadrul acestei amenajări va avea în vedere dezvoltarea unui suport adecvat pentru elemente de faună pe toate palierele vegetale: arbori, arbuști, acoperitori de sol etc. În cazul acoperitorilor de sol proiectul trebuie să încurajeze biodiversitatea funcțională și un reglaj natural împotriva apariției de boli sau dăunători prin utilizarea de amestecuri de plante erbacee (pajiști înflorite) care ar conduce în mod natural la apariția faunei benefice.

Paleta vegetală propusă trebuie să țină cont de concluziile *Studiului de contaminare* și să prevadă în măsura posibilităților soluții de fito-remediere eficiente. De asemenea, pentru completarea și dezvoltarea plantațiilor este important ca proiectele să aibă în vedere vegetația existentă în ansamblul ei — ca urmare a plantațiilor realizate de-a lungul timpului sau ca vegetație dezvoltată spontan.

Amenajări funcționale

Spațiul de proiectat poate cuprinde amenajări dedicate mai multor tipuri de activități, care pot fi înglobate în structurile existente, în funcție de soluția propusă. Modul de dispunere a acestor amenajări trebuie să asigure mixitatea socială a spațiului verde / public, și nu împărțirea resursei de spațiu în zone dedicate distinct diferitelor tipuri de utilizatori. Astfel, amenajarea poate cuprinde spații libere, de folosit pentru mai multe tipuri de activități printre care enumerăm:

— sporturile urbane precum skateboarding, inline skating/patinaj pe role, MTB etc. Spațiile din această categorie vor cumula aproximativ 2000-2500 mp, numărul, dimensiunea și poziția lor rămânând la alegerea echipei de proiectare;

— sporturi de echipă. Pentru o utilizare judicioasă și intensivă a terenului disponibil, în amenajare vor putea fi integrate terenuri multifuncționale care să permită practicarea mai multor sporturi de echipă pe terenuri de dimensiuni reduse, răspândite pe suprafața platformei. Terenurile vor fi prevăzute cu



echipamente fixe minimale specifice anumitor sporturi (porţi de fotbal, coşuri de baschet). Se recomandă ca terenurile de sport să nu depăşească cumulativ 2500-3500 mp;

- mici pavilioane pentru petrecerea timpului liber. Aceste construcţii au rolul să încurajeze activitatea în spaţiile exterioare de-a lungul tuturor anotimpurilor, adăpostind activităţi sociale, culturale, artistice în spaţii închise de dimensiuni reduse. Proiectarea acestor pavilioane trebuie coordonată din punct de vedere funcţional şi din punctul de vedere al amplasării cu tema şi poziţia Ansamblului Hangar 6 / Halele 15abc;
- locuri de joacă pentru copii. Stabilirea numărului, poziţiei şi dimensiunilor locurilor de joacă rămâne la latitudinea echipelor de proiectare, în acord cu viziunea propusă. Se recomandă intercalarea locurilor de joacă printre alte zone funcţionale sau atracţii calibrate pentru alte categorii de public. În proiectarea locurilor de joacă se recomandă integrarea unor obiecte, forme sau elemente care să derive din interpretarea trecutului industrial al platformei şi care să individualizeze amenajările propuse.

Este de asemenea de dorit ca amenajările să permită utilizări variate care să se adreseze mai multor categorii de utilizatori simultan.

- spaţii administrative, tehnice şi de gestiune proprii (cuprinzând toalete publice);
- spaţii de alimentaţie publică (cafenele, mici restaurante, etc.);
- structuri acoperite (neînchise) pentru umbră;
- amenajări pedagogice în aer liber.

Spaţiile complet închise destinate desfăşurării de activităţi trebuie reduse la minimum, fiind încurajate soluţiile cu grad mare de flexibilitate în folosire care ar permite deschiderea diverselor dotări propuse către spaţiul exterior.

6. Alte cerinţe: reţele, facilităţi şi spaţii de întreţinere

Puncte sanitare

Concurenţii trebuie să prevadă surse de apă potabilă racordate la reţeaua publică de apă curentă. Se recomandă propunerea unor soluţii adaptate caracterului locului, care să fie uşor de întreţinut şi cu consum redus de apă, amplasate în puncte-cheie ale proiectului.

De asemenea, soluţia de amenajare trebuie să prevadă toalete publice. Poziţiile acestora, numărul lor şi distribuţia sunt la latitudinea concurenţilor. Se recomandă amplasarea toaletelor în legătură cu alte dotări ale proiectului şi/sau în imediata vecinătate a unor puncte majore de interes.

Sistem de irigaţii

Spaţiile verzi trebuie prevăzute cu sisteme pentru irigare care să permită dezvoltarea lor în condiţii echilibrate din punct de vedere al bugetului. Se recomandă utilizarea cu precădere a soluţiilor de irigare care să însoţească plantaţiile doar pentru perioada de instalare. Soluţii de irigare permanente vor fi folosite doar în cazuri punctuale, pentru peluzele cu gazon sau pe durata instalării unei colecţii de plante cu rol preponderent decorativ. De asemenea, proiectele sunt chemate să propună soluţii pentru gestionarea apei meteorice şi să exploreze posibilităţile de a le refolosi pentru irigarea plantaţiilor.

Iluminat

Sistemul de iluminat va susţine o atmosferă coerentă pe timp de noapte în toate spaţiile şi se va subordona viziunii generale propuse de concurenţi. Zonele de interes care trebuie să facă obiectul unui proiect de iluminat arhitectural cuprind spaţiile neconstruite, vegetaţia, precum şi construcţiile sau elemente ale structurilor industriale, păstrate şi puse în valoare.

Proiectul de iluminat trebuie să asigure utilizarea în condiţii de siguranţă a zonelor amenajate pe timp de noapte şi constituie o măsură importantă în prevenţia criminalităţii şi vandalismului. Aidoma altor situaţii care implică utilizarea de resurse, este recomandat să se folosească exclusiv soluţii cu consum redus de energie şi, acolo unde este posibil, să folosească surse de energie regenerabilă. De asemenea, soluţiile de iluminat vor fi astfel configurate încât să fie evitată poluarea luminoasă.

Mobilier

Proiectele trebuie să folosească soluţii de mobilier urban cu un design contemporan, durabil şi conceput pentru a face faţă vandalismului. Este recomandat ca aceste obiecte de mobilier urban să fie originale, proprii caracterului industrial al Platformei Rulmentul şi să se înscrie în conceptul general de amenajare, lăsând întâietate ruinei industriale şi vegetaţiei.



Accesibilitate

Spațiul verde / public trebuie să fie accesibil unui număr cât mai mare de utilizatori. Printre aceste categorii nominalizăm (fără pretenția de exhaustivitate) persoane de toate vârstele, persoane cu mobilitate redusă și alte tipuri de dizabilități, persoane care necesită însoțire etc. Pentru aceste categorii și altele, spațiul nu trebuie să fie doar accesibil din punct de vedere fizic, ci și ofertant. În conformarea stratului de uzură, se va avea în vedere asigurarea circulației pietonale împotriva accidentării prin reducerea denivelărilor și alegerea finisajelor aderente și antiderapante. Se vor avea în vedere planeitatea traseelor și a căilor de acces pietonale, rigiditatea și stabilitatea stratului de uzură, existența unor trasee continue realizate din materiale cu aceeași rezistență la alunecare și o dimensiune a rosturilor din pavaj care să nu depășească 1,5 cm. Obstacolele de pe traseele pietonale, în măsura în care există, vor fi prevăzute cu marcaje vizuale contrastante.

Condiții de întreținere și mentenanță

Concepția și proiectarea spațiului verde / public trebuie să ia în calcul utilizarea unor soluții și materiale durabile, permeabile, rezistente și nepoluante. Este important ca soluțiile să prevadă finisaje durabile, cu strat de uzură aderent, atent integrate din punctul de vedere al culorii și texturii în ambientul general și care să poată fi întreținute și curățate cu ușurință.

Spațiile tehnice vor fi amplasate astfel încât să fie ușor de accesat cu ajutorul echipamentelor de întreținere, în concordanță cu circulațiile tehnice pentru mentenanță propuse prin soluția de amenajare și având în vedere ca acestea să nu aducă încărcări suplimentare suprafețelor permeabile sau vegetației în cazul intervențiilor de gestionare.



Capitolul 4

Obiectiv de investiții – Reabilitarea Ansamblului Hangar 6 / C15

A. Argument

Reabilitarea ansamblului format din fostul Hangar 6 al Flotilei 1 Bombardament (C15a) și cele două extinderi succesive (C15b și C15c) și transformarea lor într-o dotare publică cu valențe socio-culturale mixte – centru cultural – se justifică prin prisma a trei argumente care reflectă îndeaproape valorile fundamentale care stau la baza temei de proiectare:

ARGUMENTUL URBANISTIC

Ansamblul halelor C15 este amplasat pe axul compozițional original al Flotilei 1 de Bombardament, în capătul perspectivei deschise din zona de acces dinspre strada 13 Decembrie. Introducerea acestor structuri în circuitul public încă din prima etapă de regenerare a platformei Rulmentul urmărește stimularea interesului public pentru întreaga profunzime a platformei Rulmentul și stabilirea unei relații sinergice între clădire și spațiul verde / public.

ARGUMENTUL ARHITECTURAL-AMBIENTAL

Hangarul 6 / C15a este o construcție reprezentativă pentru ansamblul interbelic al Flotilei 1 Bombardament. Prin prisma extinderilor succesive ale volumului inițial al Hangarului acesta s-a definit ca un martor direct al transformărilor Platformei Rulmentul în cursul secolului trecut. Printr-o operație de reabilitare făcută cu atenție și respect față de trecutul său complex, clădirea are potențialul de a deveni un important reper pentru practica profesională din România în domeniul conversiei patrimoniului industrial.

ARGUMENTUL FUNCȚIONAL

Dotarea publică adăpostită în spațiile ansamblului C15 răspunde cu prioritate unui spectru cât mai larg dintre nevoile acute semnalate de rezidenții cartierelor imediat învecinate: nevoia de spații educaționale, de recreere, sociale și culturale pentru toate categoriile de vârstă. Gradul mare de versatilitate și adaptabilitate al diferitelor secțiuni funcționale ale centrului cultural constituie o garanție pentru prezența și circulația vizitatorilor de toate vârstele pe Platforma Rulmentul într-un interval de timp extins, indiferent de anotimp și momentul din zi. Astfel, miza este ca Centrul Cultural și, prin extensie Platforma Rulmentul, să devină un reper semnificativ în cotidianul locuitorilor.

În consecință, soluția arhitecturală propusă pentru reabilitarea Ansamblului Hangar 6 / C15 trebuie să materializeze dezvoltarea responsabilă a patrimoniului industrial, deschiderea incluzivă și necondiționată către public și asigurarea adaptabilității și varietății în utilizare.

B. Cerințe specifice

1. Vecinătăți

Ansamblul C15 este amplasat în capătul axului compozițional principal al Platformei, de-a lungul acestuia, cu o ușoară rotație în sens orar față de restul hangarelor pentru realizarea racordului cu direcția de curgere a Timișului. Hangarul 6 fusese ultima structură din aliniamentul original al construcțiilor Flotilei 1 Bombardament. În urma extinderilor succesive ale Hangarului 6, decurg patru tipuri de vecinătăți diferite, corespunzătoare celor patru laturi ale C15.

Limita sud-vestică

Pe întreaga lungime a fațadei sud-vestice a C15 se desfășoară un aliniament format preponderent din castani sălbatici, alături de specimene izolate de măr, cireș, tuia, ienupăr comun și spirea, majoritatea fiind exemplare mature în stare bună.

C15 este accesibilă pe latura de SV dinspre aleea care este totodată axul compozițional original al Flotilei de Bombardament.



Limita nord-vestică

C15 se deschide către nord-vest către o fâşie rectangulară de teren, neconstruită, de aproximativ 17 metri lăţime între planul faţadei sud-estice a Hangarului 5 (C14) şi planul faţadei nord-vestice a Hangarului 6 (C15). Totodată aici se realizează delimitarea spaţiului verde / public de amenajat ca parte a acestei teme de proiectare, faţă de terenuri şi imobile destinate unor dezvoltări viitoare. În lungul acestei limite (şi acestor faţade), fâşia de teren este străbătută de o estacadă în prezent dezafectată, parte a reţelei tehnologice originare.

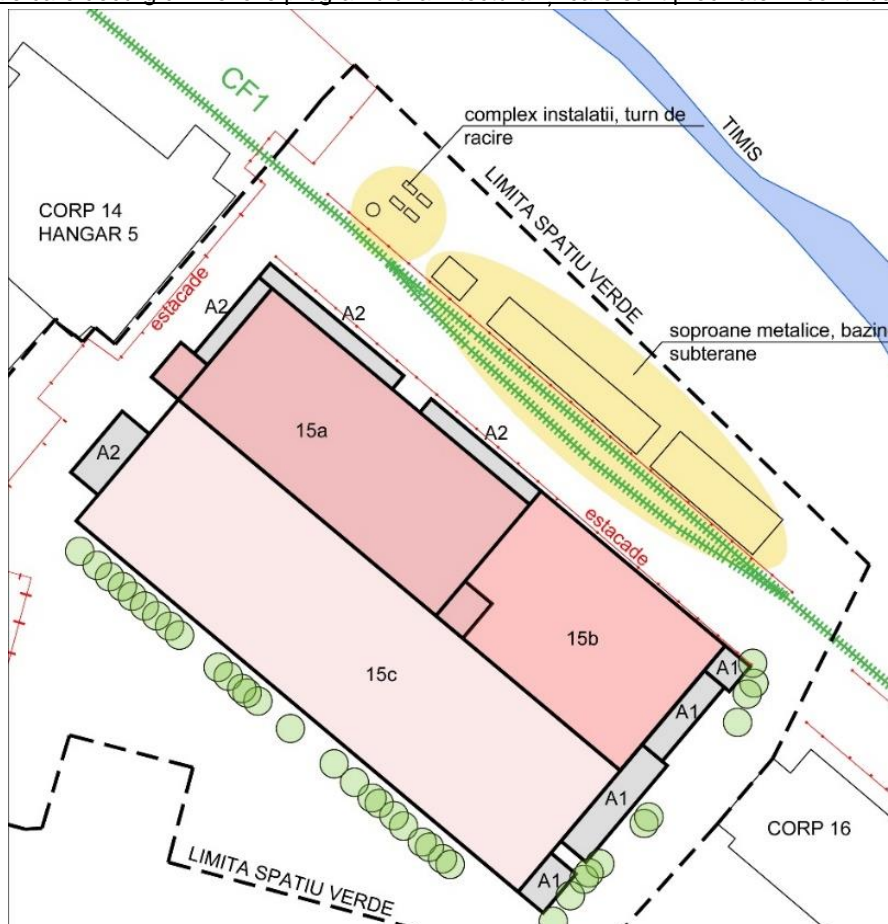
Limita nord-estică

Vecinătăţile ansamblului de hale C15 către nord-est se dezvoltă în mai multe planuri paralele cu faţada, avansând către albia râului Timiş. Aici se găsesc două estacade din ansamblul original care însoţesc tronsonul de cale ferată CF1, utilizat în trecut pentru aprovizionare şi livrări. În spatele celei de-a doua estacade se găsesc mai multe bazine subterane adăpostite de şoproane metalice şi, către NV, un complex de instalaţii cu turnuri de răcire a apei.

Limita sud-estică

Pe faţada sud-estică a C15 se proiectează un aliniament de arbori de dimensiuni relativ reduse compus din specimene izolate, mature, de castan sălbatic, plop negru, pin negru, corcoduş, biota şi mălin. Într-un plan secund este amplasată construcţia C16a – magazia de oţeluri trase. Planul faţadei C16a reprezintă limita ariei de intervenţie pentru proiectul de amenajare a spaţiului verde / public.

Această varietate de situaţii de învecinare reprezintă o oportunitate pentru concurenţi de a propune relaţii noi avantajoase între ansamblul C15 şi diferitele elemente vegetale, tehnologice şi de patrimoniu adiacente. În modul de tratare a deschiderii clădirii către spaţiul exterior trebuie considerate relaţiile funcţionale care decurg din nevoile programului arhitectural şi care sunt precizate în continuare.





2. Fondul existent

Ansamblul de clădiri supus procesului de reabilitare este compus din trei hale principale – Hangarul 6 al fostei Flotile 1 Bombardament (C15a) și cele două extinderi succesive (C15b, C15c) – și mai multe construcții anexe (grupurile A1 și A2), conform schemei de mai sus.

HALELE PRINCIPALE - 15a, 15b, 15c

Caracteristicile celor trei corpuri principale și evaluarea lor sunt prezentate sintetic în tabelul de mai jos:

		CORP 15a	CORP 15b	CORP 15c
	denumire	HANGAR 6 - Forjă și tratament termic primar	Extindere	Extindere
	an construire	1935-1938	1959-1970	după 1977
	regim de înălțime	parter	parter	parter
EXP	infrastructură	fundații izolate pentru stâlpii structurali și grinzi de echilibrare la cota de fundare – 1.90-2.20 m de la nivelul terenului (talpă beton simplu și cuzinet beton armat)	fundații izolate pentru stâlpii structurali și grinzi de echilibrare la cota de fundare – 1.90-2.20m de la nivelul terenului (talpă beton simplu și cuzinet beton armat)	fundații izolate (talpa de fundare și cuzinet armat) pentru stâlpii structurali și grinzi de echilibrare la cota de fundare -1.50m/2.30m de la nivelul terenului (aprox. 350x350cm)
	suprastructură	stâlpi structurali lăminați (58 bucăți) 500x450x20mm, grinzi longitudinale laminate 350x600x20mm pe care sprijină fermele de acoperiș (ferme cu zăbrele)	stâlpi structurali lăminați 700x350x20mm. Grinzi longitudinale laminate 350x700x20mm (cu grinzi secundare zăbrele h=40cm) pe care sprijină chesoanele de acoperiș (beton precomprimat)	stâlpi prefabricați din beton armat 60x60cm (cu vute 60x65cm pentru grinzile podului rulant și metalice de acoperiș 15x100-180cm contra-vântuite în plan orizontal).
	elemente nestructurale	învelitoare tablă	chesoane prefabricate de acoperiș și shed-uri cu o conformare individualizată față de alte sisteme de iluminare zenitală prezente pe sit	zidării de închidere din cărămidă (25 cm). Acoperiș tip shed-uri metalice ce sprijină pe grinzile metalice de acoperiș, cu o conformare individualizată față de alte sisteme de iluminare zenitală prezente pe sit. Învelitoarea este din tablă.
	risc seismic	II	II	II
	coeficient de uzură pentru structura de rezistență	35-40%	35-40%	60-65%
	coeficient de uzură pentru elemente de finisaj, instalații și anvelopă	70-75%	70-75%	75-80%
SC	prezența materialelor cu conținut de azbest		La pereții despărțitori. Prezența azbestului nu a fost confirmată dar aspectul vizual indică o probabilitate relativ ridicată.	
	structuri subterane	Bazine din beton armat care au fost parte din fundațiile echipamentelor și instalațiilor din interiorul clădirii, clasificate în <i>Studiul de contaminare</i> drept mai puțin relevante (nu sunt de dimensiuni mari / nu este vizibilă prezența unor volume semnificative de apă și ulei)		
SI	Evaluarea resursei culturale	FOARTE MARE Parte componentă a ansamblului inițial, construit de Flotila 1 Bombardament Valoare istorică MARE Valoare urbanistică MARE Valoare privind semnificația pentru patrimoniul tehnic și industrial de pe amplasament FOARTE MARE Valoare memorială MARE	MARE Adaos construit în prima perioadă de dezvoltare a uzinei, în continuarea hangarului, susținând axul de compoziție al ansamblului Valoare istorică MARE Valoare urbanistică MARE Valoare privind semnificația pentru patrimoniul tehnic și industrial de pe amplasament MARE Valoare memorială MARE	MICĂ Adaos construit după 1977. Valoare istorică MICĂ Valoare urbanistică FOARTE MICĂ (prezență nocivă) Valoare privind semnificația pentru patrimoniul tehnic și industrial de pe amplasament MARE Valoare memorială MEDIE



Modul de tratare a celor trei hale trebuie să fie calibrat cu starea actuală și cu valoarea patrimonială a fiecăreia. Prin urmare, Hangarul 6 (C15a) va fi în mod obligatoriu conservat în vederea punerii în valoare a elementelor sale valoroase. Măsura și modul în care se intervine asupra halelor 15b și 15c vor fi determinate și justificate de către concurenți. Indiferent de soluția propusă, menținerea unor murtori ai fiecărui tip de structură este obligatorie. Concurenții vor propune strategii de intervenție care să ilustreze cum se raportează clădirea la împrejurimi – atât la cele existente, cât și la cele propuse.

ANEXELE TEHNICO-SOCIALE

De-a lungul timpului, volumele celor trei corpuri de clădire au fost parazitare de mai multe anexe tehnico-sociale fără valoare patrimonială inerentă. Particularitățile acestor construcții sunt prezentate în tabelul următor:

		GRUP ANEXE 1	GRUP ANEXE 2
	denumire	anexe tehnico-sociale	anexe tehnico-sociale
	an construcție	/	/
	regim de înălțime	P+3E	P și P+2E
EXP	infrastructură	fundatii izolate pentru stâlpi structurali și grinzi de echilibrare la cota de fundare -1.50/-1.70m de la nivelul terenului	Fundații prefabricate din beton armat (tip pahar) pentru stâlpii structurali la cota de fundare -1.50m de la nivelul terenului
	suprastructură	stâlpi 30x30cm, grinzi 30x40cm și planșeu realizat monolit (10-12cm)	stâlpi din beton armat prefabricat 30x30 cu vute 30x50cm, grinzi prefabricate 25x50cm
	elemente nestructurale	zidării de închidere din cărămidă (25cm). Acoperișul este de tip terasă cu învelitoare bituminoasă	chesoane prefabricate de acoperiș
	risc seismic	II	II
	coeficient de uzură pentru structura de rezistență	60-65%	60-65%
	coeficient de uzură pentru elemente de finisaj, instalații și anvelopă	75-80%	75-80%
SC	prezența materialelor cu conținut de azbest	/	/
SI	Evaluarea resursei culturale	/	/

Dată fiind nevoia de deschidere a funcțiilor socio-culturale către spațiul verde / public, pe de o parte și valoarea patrimonială scăzută a anexelor tehnico-sociale, pe de altă parte, concurenții au libertatea să propună desființarea lor totală sau parțială.

3. Program arhitectural

În cadrul procesului de consultare publică au fost problematizate mai multe curențe ale cartierului Tractorul - Coresi, ca de exemplu lipsa facilităților dedicate petrecerii timpului liber al copiilor, adolescenților și părinților; lipsa de diversitate a ofertei culturale la nivelul cartierului Tractorul; insuficiența spațiilor expoziționale la nivelul orașului; lipsa dotărilor educaționale complementare programului școlar, semnalată atât de riverani, cât și de locuitorii comunei Sânpetru. Soluționarea acestor deziderate nu poate fi reflectată într-un program mono-funcțional, cu organizare centralizată, de sus în jos a ofertei culturale. În practica europeană contemporană, un model reușit de angrenare a acestui larg spectru de facilități social-culturale este programul de centru cultural. Așa cum este înțeles în ziua de azi, centrul cultural este o dotare de interes public corespunzător echipată tehnic pentru acomodarea mai multor activități sociale și/sau culturale complementare, caracterizate de multifuncționalitate și adaptabilitate și care se adresează, cu prioritate, membrilor comunității locale.

Programul cuprinde trei valențe funcționale de bază: cea culturală, cea social-recreativă și cea educațională.

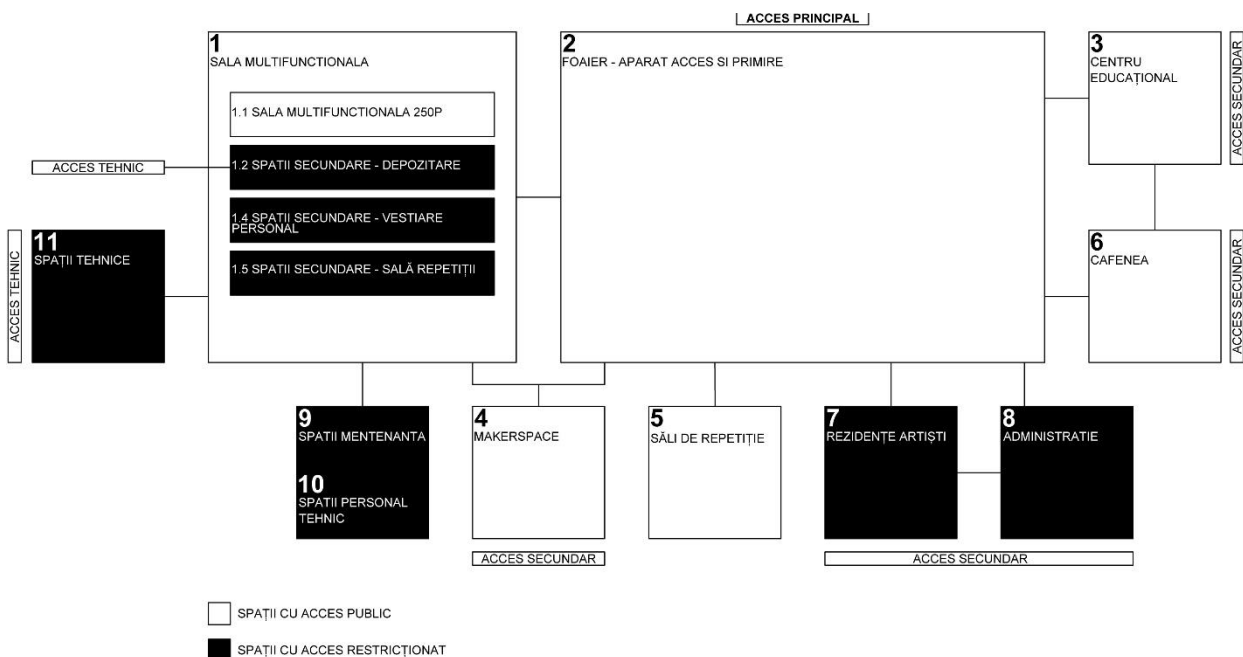


În noul centru cultural adăpostit de ansamblul C15, aceste valențe vor fi reflectate într-un program incluziv, deschis tuturor categoriilor sociale, ocupaționale și de vârstă, construit prin întrepătrunderea a două categorii de activități:

- a. activități organizate pentru public. Aceste activități pot fi spectacole și evenimente cu public cu profil cât mai variat (teatru, dans, concerte, proiecții de film, conferințe etc.) și rezidențe de artiști oferite tot de centrul cultural, cu posibilitatea expunerii lucrărilor chiar în clădire sau în spațiul verde / public adiacent
- b. activități pe care oamenii le pot desfășura: repetiții pentru muzicieni, trupele de teatru amator sau dans, spații de studiu/lectură/teme pentru elevi, spații pentru activități extra-curriculare dedicate copiilor de mai multe vârste organizate tematic de animatori privați, activități pentru diverse proiecte personale (bricolaj, modelaj, fabricație etc.) pentru utilizatori adulți, ateliere de meșteșuguri și artă îndrumate de organizațiile de profil din Braşov și dedicate participanților de toate vârstele.

Cele două categorii de activități construiesc programul arhitectural în jurul unui aparat cultural principal alcătuit din foaier și sala multifuncțională. Sala multifuncțională este echipată și destinată unui număr cât mai mare de arte performative; foaierea este un spațiu liber de mari dimensiuni, fără o destinație unică, capabil să găzduiască un spectru larg de evenimente și activități socio-culturale. Alături de aceste două spații, programului i se mai adaugă o serie de secțiuni complementare destinate publicului.

Relațiile funcționale care ar trebui să existe între diversele funcțiuni sunt prezentate sintetic în schema de mai jos:



Concurenții sunt invitați să propună spații flexibile și versatile și moduri ingenioase de realizare a legăturilor funcționale între diversele secțiuni ale programului, cu respectarea valorii patrimoniale a hănelor. Între secțiunile considerate compatibile funcțional este permisă inclusiv propunerea unor relații și legături noi, în plus față de cele specificate, dacă acest lucru avantajează soluția arhitecturală.

În tabelul următor sunt descrise în detaliu secțiunile funcționale. Acolo unde sunt specificate, suprafețele și capacitățile de persoane au caracter orientativ și minimal, fiind recomandată ajustarea lor în funcție de soluția arhitecturală propusă.



A. SPAȚII / FUNCȚIUNI PENTRU PUBLIC		
	SECȚIUNI	CERINȚE SPECIFICE
1	SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ	
1.1	SALĂ MULTIFUNCȚIONALĂ	<ul style="list-style-type: none"> - NUMĂR DE SPECTATORI: MINIM 250. - TREBUIE SĂ PERMITĂ PUNEREA ÎN SCENĂ A MAI MULTOR TIPURI DE ARTE PERFORMATIVE ȘI EVENIMENTE TEMATICE (TEATRU, DANS, CONCERTE, PROIECȚII DE FILM, CONFERINȚE) - VOLUM MINIM AL SĂLII DE APROX. 4-5 MC / SPECTATOR. - ZONA DESTINATĂ SPECTATORILOR VA FI ASTFEL DIMENSIONATĂ ÎNCÂT SĂ SE ASIGURE O SUPRAFAȚĂ DE CEL PUȚIN 0.5 MP/SPECTATOR. - PENTRU ASIGURAREA VIZIBILITĂȚII SPECTATORILOR, DISTANȚA DE LA ULTIMUL RÂND DE LOCURI PÂNĂ LA SCENĂ NU TREBUIE SĂ DEPĂȘEASCĂ 24M. - SCENĂ VA AVEA O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE APROX. 100MP. - VOR FI PREVĂZUTE CULISE ÎN AMBELE LATERALE ALE SCENEI. - ÎN CAZUL UNOR REPREZENTAȚII EXTRAORDINARE, SE POATE PREVEDEA DESCHIDEREA SĂLII CĂTRE FOAIER
1.2	SPAȚII SECUNDARE – DEPOZITARE DECORURI	<ul style="list-style-type: none"> - ÎN RELAȚIE DIRECTĂ CU SCENA - ACCES DIN EXTERIOR, CU ZONĂ DE DESCĂRCARE PROTEJATĂ DE INTEMPERII (ACOPERITĂ)
1.3	SPAȚII SECUNDARE - VESTIARE PERSONAL	<ul style="list-style-type: none"> - POT FI AMPLASATE PE MAI MULTE NIVELURI. - SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE MINIM 5 MP/PERSOANĂ. - MINIM 3 ÎNCĂPERI: 1 VESTIAR FEMEI (5 PERSOANE), 1 VESTIAR BĂRBAȚI (5 PERSOANE) ȘI 1 VESTIAR CU UTILIZARE FLEXIBILĂ (5 PERSOANE). - GRUPURI SANITARE PENTRU PERSONAL (MINIM 1 WC BĂRBAȚI PREVĂZUT CU DUȘURI, 1 WC FEMEI PREVĂZUT CU DUȘURI).
1.4	SPAȚII SECUNDARE - SALĂ REPETIȚII	<ul style="list-style-type: none"> - LEGĂTURĂ DIRECTĂ CU 1.3 - ESTE RECOMANDATĂ O SUPRAFAȚĂ SIMILARĂ CU ACEEA A SCENEI SĂLII MULTIFUNCȚIONALE
2	FOAIER - APARAT DE ACCES ȘI PRIMIRE	
2.1	FOAIER – SPAȚIU DE DISTRIBUȚIE	<ul style="list-style-type: none"> - ACCES NERESTRICTIIONAT PENTRU PUBLIC PE TIMPUL ZILEI, INDIFERENT DE PROGRAMUL DE FUNCȚIONARE AL SĂLII SAU DE SCOPUL VIZITEI - DESERVEȘTE ÎNTREG CENTRUL CULTURAL, NU NUMAI SALA MULTIFUNCȚIONALĂ - SE VA ASIGURA O SUPRAFAȚĂ MINIMĂ DE 1 MP/VIZITATOR AL CENTRULUI CULTURAL - PRIN SUPRAFAȚĂ, ÎNĂLȚIME LIBERĂ, SONORIZARE ȘI SOLUȚII LUMINO-TEHNICE VA FI ASIGURATĂ FLEXIBILITATEA ÎN UTILIZARE A FOAIERULUI - TREBUIE SĂ PERMITĂ INSTALAREA PERIODICĂ A UNOR EXPOZIȚII TEMPORARE SAU ORGANIZAREA UNOR REPREZENTAȚII ARTISTICE, CA PRELUNGIRE A SĂLII MULTIFUNCȚIONALE (PRIN DESCHIDEREA SA) SAU ÎN PARALEL CU PROGRAMUL ACESTEIA
2.2	CASĂ DE BILETE	<ul style="list-style-type: none"> - AMPLASATĂ ÎNTR-UN PUNCT CU BUNĂ VIZIBILITATE DINSPRE ACCESUL PRINCIPAL - SERVEȘTE INFORMĂRII VIZITATORILOR, ACHIZIȚIEI DE BILETE ȘI O ZONĂ DE ADUNARE/ÎNĂLNIRE PENTRU GRUPURILE MARI DE VIZITATORI SUPRAFAȚĂ ȘI PENTRU MATERIALE DE PROMOVARE.
2.3	CAMERĂ PENTRU PERSONALUL CASEI DE BILETE	<ul style="list-style-type: none"> - ADIACENT CASEI DE BILETE, SEPARAT DE SPAȚIILE CU ACCES PUBLIC. - SIMULTAN, CAMERA AR TREBUI SĂ SERVEASCĂ CA BIROU ȘI SPAȚIU DE ODIHNĂ, PUNCT DE PRIM AJUTOR ȘI DEPOZITARE.
2.4	GARDEROBĂ ȘI CAMERĂ DULAPURI	<ul style="list-style-type: none"> - DESCHISĂ PERMANENT TUTUROR VIZITATORILOR INSTITUȚIEI, INDIFERENT DE SCOPUL VIZITEI. - ZONA DE DEPOZITARE A ÎMBRĂCĂMINTEI 10-15 METRI LINIARI - CAMERA DE DULAPURI VA FI PREVĂZUTĂ CU APROX. 60 LOCKERS.
2.5	GRUPURI SANITARE	<ul style="list-style-type: none"> - MINIM 1 WC BĂRBAȚI, 2 WC FEMEI, 1 WC PERSOANE CU MOBILITATE REDUSĂ
3	CENTRU EDUCAȚIONAL	
3.1	BIBLIOTECĂ CU ACCES LIBER	<ul style="list-style-type: none"> - SUPRAFAȚĂ MINIMĂ DE 500 MP - SPAȚIU FLEXIBIL, DESTINAT TUTUROR VÂRSTELOR, ATĂT PENTRU STUDIU INDIVIDUAL CÂT ȘI PENTRU DIVERSE ACTIVITĂȚI CARE COMPLETEAZĂ PROGRAMUL ȘCOLAR AL COPIILOR ȘI ADOLESCENȚILOR (ÎNVĂȚARE PRIN JOACĂ, GRUPURI DE LECTURĂ, ACTIVITĂȚI CU CLASE DE ELEVI, REZOLVAREA TEMELOR PENTRU ACASĂ ETC.) - BIBLIOTECA ESTE DEDICATĂ VIZITATORILOR SPAȚIULUI VERDE / PUBLIC CARE AR PUTEA FI INTERESAȚI ÎN MOD SPONTAN. CA ATARE, AR TREBUI AMPLASATĂ ȘI CONFIGURATĂ CA O AMORSĂ PERMEABILĂ ÎNTRE SPAȚIUL EXTERIOR ȘI CEL INTERIOR. - VA OFERI ACCES LA UN SPECTRU LARG DE MATERIALE – VOLUME TIPĂRITE, MATERIALE MULTIMEDIA, CONȚINUT DIGITAL – CARE VOR FI AMPLASATE LIBER, INTEGRAT ÎN SPAȚIUL BIBLIOTECII, FĂRĂ DELIMITĂRI FERME ÎNTRE DIVERSELE SECȚIUNI - VOR FI ASIGURATE LOCURI LA MESE PENTRU STUDIU INDIVIDUAL ȘI DE GRUP, CU POSIBILITATEA ARANJĂRII MOBILIERULUI DUPĂ NEVOILE VIZITATORILOR



		<ul style="list-style-type: none"> - VOR FI PREVĂZUTE LOCURI DE LECTURĂ INFORMALE RĂSPÂNDITE ÎN TOT SPAȚIUL BIBLIOTECII - VOR FI PREVĂZUTE MESE PENTRU BIBLIOTECARI (MINIM 3-4) RĂSPÂNDITE ÎN SPAȚIUL BIBLIOTECII, OBLIGATORIU CÂTE UNA ÎN FIECARE ZONĂ DE ACCES ÎN BIBLIOTECĂ
3.2	DEPOZITARE BIBLIOTECĂ	<ul style="list-style-type: none"> - VOR FI PREVĂZUTE MAI MULTE SPAȚII DE DEPOZITARE ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA LOR ȘI DE CONFIGURAȚIA GENERALĂ A CENTRULUI EDUCAȚIONAL
3.3	DOUĂ ATELIERE PENTRU ACTIVITĂȚI CREATIVE	<ul style="list-style-type: none"> - VOR GĂZDUI ACTIVITĂȚI ÎNDRUMATE PENTRU TOATE CATEGORIILE DE VÂRSTĂ, DE LA COPII CU VÂRSTĂ PREȘCOLARĂ PÂNĂ LA VÂRSTNICI - CAPACITATE MIN. 30 PERSOANE FIECARE - VA FI ASIGURATĂ O SUPRAFAȚĂ DE MIN. 4MP/PERSOANĂ. - FIECARE VA FI PREVĂZUT CU LAVOARE
3.4	SPAȚII SECUNDARE - DEPOZITARE ȘI CHICINETĂ, GRUPURI SANITARE	<ul style="list-style-type: none"> - FOLOSITE ÎN COMUN DE CELE DOUĂ ATELIERE. - SPAȚIUL DE DEPOZITARE ESTE DESTINAT PĂSTRĂRII RECHIZITELOR, MATERIALELOR DE PICTURĂ ȘI LUCRU MANUAL DAR ȘI SCAUNELOR ȘI MESELOR DE LUCRU PENTRU ADULȚI/COPII, DUPĂ CAZ - CHICINETA VA FI ECHIPATĂ MINIMAL - MINIM 1 WC BĂRBAȚI, 1 WC FEMEI, 2 WC-URI COPII ȘI 1 WC PERSOANE CU MOBILITATE REDUSĂ.
4 MAKERSPACE		
4.1	SPAȚIU COMUN	
4.2	ATELIER LEMN	<ul style="list-style-type: none"> - SUPRAFAȚĂ UTILĂ MIN. 70 MP FIECARE. - LEGĂTURĂ CÂT MAI FACILĂ CU SPAȚIILE DE DEPOZITARE ALE SĂLII MULTIFUNCȚIONALE. - VOR FI PREVĂZUTE CU ACCES SECUNDAR PENTRU APROVIZIONARE CU MATERIALE, ÎN MOD DISTINCT FAȚĂ DE CEL AL SĂLII MULTIFUNCȚIONALE - VOR AVEA O FUNCȚIONARE HIBRIDĂ, FIIND DESTINATE ATĂT PENTRU REPARAȚIA DECORURILOR NECESARE PENTRU PUNEREA ÎN SCENĂ A SPECTACOLELOR ÎN SALA MULTIFUNCȚIONALĂ DAR RĂMÂNÂND PERMANENT DESCHISE PUBLICULUI PENTRU PROIECTE PERSONALE DE BRICOLAJ
4.3	ATELIER METAL	<ul style="list-style-type: none"> - SE VOR LUA MĂSURI DE PROTEJARE A SPAȚIILOR ADIACENTE LA ZGOMOT AERIAN ȘI DE IMPACT
4.4	ATELIER VOPSITORIE	
4.5	CAMERĂ CNC	- ÎN LEGĂTURĂ CU ATELIERUL DE LEMN
4.6	CAMERĂ PRINTARE 3D	
4.7	CHICINETĂ	
4.8	VESTIARE	<ul style="list-style-type: none"> - O SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE MINIM 5 MP/PERSOANĂ. - VESTIARE PENTRU AMBELE SEXE, CAPACITATE MINIM 4 PERSOANE
4.9	GRUPURI SANITARE	- MINIM 1 WC BĂRBAȚI CU DUȘURI, 1 WC FEMEI CU DUȘURI
5 SĂLI DE REPETIȚIE		
5.1	SALĂ DE REPETIȚIE - MUZICĂ	<ul style="list-style-type: none"> - SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE MINIM 30 MP. - MĂSURI DE ANTIFONARE. - SISTEM DE SONORIZARE - NU ESTE OBLIGATORIE ILUMINAREA NATURALĂ
5.2	SALĂ DE REPETIȚIE - MUZICĂ	<ul style="list-style-type: none"> - SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE MINIM 30 MP. - VOR FI PREVĂZUTE MĂSURI DE ANTIFONARE. - VA FI PREVĂZUTĂ CU SISTEM DE SONORIZARE - NU ESTE OBLIGATORIE ILUMINAREA NATURALĂ
5.3	SPAȚIU DEPOZITARE	- POATE FI COMUN CELOR DOUĂ SĂLI DE REPETIȚIE
5.4	VESTIARE	<ul style="list-style-type: none"> - POT FI FOLOSITE ÎN COMUN DE CĂTRE UTILIZATORII CELOR DOUĂ SĂLI DE REPETIȚIE - SE VOR ASIGURA VESTIARE PENTRU AMBELE SEXE, CU O CAPACITATE DE MINIM 6 PERSOANE FIECARE
5.5	SALĂ DE REPETIȚIE MULTI-FUNCȚIONALĂ PRINCIPALĂ	<ul style="list-style-type: none"> - DESTINATĂ UNUI SPECTRU LARG DE ACTIVITĂȚI DE GRUP DESCHISE PUBLICULUI (REPETIȚII ȘI/SAU CURSURI DE DANS, BALET ETC., REPETIȚII DE TEATRU, CURSURI DE YOGA, GIMNASTICĂ ETC.) - SUPRAFAȚĂ UTILĂ APROXIMATIV. 150 MP. - ÎNĂLȚIME LIBERĂ MINIM 4 METRI - SE VOR LUA MĂSURI DE PROTEJARE A SPAȚIILOR ADIACENTE LA ZGOMOT AERIAN ȘI DE IMPACT - ESTE DE PREFERAT SĂ FIE ILUMINATĂ NATURAL
5.6	SALĂ DE REPETIȚIE MULTI-FUNCȚIONALĂ SECUNDARĂ	<ul style="list-style-type: none"> - DESTINATĂ UNUI SPECTRU LARG DE ACTIVITĂȚI DE GRUP DESCHISE PUBLICULUI (REPETIȚII ȘI/SAU CURSURI DE DANS, BALET ETC., REPETIȚII DE TEATRU, CURSURI DE YOGA, GIMNASTICĂ ETC.) - SUPRAFAȚĂ UTILĂ APROX. 100 MP., - ÎNĂLȚIME LIBERĂ MINIM 4 METRI - SE VOR LUA MĂSURI DE PROTECȚIE A SPAȚIILOR ADIACENTE LA ZGOMOT AERIAN ȘI DE IMPACT - ESTE DE PREFERAT SĂ FIE ILUMINATĂ NATURAL
5.7	SPAȚIU DEPOZITARE	- POATE FI COMUN CELOR DOUĂ SĂLI DE REPETIȚIE
5.8	VESTIARE	<ul style="list-style-type: none"> - POT FI FOLOSITE LA COMUN DE UTILIZATORII CELOR DOUĂ SĂLI DE REPETIȚIE - MIN. 50 LOCKERS - SUPRAFAȚĂ UTILĂ DE MINIM 5 MP/PERSOANĂ - SE VOR ASIGURA VESTIARE PENTRU AMBELE SEXE (15 + 15 PERSOANE)



5.9	GRUPURI SANITARE CU DUŞ	- MINIM 2 WC-URI BĂRBAŢI CU DUŞURI, 2 WC-URI FEMEI CU DUŞURI.
6 CAFENEA		
6.1	SPAŢIU DESTINAT CLIEŢILOR	- CAFENEUA DESERVEŞTE ATĂT CELELALTE SPAŢII INTERIOARE DEDICATE PUBLICULUI CENTRULUI CULTURAL, CĂT ŞI PE POTENŢIALII VIZITATORI AI SPAŢIULUI VERDE / PUBLIC CARE AR PUTEA FI INTERESAŢI ÎN MOD SPONTAN DE EA. CĂ ATARE, AR TREBUI AMPLASATĂ ŞI CONFIGURATĂ CA O AMORSĂ PERMEABILĂ ÎN CEL MAI ÎNALT GRAD ÎNTRE SPAŢIUL EXTERIOR ŞI CEL INTERIOR. - CAPACITATE MINIMĂ 100 PERSOANE. SE VA ASIGURA O SUPRAFAŢĂ UTILĂ DE MINIM 1.1MP/PERSOANĂ
6.2	BUCĂTĂRIE	
6.3	DEPOZIT / BIROU MANAGER	
6.4	GRUPURI SANITARE CLIEŢI	- MINIM 1 WC BĂRBAŢI, 1 WC FEMEI ŞI 1 WC PERSOANE CU MOBILITATE REDUSĂ
6.5	GRUPURI SANITARE PERSONAL	
B. SPAŢII / FUNCŢIUNI CU ACCES RESTRICŢIONAT		
	SECŢIUNI	CERINŢE SPECIFICE
7 REZIDENŢE ARTIŞTI		
7.1	ATELIER ARTIST REZIDENT #1	- SUPRAFAŢĂ RECOMANDATĂ DE MINIM 50 MP. - ECHIPAT CU LAVOAR ŞI DEPOZITARE. - ÎNĂLŢIME LIBERĂ MINIMĂ 4.50M CU ILUMINARE NATURALĂ, RECOMANDATĂ DINSPRE NORD
7.2	GARSONIERĂ ARTIST #1	- SUPRAFAŢĂ RECOMANDATĂ MIN. 18 MP ECHIPATĂ CU BAIE PROPRIE, CHICINETĂ, DEPOZITARE
7.3	ATELIER ARTIST REZIDENT #2	- SUPRAFAŢĂ RECOMANDATĂ APROX. 50 MP. ECHIPAT CU LAVOAR ŞI DEPOZITARE - ÎNĂLŢIME LIBERĂ MINIMĂ 4.50M OBLIGATORIU CU ILUMINARE NATURALĂ, RECOMANDATĂ DINSPRE NORD
7.4	GARSONIERĂ ARTIST #2	- SUPRAFAŢĂ RECOMANDATĂ MIN. 18 MP. ECHIPATĂ CU BAIE PROPRIE, CHICINETĂ, DEPOZITARE
8 SPAŢII PENTRU PERSONAL ADMINISTRATIV		
8.1	ACCES PENTRU PERSONAL ŞI RECEPŢIE	- POATE FI ORGANIZAT DIN FOAIER CU MĂSURI DE CONTROL ACCES - ESTE RECOMANDAT SĂ FIE PREVĂZUT UN ACCES SECUNDAR PENTRU PERSONAL DIRECT DIN EXTERIOR
8.2	ADMINISTRATIV	- MIN. 2 PERSOANE
8.3	MANAGEMENT	- MIN. 2 PERSOANE
8.4	SECRETARIAT	- MIN. 2 PERSOANE
8.5	CONTABILITATE	- MIN. 2 PERSOANE
8.6	PROGRAME CULTURALE	- MIN. 6 PERSOANE
8.7	BIROU JURIDIC	- MIN. 2 PERSOANE
8.8	RESURSE UMANE	- MIN. 2 PERSOANE
8.9	ACHIZIŢII PUBLICE	- MIN. 2 PERSOANE
8.10	RELAŢII PUBLICE	- MIN. 4 PERSOANE
8.11	SALĂ DE ŞEDINŢE	- MIN. 24 PERSOANE
8.12	OFICIU / BUCĂTĂRIE	- MIN. 10 PERSOANE
8.13	IT/SERVER	
8.14	ARHIVĂ ADMINISTRATIVĂ	- SUPRAFAŢĂ MINIMĂ 20 MP
9 SPAŢII MENTENANŢĂ		
10 SPAŢII PENTRU PERSONAL		
11 SPAŢII TEHNICE		
		- SPAŢIILE DE SERVICIU VOR FI ASTFEL AMPLASATE ÎNCĂT SĂ NU ÎNGREUNEZE FUNCŢIONAREA NORMALĂ A CELORLALTE SECŢIUNI - ACCESELE DIN EXTERIOR LA ACESTE SECŢIUNI VOR FI RACORDATE LA REŢEAUA DE CIRCULAŢII TEHNICE ALE SPAŢIULUI VERDE / PUBLIC ŞI VOR FI PREVĂZUTE CU LIFTURI DE MARFĂ/RAMPE ACOLO UNDE ESTE CAZUL.



4. Relația clădirii cu spațiul exterior

ACCES PRINCIPAL

Se va amenaja un acces principal în foaierea clădirii dintr-o zonă cu bună vizibilitate și expunere dinspre spațiul verde / public, astfel încât orientarea și vizitatorilor să se realizeze facil și neîngrădit.

ACCES SECUNDARE PENTRU PUBLIC

Pentru a încuraja interesul și accesul spontan și neprogramat al vizitatorilor spațiului public / verde în spațiile centrului cultural, vor fi prevăzute accese secundare pentru public cel puțin în cafenea și centrul educațional. Este recomandată prevederea unor zone de tranziție între spațiul interior și cel exterior evidențiate prin materialitate, finisaj, amenajări exterioare, mobilier etc.

ACCES SECUNDARE CONTROLATE

Este recomandată prevederea unuia sau mai multor accese secundare dedicate pentru personalului administrativ și artiștilor rezidenți.

ACCES TEHNICE

Vor fi prevăzute accese tehnice protejate la intemperii pentru livrarea curentă de decoruri, materiale și utilaje de mentenanță în directă legătură cu spațiul de depozitare al sălii multifuncționale și cu spațiile tehnice propuse de concurenți. De asemenea, va fi prevăzută o zonă de staționare pentru autovehiculele de colectare a deșeurilor.

Modul de dispunere și numărul acceselor în clădire rămâne la alegerea concurenților, ținând seama ca acestea să funcționeze sinergic cu vecinătățile imediate de pe fiecare latură a clădirii, prezentate în subcapitolul 1.

PARCARE

Se vor asigura:

- 20 de locuri de parcare pentru autoturisme personale
- 2 locuri de parcare pentru microbuze școlare
- 5 locuri de parcare pentru personalul centrului cultural.

Acestea vor putea fi integrate în parcajele destinate vizitatorilor spațiului verde / public, în funcție de strategia propusă de concurenți.

5. Cerințe tehnice

Soluția arhitecturală va respecta prevederile normativelor în vigoare și standardele europene de calitate în construcții.

Spațiile interioare vor fi accesibile persoanelor cu mobilitate redusă și tuturor categoriilor de vârstă, în toate secțiunile programului.

Prin configurația spațială, materialitate și echiparea clădirii, se va urmări asigurarea confortului acustic și termic în spațiile interioare ale halelor, fără a aduce daune fondului existent evaluat ca având valoare patrimonială mare. Vor fi apreciate măsurile pasive de răcire și încălzire a spațiilor interioare și adoptarea unor soluții de echipare a clădirii care să asigure eficiența energetică pe toată durata anului.



Capitolul 5 Piese cerute

5.1. Oferta financiară pentru proiectare, întocmită după modelul anexat Regulamentului de concurs

5.2. Oferta tehnică

Se vor preda 4 planşe format 1000x1400 mm, pe hârtie albă, fără suport rigid, paginate pe orizontală, având indicate nordul și scara reprezentărilor.

Planșele vor conține minimum următoarele piese:

0. Text care descrie concepția arhitectural-urbanistică

Concurenții sunt rugați să explice bazele conceptuale ale soluției propuse, alături de modul în care proiectul propus se aliniază la valorile care definesc calitatea mediului construit în contemporaneitate. De asemenea textul poate aduce clarificări pentru motivarea deciziilor legate de diferitele rezolvări. Textele explicative, altele decât legendele și titlurile imaginilor, nu vor depăși 1000 de cuvinte, vor fi redactate la dimensiunea de 4mm și vor fi aranjate convenabil pe cele patru planșe.

Planșa 1: Evidențierea conceptului general

1. Viziunea de dezvoltare propusă pentru întreaga Platformă Rulmentul reprezentată într-un plan de ansamblu scara 1:2000 care să ilustreze finalitatea procesului de transformare a zonei și care să cuprindă:

- modul de conectare a amplasamentului cu dezvoltările urbane învecinate existente și viitoare, (amenajarea albiei Timișului, amenajarea depozitelor Timiș-Triaj etc.)
- propunerea dotărilor publice care să răspundă nevoilor funcționale ale zonei, în acord cu cerințele enunțate;
- modul de integrare a structurilor și clădirilor existente pe Platforma Rulmentul;
- propunerea de rezolvare a circulațiilor din interiorul amplasamentului și a legăturilor cu circulațiile principale ale orașului existente și viitoare;
- propunerea de dezvoltare a rețelelor pietonale, de mobilitate ușoară și a rețelelor de transport urban pe șine.

2. Scheme care să ilustreze ordinea în care se propune dezvoltarea rețelei de transport.

3. Scheme care să ilustreze ordinea în care se propune realizarea diferitelor programe publice, private sau cele dezvoltate în parteneriat.

4. Imagini relevante cu viitorul ansamblu.

5. Bilanț teritorial aferent soluției de ansamblu propuse pentru regenerarea întregii Platforme.

Planșa 2: Propunerea de amenajare a spațiului verde

1. Plan de amenajare a spațiului verde / public, scara 1:666 cu evidențierea:

- plantațiilor existente (păstrate) și propuse
- modului de integrare a structurilor existente în amenajare
- rețelelor de circulație propuse
- modul de amplasare a dotărilor, amenajărilor, funcțiunilor solicitate
- modul de integrare a instalațiilor tehnologice, a rețelelor căilor ferate și a altor structuri conexe

2. Desfășurător cu paleta vegetală propusă

3. Imagini de atmosferă la alegerea concurenților.

4. Alte piese la alegere considerate relevante.

Planșa 3: Detalierea amenajării spațiului verde

1. Detalieri pentru zone importante prezentate sub forma unor axonometrii izometrice*:

A. Zonă acces amplasament dinspre strada 13 Decembrie – scara 1:200;

B. Zona pasarelei exterioare dintre corpurile C21 și C25a – scara 1:100;

C. Travee corpuri 25a/25c cu prezentarea modului în care structurile existente sunt integrate în amenajarea spațiului verde – scara 1:100;



D. Zona de interfață a halelor C25d și C25b (cea din urmă aflată în afara limitei de intervenție) cu reprezentarea modului în care intervenția propusă gestionează dialogul cu dezvoltările viitoare – scara 1:100;

E. Zona de interfață a spațiului verde cu Hangarele 3 și 4 (C12 și C13) – scara 1:200;

F. Zona centralei termice (C26) – scara 1:100;

G. Zona de interfață a amplasamentului cu malul pârâului Timiș, cu evidențierea amenajărilor de la nord-est de Ansamblul Hangar 6 (C15a și C15b) – scara 1:200.

* Pentru fiecare din acestea, concurenții vor putea alege să reprezinte aspectele cele mai relevante pentru proiectul propus.

2. Alte planuri și axonometrii schematice pentru marcarea unor decizii strategice, scară la alegere.
3. Imagini de atmosferă la alegerea concurenților, cu evidențierea deschiderii vizuale către muntele Tâmpa.

Planșa 4: Detalierea Ansamblului Hangar 6

1. Planul de parter, o secțiune și două fațade reprezentative ale Ansamblului Hangar 6, scara 1:200, evidențiiind:

- modul de relaționare cu spațiul verde / public
- modul de deschidere către râul Timiș
- accesele principale, secundare și tehnice

2. Schemă care ilustrează tipurile de intervenție majoră (ce se păstrează din clădirile existente)

3. Scenarii de funcționare alternativă a clădirii, minim un scenariu pentru utilizare cotidiană și un scenariu pentru evenimente extraordinare, demonstrând adaptabilitatea și flexibilitatea spațiilor propuse

4. Planuri, secțiuni și fațade suplimentare ale Ansamblului Hangar 6 față de cele de la punctul 1 redactate la o scară la alegere.

5. Vederi perspective interioare și exterioare

6. Centralizator al suprafețelor utile și construite rezultate în urma reabilitării Ansamblului Hangar 6

NOTĂ: toate piesele desenate pentru care nu s-a specificat un tip de reprezentare pot fi redactate utilizând orice mijloace grafice 2D și 3D.



Capitolul 6 Criterii de evaluare

În aprecierea soluțiilor, pentru fiecare criteriu se vor acorda punctaje între 0 și maximul exprimat la fiecare criteriu. Punctajul maxim total este 100 puncte, ponderile criteriilor fiind explicitate detaliat după cum urmează.

A. SATISFACEREA CERINTELOR FUNCȚIONAL-TEHNICE ȘI ARHITECTURALE – 60% din evaluarea finală (maxim 60 puncte)

A0. Criteriul Financiar – maxim 10 puncte

Se va puncta încadrarea în plafonul de investiție și proiectare indicate în documentația de concurs.

*Neîncadrarea în plafonul maxim de cost conduce la descalificarea proiectului.

Pentru încadrarea în plafonul indicat prin prețul cel mai mic, se acordă punctajul maxim (10 puncte); pentru alte prețuri, punctajul se acordă proporțional.

$$P(n) = [\text{Pret}(\text{min}) / \text{Pret}(n)] \times 10 \text{ pct}$$

Punctajul (P(n) = max. 10 pct.) se acordă astfel:

- a) Pentru cel mai scăzut dintre preturi oferite (notat Pretmin) se acordă 10 pct.
- b) Pentru celelalte preturi oferite (notate Pret(n)), punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:

$$P(n) = [\text{Pret}(\text{min}) / \text{Pret}(n)] \times 10 \text{ pct}$$

Criteriul A1 – maxim 5 puncte

Criteriul va califica claritatea viziunii pentru regenerarea urbană a întregii zone industriale, cu accent pus pe relațiile stabilite între diferitele funcțiuni propuse. Pentru formularea unui scenariu urban integrat se vor avea în vedere mai multe aspecte:

- transformarea Platformei Industriale Rulmentul prin integrarea mai multor funcțiuni necesare în zonă, incluzând și vecinătățile imediate în acest demers;
- configurarea unei zone de interes principal prin amenajarea unui spațiu verde/public, capabil să adune în jurul său restul de funcțiuni, convergente într-un ansamblu;
- conectarea fluxurilor orașului, în acord cu Studiul de Trafic și documentele urbanistice conexe, fără afectarea amenajării spațiului verde/public important pentru viitoarea dezvoltare urbană;
- definirea unor deschideri ale Platformei Industriale Rulmentul către zonele verzi aferente pâraului Timiș și dealurile artificiale (depozitele de deșeuri) din latura sa nord-estică, areal cu potențialul de a deveni un coridor verde pentru întregul oraș;
- prevederea unor sisteme de mobilitate alternativă pentru accesarea și folosirea Platformei Industriale, inclusiv prin recuperarea unor infrastructuri existente pe sit.

Criteriul A2 – maxim 5 puncte

Criteriul se referă la capacitatea proiectului urban de a integra construcțiile, amenajările și plantațiile existente pe Platforma Industrială Rulmentul, găsindu-le noi folosiri. Se vor avea în vedere recomandările studiului istoric și ale altor documente internaționale, astfel încât

- nevoile orașului post-industrial să fie puse în echilibru cu potențialul pe care îl reprezintă conversia existentului,
- să fie potențată vocația culturală a existentului,
- întregul demers să se justifice prin prelungirea vieții structurilor existente, prin folosirea lor într-o manieră adecvată și prin păstrarea vie a locului lor în amintirea locuitorilor.



Criteriul A3 – maxim 10 puncte

Criteriul se referă la capacitatea amenajării spațiului verde / public de a interconecta diferitele fluxuri și mobilități într-o zonă dedicată preponderent pietonului. În configurarea viitorului spațiu verde / public se vor avea în vedere următoarele aspecte:

- optimizarea diferitelor moduri de parcurgere a spațiului astfel încât să fie puse în valoare structurile industriale și vegetația existente;
- adaptarea funcțională și volumetrică la situația existentului prin punerea în valoare a scării/dimensiunii, gabaritului/volumului și a caracteristicilor fizice ale structurilor;
- integrarea activităților solicitate prin tema de concurs.

Criteriul A4 – maxim 10 puncte

Criteriul califică felul în care proiectul de amenajare a spațiului verde / public recuperează vegetația existentă și propune noi elemente configurative valoroase. În acest sens, este de apreciat modul în care amenajarea spațiului verde / public tratează următoarele problematice:

- abilitatea de a integra resursele de vegetație existente în noua amenajare;
- distribuția echilibrată a vegetației și a zonelor funcționale solicitate prin temă;
- varietatea paletelor vegetale în relație cu amplasarea spațiilor și cu diversitatea situațiilor;
- amenajarea limitelor suprafeței de intervenție în așa fel încât să conducă la continuarea proiectului;
- prevederea unor legături ulterioare pentru conectarea amenajării cu râul Timiș și zona extinsă a depozitelor inerte, aflate în proces de ecologizare.

Criteriul A5 – maxim 10 puncte

Criteriul evaluează răspunsul coerent față de programul de centru cultural, corelat cu organizarea spațială a halelor existente, precum și asigurarea dialogului clădirilor dedicate programului socio-cultural cu spațiul exterior adiacent. În acest sens, se vor avea în vedere:

- respectarea schemei funcționale cu minime reformulări, justificate doar pentru a asigura folosirea judicioasă a diferitelor spații ale centrului socio-cultural;
- corelarea justă între suprafețele propuse și scenariile de folosire ale spațiilor centrului cultural;
- realizarea unei conexiuni versatile între spațiul verde/public și accesul în spațiile centrului cultural;
- modul de deschidere a clădirii către eventualele amenajări conexe pârâului Timiș;
- amenajarea acceselor tehnice și de serviciu astfel încât să nu interfereze cu utilizarea curentă a spațiilor publice exterioare.

Criteriul A6 – maxim 10 puncte

Criteriul va evalua capacitatea proiectului centrului cultural de a recupera, consolida și reabilita construcțiile Hangarului 6 într-un proiect integrat, cu un efort tehnologic și bugetar rezonabil.

Pentru acest criteriu, se vor avea în vedere:

- atenția acordată elementelor de patrimoniu valoroase. Nu vor fi apreciate propunerile care utilizează materiale, cromatică sau tehnici neadecvate sau care implică mascarea sau desființarea elementelor valoroase specificate pentru fiecare dintre cele trei hale mari;
- prevederea unor scenarii preliminare pentru asigurarea confortului acustic al spațiilor interioare cu deschideri mari și al spațiilor specializate;
- interpretarea critică a concluziilor Studiului Istoric pentru cele trei hale principale;
- folosirea judicioasă a resurselor de care ansamblul Hangarului 6 dispune în propunerea proiectului de centru cultural, în acord cu valorile documentelor internaționale care definesc calitatea mediului construit.

Algoritm de calcul – media aritmetică a punctelor acordate de juriu pentru fiecare factor devine nota juriului pentru proiectul respectiv.

Algoritm de calcul pentru punctul A – Cerințe minimale:

$$A = A0 + A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6 = 60 \text{ puncte}$$



B. VALOAREA ARHITECTURAL-ARTISTICĂ ADĂUGATĂ A INTERVENȚIEI PROPUSE – 40% din evaluarea finală (maxim 40 puncte)

Criteriul B1. – maxim 5 puncte

Criteriul se referă la potențialul viziunii pentru regenerarea urbană a Platformei Industriale Rulmentul de a se adapta mai multor scenarii de evoluție a zonei, fără a afecta coerența de ansamblu a proiectului. Concurenții vor defini natura acelor funcțiuni ancoră importante pentru viziunea de ansamblu, în jurul cărora este posibilă o diversitate de funcțiuni urbane, și vor descrie pașii probabili pentru implementarea lor.

Criteriul B2 – maxim 25 puncte

Criteriul evaluează calitățile amenajării spațiului verde / public (principalul obiectiv al concursului) capabile de a genera valori estetice proprii și proprii Platformei Rulmentul, care să conducă în același timp către noi moduri de prețuire a patrimoniului industrial, noi moduri de apreciere a peisajului și noi moduri de înțelegere a spațiului public.

Criteriul B3 – maxim 10 puncte

Criteriul va aprecia calitatea și atmosfera spațiilor propuse pentru reabilitarea ansamblului Hangar 6, respectiv măsura în care scara proprie halelor industriale este folosită pentru a genera percepții de natură estetică, precum și modalitatea prin care sunt recuperate acele elemente cu vocație memorial-colectivă.

Algoritm de calcul - media aritmetică a punctelor acordate de juriu pentru fiecare factor devine nota juriului pentru proiectul respectiv.

Algoritm de calcul pentru punctul B – Valoarea adăugată:

$$B = B1 + B2 + B3 = 40 \text{ puncte}$$

Nota finală o reprezintă suma notelor acordate pentru fiecare factor.

Algoritmul de calcul pentru evaluarea finală (maxim 100 puncte posibile):

$$A+B = 60 + 40 = 100 \text{ (maxim)}$$

Întocmit,

Aprobat,

Consilieri profesionali

Primăria Municipiului Braşov

Arh. Emil Burbea-Milescu

Allen Coliban, Primar

Arh. Radu-Tudor Ponta

Arh. Laura Covaci