

TEMĂ DE PROIECTARE

1. **Denumirea lucrării:** Modificare "Reactualizare PUZ Tractorul VII , Brașov";
2. **Beneficiar:** Municipiul Brașov;
3. **Faza de proiectare:** Plan Urbanistic Zonal;
4. **Amplasament:** zona ce constituie obiectul documentației este cuprinsă între str.13 Decembrie – Unitatea Militară – linia CFR Brașov-Sighișoara – limita PUZ Tractorul VI;
5. **Situația juridică a terenului:** terenul constituie domeniul privat al persoanelor fizice si juridice, pentru care proiectantul va efectua identificarea situației juridice a întregii zone studiate (identificare proprietari pentru facilitare dezbateri publică);
6. **Încadrarea în PUG:** conform Reactualizare PUZ Tractorul VII, Brașov – aprobat cu HCL 447/2009, zonă de locuințe individuale și colective, zonă mixtă – servicii, comerț, locuire, zonă dotări de cartier – învățământ, sănătate, zonă verde, zonă sport, zonă circulației, zone de protecție;
7. **Obiectul lucrării:** PUZ-ul ce urmează a fi elaborat va stabili reglementări specifice zonei: funcțiunea zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament și distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor (materiale admise), circulației, parcuri, zone verzi, alinieri și indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile OG pentru modificarea și completarea Legii nr.350/2001, HG 525/1996, republicată în 2002 – privind Regulamentul general de urbanism și OG nr.27/2008.

Documentația de urbanism va avea în vedere următoarele:

- reanalizarea zonificării funcționale existente în scopul corelării acestora cu solicitările proprietarilor de teren din anumite zone studiate, solicitări privind reducerea regimului de înălțime și schimbarea funcțiunii din locuințe colective în locuințe individuale;
- reanalizarea Regulamentului de urbanism aprobat, în ceea ce privește funcțiunile zonelor, indicii de ocupare a terenului, regimul de înălțime, înălțimi maxime la coamă, cornișă, atic, distanțe minime față de vecinătăți, suprafețe minime de zone verzi, stratificarea circulației pe categorii de importanță, se vor stabili dimensiuni minimal obligatorii de loturi construibile, atât pentru locuințe individuale cât și pentru cele colective;
- definirea funcțiunii principale, stabilirea priorităților locuirii și întocmirea planului de reglementări cu o precizare corectă a zonelor de interes public, mobilate cu funcțiuni publice necesare locuirii, dimensionate și amplasate conform legislației în vigoare;
- suprafața studiată va fi împărțită în zone majore funcționale, delimitate de străzi de grade diferite de importanță. Cvartalele rezultate vor fi reglementate unitar, prin obligația beneficiarului (proprietari de terenuri) prin PUD-uri întocmite după trasarea rețelei majore de circulație, conform planului de reglementări urbanistice;

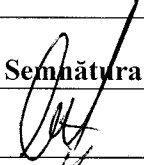
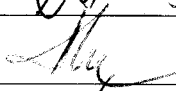
- verificarea din punct de vedere urbanistic a sesizărilor și reclamațiilor unor proprietari de terenuri, reglementate prin documentația de urbanism "Reactualizare PUZ Tractorul VII, Brașov";
- detalierea prevederilor referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale zonei, stabilite în baza unui studiu de specialitate;
- introducerea tuturor documentațiilor de urbanism aprobate până la data semnării contractului, respectiv: PUD-uri, AC de locuințe individuale și colective, drumuri, rețele tehnico-edilitare;
- corelarea documentației, cu planurile urbanistice aprobate în zonă;
- se va analiza și prezenta în documentație situația juridică a terenurilor, existentă la momentul semnării contractului, vizată de OCPI Brașov, cu inventar de coordonate;
- se vor stabili categoriile de construcții pentru care autorizarea se poate face direct, fără a fi necesară întocmirea de PUD;
- completarea planului de reglementări cu precizarea zonelor de interes public: școală, grădiniță, recreere, etc., dimensionate și amplasate conform legislației în vigoare;
- respectarea reglementărilor în vigoare privind informarea și consultarea publicului în activitatea de urbanism;
- obligarea investitorilor la detalierea (prin PUD) a fiecărui cvartal delimitat de străzile prevăzute în prezent (zonele cu aceeași destinație și regim de înălțime), cu realizarea parcelării complete a cvartalului, stabilirea drumurilor de interes local și a edificabilului pe parcelă, pentru a se evita dezvoltările necontrolate, haotice, produse până în prezent;
- precizarea distanței minime dintre frontul nivelului retras (ultimul nivel) și cel aliniat;
- stabilirea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, ținând cont și de norma impusă de Ordinul Ministerului Sănătății nr.536, privind distanța între două clădiri vecine, în locul trimiterii la codul Civil și formularea necorespunzătoare "2m H/2".

Se va avea în vedere Legea nr.372/2005 – cu aplicare din anul 2006, lege care transpune în legislația română directivele europene cu privire la consumurile de energie convențională, documentația va cuprinde obligativitatea ca pentru încălzire să fie utilizate și alte surse de încălzire decât petrol, gaze naturale, lemn (ex. panouri solare), în procent de minim 12%.

Se va asigura necesarul de spații verzi/locuitor – 26mp.

8. **Studii topo si geo:** piesele desenate vor fi redactate pe suport topografic – sistem proiecție Stereo '70 vizat de OCPI Brașov, actualizat la scara 1:1000, 1:500. Proiectul va conține datele geotehnice aferente zonei studiate;
9. **Studii și avize:** documentațiile și studiile în vederea obținerii avizelor conform 'Metodologiei de elaborare PUZ' – aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, se vor întocmi de către proiectant, care va suporta și costul acestora;
În cazul în care avizatorii solicită completări ale documentației în vederea eliberării unui aviz, proiectantul va preda în termen de 5 zile lucrătoare documentația refăcută.
10. **Durata de elaborare a proiectului:** maxim 4 luni de la data semnării contractului, cu obligativitatea consultării pe parcurs în cadrul Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Brașov;

11. **Forma de prezentare:** 6 exemplare plotate și un exemplar digital tip DWG sau echivalent. Se va folosi un soft de proiectare (CAD) pentru elaborarea PUZ-ului și se vor preda 6 ex. plotate și un exemplar digital în formatul proprietar al softului, precum și un format DWG (pentru compatibilitate GIS). Se recomandă suplimentar predarea în format PDF. Nu se admit componente de tip rastru;
12. **Legislație:** se va respecta Legea 350/2001, republicată, HG 525/1996, republicată și “Metodologia de elaborare a PUZ aprobată cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000, OG 27/2008, Ordonanța de Urgență pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 – Monitorul Oficial nr.111/2011, Ordinul nr. 2701/2010.

Nr. crt.	Funcționar public	Numele și prenumele	Data		Semnătura
			Intrare	Ieșire	
1.	Consilier	arh. BOGDAN CRISTESCU	09.06.2011		
2.	Vizat, Arhitect Sef	ing. MARIA DUMITRESCU	9.06		
3.	Șef Serviciu SAT	ing. NECULOIU GHEORGHE	08.06.2011		