



**Municipiul
Brașov**

Brașov 2035

Noul Plan Urbanistic General

Prezentare sintetică. Octombrie 2024

Cuprins

Noul Plan Urbanistic General – Braşov 2035	3
Contextul actualizării P.U.G. Municipiul Braşov	4
Viziunea de dezvoltare	5
Etapele de planificare	6
Stadiul elaborării P.U.G.	8
Elaboratorii P.U.G.	9
Obiectul și conținutul P.U.G.	10
Piese scrise ale P.U.G.	11
Piese desenate ale P.U.G.	11
Obiectivele P.U.G.	14
Principiile de dezvoltare care au stat la baza elaborării P.U.G.	14
Principii de reglementare	14
Ce își propune noul P.U.G.?	14
Obiectivele operaționale ale P.U.G. Municipiul Braşov sunt următoarele:	14
Situația municipiului Braşov	15
Statutul Municipiului Braşov	15
Avantajele municipiului Braşov	16
Limitări geografice, sociale și economice pentru dezvoltarea metropolitană	17
Probleme majore și riscuri ale dezvoltării urbane econtrolate	17
Procese de dezvoltare care au început după anul 1990 în teritoriul municipal:	18
Tendențe pe termen scurt	18
Prevederile Planului Urbanistic General	19
Obiective de amenajare a teritoriului municipal/periurban	19
Obiective ale propunerilor urbanistice	19
Obiectivele reglementărilor urbanistice	20
Densificarea teritoriului intravilan	20
Obiective de utilitate publică	21
Regulamentul Local de Urbanism	23
Condiționări ale dezvoltării urbane	23
Unități teritoriale de referință	23
Construirea în zonele cu caracter stabil	25
Construirea în zonele în transformare (zone de dezvoltare)	26
Zone și subzone funcționale	27
Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare	27
Instituții publice	27
Comerț și servicii	27
Unități industriale și de depozitare	28
Spații verzi, sport și agrement	28
Zonele turistice	28
Reglementări speciale	29
Zona centrală a Municipiului Braşov	30
Zone construite protejate	31
Date de sinteză	33

Noul Plan Urbanistic General – Braşov 2035

Noul Plan Urbanistic General conturează viziunea de dezvoltare a Municipiului Braşov pentru următorul interval de planificare:

- P.U.G. stabileşte obiectivele de dezvoltare urbanistică, socială, economică în teritoriul municipiului Braşov, în consecvenţă cu trăsăturile distinctive ale oraşului şi cu viziunea locuitorilor.
- P.U.G. stabileşte ansamblul de principii şi reguli pe baza cărora se va construi în următorii 10 ani în fiecare zonă a oraşului.
- P.U.G. reprezintă un angajament al comunităţii şi al administraţiei publice locale pentru creştere economică sustenabilă, dezvoltare urbană coerentă, îmbunătăţire a calităţii mediului, păstrare a patrimoniului natural şi cultural pentru generaţiile viitoare.

P.U.G. reprezintă mai mult decât un instrument de planificare urbană modern, el reprezintă un angajament al comunităţii pentru creştere economică sustenabilă, dezvoltare urbană coerentă, îmbunătăţire a calităţii mediului, păstrarea patrimoniului natural şi cultural pentru generaţiile viitoare.

Din punct de vedere metodic:

- **P.U.G. se bazează pe viziunea de dezvoltare formulată în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Braşov**, în vederea susţinerii rolului său de centru metropolitan şi urmărind dezvoltarea integrată a teritoriului,
- **P.U.G. stabileşte principalele direcţii de dezvoltare în teritoriul municipal**, luând în considerare dinamica pozitivă de creştere a Zonei metropolitane Braşov şi răspunsurile la principalele probleme interne ale oraşului,
- **P.U.G. este elaborat sub coordonarea specialiștilor din Primăria Municipiului Braşov**, cu consultarea arhitecţilor şefi din U.A.T. vecine, a instituţiilor publice diverse la nivel local judeţean, naţional şi a unor experţi din diferite domenii-cheie – mediu, patrimoniu, echipare edilitară, mobilitate, de către o echipă pluridisciplinară de profesionişti,
- **P.U.G. răspunde obiectivelor de dezvoltare pornind de la o înţelegere detaliată a caracteristicilor Municipiului Braşov**, a valorilor sale naturale, culturale şi peisagere, a rolului său de capitală regională, capitală turistică a României, a statutului său administrativ şi a rolului său istoric,
- **P.U.G. răspunde solicitărilor formulate de cetăţenii municipiului**, de profesionişti şi de investitori, în urma desfăşurării unui proces de consultare a populaţiei de-a lungul elaborării propunerilor de dezvoltare,
- **P.U.G. răspunde provocărilor noii legislaţii** care a evoluat semnificativ după intrarea României în Uniunea Europeană şi mai ales în ultimul deceniu, ca răspuns la provocările la care sunt supuse oraşele de mari dimensiuni – climatice, economice, sociale.

Documentaţia este elaborată, pentru Primăria Municipiului Braşov, de Asocieria Synergetics S.A. şi Quattro Design S.R.L., pe baza Contractului nr. 167/46067/15.05.2020, cu obiectul „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Braşov”.

Contextul actualizării P.U.G. Municipiul Braşov

Conform Raportului Băncii Mondiale (2013), nivelul de urbanizare din România era în creştere, prin evoluţia, în special, a zonelor metropolitane, iar măsurile prioritare erau formulate astfel¹:

- Definirea zonelor urbane de amploare ale ţării şi gestionarea acestora la nivel de metropolă, cu facilitarea mobilităţii şi interacţiunii între diferiţii participanţi la viaţa comunităţii (în special sistem integrat de transport la nivelul metropolei administrat la nivel metropolitan);
- Sprijin pentru extinderea polilor de creştere; în zone urbane, investiţii în creşterea calităţii vieţii, în stabilizarea pieţei imobiliare, în consolidarea planificării urbane şi în punerea în valoare a patrimoniului;
- În zone rurale cu populaţie densă, conectivitate şi accesibilitate mai bune; în zone rurale îndepărtate, instituţii puternice;
- La nivel mai larg (zone economice mai mari), dezvoltarea infrastructurii de conectivitate (autostrăzi, căi ferate, aeroporturi), susţinută de oraşele mari.

În ceea ce priveşte organizarea localităţilor, după 2000, s-au petrecut modificări majore, printre care menţionăm ca fiind relevante pentru cazul Municipiului Braşov²:

- Reaşezarea în teritoriu a populaţiei, cu dispersia locuirii către periferia localităţilor urbane şi către localităţile din vecinătatea acestora;
- Dezvoltarea zonelor de activităţi în periferia localităţilor urbane şi dezvoltarea de activităţi de-a lungul axelor de circulaţie dintre localităţi;
- Creşterea cererii de spaţii pentru locuinţe individuale, pentru spaţii comerciale, pentru alte activităţi şi modificarea modului de viaţă urban, cu următoarele consecinţe în oraşe:
 - Apariţia cartierelor de locuinţe în locul pepiniereleor, a zonelor forestiere şi agricole;
 - Modificarea apartamentelor prin transformarea în spaţii comerciale sau birouri;
 - Construirea de spaţii pentru locuinţe şi servicii în zonele ocupate anterior de unităţi industriale, militare, parcuri şi scuaruri;
 - Apariţia funcţiunilor din sectorul terţiar în periferiile oraşelor, în zonele de vad comercial şi de-a lungul axelor de legătură între localităţi;
 - Începutul procesului de reabilitare a parcurilor, scuarurilor şi spaţiilor de agrement, cu artificializarea masivă a suprafeţelor acestora;
 - Înlocuirea clădirilor vetuste cu clădiri noi, fără respectarea legislaţiei de protejare a patrimoniului construit;
 - Începerea acţiunilor publice de restaurare a monumentelor istorice importante şi a unor zone sau centre istorice de mai mari dimensiuni;
- Delăsarea, într-o primă perioadă, a zonelor comerciale centrale şi, ulterior, reconversia acestora în zone de atracţie turistică şi de loisir, cu restrângerea locuirii din aceste zone – în corelare cu acţiuni de punere în valoare şi cu excluderea circulaţiei autovehiculelor.

¹ BM, MAE, MDRAP, *Oraşe competitive. Remodelarea economiei geografice a României*, 2013, < http://www.fonduri-ue.ro/images/files/studii-analize/43814/Oraşe_competitive_-_raport_final.pdf >.

² Quattro Design S.R.L., *Servicii elaborare studii în vederea implementării activităţilor proiectului cu titlul „Dezvoltarea de instrumente şi modele de planificare strategică teritorială pentru sprijinirea viitoarei perioade de programare post 2013”*, MDRAP, *Studiul 17 – Caracteristicile localităţilor urbane şi rurale*.

- Aceste modificări nu au avut întotdeauna la bază mijloace de planificare urbană responsabilă, Planurile Urbanistice Generale dovedindu-și limitele în mai multe direcții:
 - Capacitatea de înțelegere a modificărilor iminente ale localităților și de integrare a tendințelor de evoluție în prevederile urbanistice, în special în ceea ce privește planurile din generația 2000-2010;
 - Capacitatea de gestionare eficientă a elementelor de specific local, în condițiile în care perioada de dezvoltare economică accelerată a facilitat înlocuirea masivă a structurilor construite din orașe;
 - Capacitate de reglementare, în condițiile în care lipsa adecvării la cadrul normativ în vigoare (inclusiv în ceea ce privește formularea reglementărilor) a sporit slăbiciunea documentațiilor în contextul presiunii dezvoltării;
 - Claritate și operaționalitate.

Dezvoltarea locuirii și activităților a presupus sacrificarea patrimoniului construit și a caracteristicilor tradiționale ale localităților, construirea realizându-se cu materiale, forme și gabarite variate și inadecvate. Zonele de extindere a localităților au fost dezvoltate fără operațiuni de reconfigurare funciară, deseori fără condiții adecvate de echipare edilitară, cu o tramă stradală dimensionată greșit față de necesitățile populației din aceste zone, fără servicii publice de proximitate (învățământ, parcuri, echipamente medicale, comerciale ș.a.) și fără sisteme de transport adecvat către zonele centrale. În paralel, locuințele colective vetuste nu au fost reabilitate corespunzător, investițiile în consolidare și în modernizarea instalațiilor fiind aproape inexistente. Toate acestea implică, astăzi, costuri sociale mari și, în viitor, necesitatea cheltuirii unor fonduri importante publice pentru reconfigurarea urbanistică a localităților.

Viziunea de dezvoltare

Viziunea de dezvoltare pentru Municipiul Brașov se bazează pe rolul său în rețeaua de localități, pe caracteristicile și resursele locale, pe oportunitățile contextului geopolitic al Uniunii Europene, racordându-se la viziunea de dezvoltare teritorială a României și la documentele strategice aprobate pentru teritoriul Municipiului și al Zonei Metropolitane Brașov.

Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov se bazează pe viziunea și pe obiectivele strategice ale Strategiei Integrate de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Brașov – Brașov 2030 și ține cont de elementele strategice cuprinse în Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (reactualizat între 2022-2024), dezvoltând o viziune proprie asupra dezvoltării urbane a municipiului.

Viziunea de dezvoltare se bazează pe rolul Municipiului Brașov în rețeaua de localități, pe caracteristicile și resursele locale, pe oportunitățile contextului geopolitic al Uniunii Europene, racordându-se la viziunea Strategiei de Dezvoltare Teritorială a României.

Viziunea de dezvoltare a Municipiului Brașov pentru orizontul 2035:

Brașov (2035) – Metropolă dinamică, competitivă și prosperă, cu un rol activ în dezvoltarea regională și națională

- Teritoriu caracterizat de coeziune socială și economică;
- Sistem metropolitan puternic bazat pe utilizarea resurselor locale;
- Cultură dinamică bazată pe cultura tradițională și cultura inovației;
- Rol de capitală turistică a României.

Etapele de planificare

Planul Urbanistic General este o documentație de mare complexitate, care se bazează pe analize multicriteriale multiple, consultare a populației și conține faze succesive de formulare a propunerilor de dezvoltare, de stabilire a reglementărilor.

Etapa I - Forma sintetizată și diagnoza Planului Urbanistic General aflat în vigoare, studiile de fundamentare, sinteza acestora, diagnosticul general și cel prospectiv, conceptul de dezvoltare a Zonei Metropolitane Brașov și estimarea viabilității financiare a propunerilor din Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov

- 1.1. Elaborarea formei sintetizate a Planului Urbanistic General actual
Etapa a urmărit actualizarea reglementărilor din teritoriul administrativ, cu integrarea documentațiilor de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. aprobate prin derogare față de prevederile P.U.G. 2011.
- 1.2. Diagnoza Planului Urbanistic General actual
Etapa a urmărit stabilirea modului de reglementare a teritoriului administrativ prin P.U.G. anterior precum și evidențierea tendințelor de modificare funcțională și urbanistică induse de aprobarea și de aplicarea P.U.Z. și P.U.D. după 2011.
- 1.3. Elaborarea studiilor de fundamentare
Studiile de fundamentare au contribuit la formularea unui diagnostic al situației în care se găsește municipiul. Au fost elaborate 26 de studii de fundamentare:
Studii de fundamentare cu caracter analitic: 1.3.1. Reambulare topografică și actualizare cadastrală; 1.3.2. Hidro-Geotehnica; 1.3.3. Infrastructura tehnico-edilitară; 1.3.4. Circulația terenurilor și zonele cu destinații speciale; 1.3.5. Circulația și căile de comunicații; 1.3.6. Delimitarea spațiului aerian al Municipiului Brașov; 1.3.7. Altimetria; 1.3.8. Relații periurbane; 1.3.9. Infrastructura de servicii și cea industrială; 1.3.10. Patrimoniul natural; 1.3.11. Patrimoniul construit; 1.3.12. Protecția mediului, riscuri naturale și riscuri antropice; 1.3.13. Locuirea și cartierele orașului; 1.3.14. Educația; 1.3.15. Sănătatea; 1.3.16. Acordul și sportul; 1.3.17. Potențial turistic; 1.3.18. Operațiuni urbane; 1.3.19. Indicatori urbanistici de performanță.
Studii de fundamentare cu caracter consultative: 1.3.20. Cetățenii; 1.3.21. Investitorii; 1.3.22. Profesioniștii.
Studii de fundamentare cu caracter prospectiv: 1.3.23. Societatea și demografia; 1.3.24. Activitățile economice; 1.3.25. Mobilitatea la nivel urban, periurban și metropolitan; 1.3.26. Reziliența urbană și schimbările climatice.
- 1.4. Formularea sintezei studiilor de fundamentare
Etapa a urmărit corelarea concluziilor studiilor de fundamentare în vederea stabilirii unei concepții unitare de amenajare a teritoriului și a asigurării unui cadru care să susțină dezvoltarea durabilă și competitivă a unității administrativ - teritoriale.
- 1.5. Formularea diagnosticului general și a celui prospectiv
Etapa a urmărit explicarea stării actuale a Municipiului Brașov, cu evidențierea principalelor aspecte care afectează structurile teritoriale, sociale și economice ale Municipiului Brașov; identificarea potențialului Municipiului Brașov; estimarea evoluțiilor viitoare ale fenomenelor și ale proceselor urbane pentru a evidenția oportunitățile existente, raportate la necesitățile și la obiectivele colectivității locale.

- 1.6. Elaborarea conceptului de dezvoltare pentru Zona Metropolitană Braşov
Etapa a constat în formularea conceptului de dezvoltare a Zonei Metropolitane Braşov, precum şi în stabilirea elementelor care trebuie asigurate prin intermediul Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov, în vederea organizării coerente a teritoriului.
- 1.7. Estimarea viabilităţii financiare a propunerilor din Planul Urbanistic General al Municipiului Braşov
Folosind execuţiile bugetare pentru cel puţin cinci ani anteriori, au fost estimate sumele ce pot fi alocate de către Primăria Municipiului Braşov pentru investiţii de capital în perioada de valabilitate a Planului Urbanistic General
- 1.8. Organizarea celei de a doua etape de informare şi de consultare a publicului.

Etapa II - Forma preliminară a Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov

- 2.1. Elaborarea formei preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov
 - 2.1.1. Memoriu general
 - 2.1.2. Memoriu de sinteză
- 2.2. Elaborarea formei preliminare a Regulamentului Local de Urbanism asociat
 - 2.2.1. Regulament local de urbanism
- 2.3. Organizarea celei de a treia etape de informare şi de consultare a publicului
 - 2.3.1. Informarea şi consultarea publicului
 - 2.3.2. Raportul informării şi consultării publicului

Etapa III - Obţinerea avizelor şi a acordurilor necesare Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov, în baza documentaţiilor specifice şi a legislaţiei în vigoare

- 3.1. Elaborarea documentaţiilor pentru obţinerea acordurilor şi avizelor necesare Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov
- 3.2. Actualizarea documentaţiilor cu eventualele completări şi observaţii cerute sau primite pe parcursul procesului de avizare
- 3.3. Acordarea de asistenţă Beneficiarului în vederea obţinerii acordurilor şi avizelor necesare Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov
- 3.4. Elaborarea Planului Coordonator Spaţial al Reţelelor Majore de Infrastructură

Etapa IV - Forma finală a Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov

- 4.1. Elaborarea formei finale a Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov
- 4.2. Elaborarea formei finale a Regulamentului Local de Urbanism asociat
- 4.3. Organizarea celei de a patra etape de informare şi de consultare a publicului

Etapa V - Predarea şi integrarea Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov în Sistemul Informaţional Geografic (SIG/GIS)

- 5.1. Predarea formei finale a Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov
- 5.2. Predarea formei finale a Regulamentului Local de Urbanism asociat
- 5.3. Integrarea Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov în Sistemul Informaţional Geografic (SIG/GIS).

Stadiul elaborării P.U.G.

Ne găsim în **Etapa 2.3.1. Informarea și consultarea publicului**, a treia etapă de informare și de consultare realizată de la începutul documentației și cea mai importantă dintre acestea.

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului pentru planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului revine autorităților administrației publice responsabile cu aprobarea planurilor. Etapa se finalizează prin elaborarea Raportului informării și consultării publicului, care va fi însoțit de Consiliul Local.

Etapa de informare și consultare a publicului presupune implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor. Locuitorii și proprietarii pot să se exprime direct, iar Primăria Municipiului Brașov va ține cont de observațiile și sugestiile acestora, judecând în interes public – prin raportare la specificul urban, la legislația în vigoare și la obiectivele de dezvoltare coerentă a municipiului.

După parcurgerea etapei, Primăria Municipiului Brașov va elabora Raportul informării și consultării publicului, însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale se prezintă Consiliului local spre însușire sau respingere și, ulterior, este trimis elaboratorilor.

Raportul informării și consultării publicului cuprinde un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor semnalate pe parcursul procesului de informare și consultare, modul în care inițiatorul P.U.G. a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de acestea; în caz contrar, când inițiatorul nu este în măsură să dea un răspuns favorabil solicitărilor cetățenilor, se va prezenta motivația acestei decizii precum și orice alte informații considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea solicitării de către Consiliul Local.

P.U.G. și R.L.U. sunt completate cu observațiile rezultate din procesul de consultare și intră în procesul de avizare. Pe parcursul procesului de avizare, se va realiza modificarea sau completarea documentației conform observațiilor și sugestiilor formulate în avize și conform eventualelor modificări ale prevederilor legislative care survin până la data predării finale a acesteia. Totodată, se vor lua în considerare observații provenite din Documentația, în forma sa finală, trece printr-o nouă etapă de informare și consultare a populației și este aprobată prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Brașov.

După avizarea de către autoritățile competente și aprobarea, conform legii, de către Consiliul Local, dispozițiile documentațiilor P.U.G. și R.L.U. devin obligatorii pentru toate imobilele, construite sau neconstruite, cuprinse în teritoriul administrativ al municipiului.

Detalierea ulterioară a reglementărilor pentru una sau mai multe zone ale municipiului se poate face prin documentații de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.), elaborate, avizate și aprobate cf. legii.

Elaboratorii P.U.G.

S.C. Synergetics Corporation S.A. – asociat principal

Manager de proiect: urb. Alexandra FETTER

Autori și colaboratori Synergetics S.A.: urb. Alexandra FETTER, urb. Larisa GONȚILĂ, urb. Cosmin OLTEANU, urb. Alexandru ION, geogr. Cornelia TUDOSE, urb. Ina ȘECLĂMAN, stud.arh. Teodora BOACĂ, urb. Felicia ILIESCU, urb. Teodora MATEI, urb. Loredana TRIFAN, urb. Teodora MORAR, urb. Andreea STROIA, urb. Mihaela GÎRNEAȚĂ.

Studii de fundamentare – prof. univ. dr. Daniel PEPTENATU, geogr. Radu PINTILII, geogr. Karina Andreea GRUIA, geograf Alexandra GRECU, geograf Constantin Cristian DRĂGHICI, geogr. Ion ANDRONACHE, geogr. Daniel BĂLAN, ing. Florentin BODA, ing. Vlăduț CRISTEA, ing. dr. Daniel Constantin DIACONU, ing. Constanța CÎRSTEA, ing. Mihai RADU, ing. Marin RADU, ing. Cătălin Augustin RĂCEANU, ing. Eugen IONESCU, ing. Adrian VÎLCAN, Ivana MARTIN, prof. dr. ing. Ioan-Cristian IOJĂ, urb. dr. soc. Andreea ACASANDRE.

S.C. Quattro Design S.R.L. - asociat

Manager de proiect: arh. urb. Andrei JELESCU

Șef de proiect complex: arh. Șerban POPESCU-CRIVEANU (+); arh. urb. Andrei JELESCU

Șef de proiect urbanism/coordonator științific: arh. urb. Irina POPESCU-CRIVEANU

Cu colaborarea: arh.urb. Eugen PĂNESCU

Autori și colaboratori Quattro Design S.R.L.: arh. urb. Șerban POPESCU-CRIVEANU (+), arh. urb. Irina POPESCU-CRIVEANU, ing. peis. Oana Georgiana PÎRVU, urb. Cristina MOTOTOLEA-ZAHARIA, urb. Diana-Ioana RISTEA, urb. Lorin SMĂRĂNDOIU, arh. urb. Andrei JELESCU, urb. Monica PĂTRĂȘCOIU, urb. Ioana Liana RUSU BUTURIN.

Studii de fundamentare – dr. arh. urb. Andrei Barbu MULȚESCU, Arh. Mirella MATEI, arh. urb. Ioana TUDORA, geogr. Sorin BĂNICĂ, dr. ist. Sergiu IOSIPESCU, ist. artă Adriana STROE, ist. artă Aurelian STROE, arh. Marina ILIESCU, dr. arh. Irina TULBURE.

Cu contribuția prof. dr.arh. Nicolae LASCU, ist. artă Iozefina POSTĂVARU, arh. urb. LIVIU IANĂȘI.

Obiectul și conținutul P.U.G.

Obiectul P.U.G. este teritoriul administrativ al Municipiului Brașov.

Teritoriul administrativ al Municipiului Brașov avea, în 2020, o suprafață de 15,619,97 ha; teritoriul său actual a evoluat la o suprafață de 18.690,60 ha (date A.N.C.P.I., 2021) și la 18.542,15 ha (A.N.C.P.I., 2022). Această creștere reprezintă un spor de 20% față de situația precedentă, care rezultă din modificarea graniței cu Orașul Predeal.

Conform Statutul Municipiului Brașov (Primăria Municipiului Brașov)³, subunitățile administrativ-teritoriale fără personalitate juridică ale municipiului sunt reprezentate de următoarele zone, grupate în jurul a trei „unități funcționale”, și anume:

- Orașul propriu-zis format din (subîmpărțit în) 12 cartiere: Noua – Dârste; Astra; Valea Cetății; Florilor – Craiter; Centru Civic (Nou); Tractorul; Bartolomeu Nord; Bartolomeu; Centru Vechi; Prund – Șchei; Triaj – Hărman; Platforma Industrială Est – Zizin.
- Zona Stupini – care est, cf. Primăriei Municipiului Brașov, al 13-lea cartier al municipiului, datorită specificului său economic, și mai ales, structurii sale urbanistice;
- Zona Poiana Brașov – având un caracter funcțional diferit față de restul orașului: stațiune montană

În teritoriul administrativ al municipiului Brașov se aplică, în prezent, prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Brașov aprobat prin H.C.L.M.B. nr. 144/07.03.2011.

Noul P.U.G. actualizează prevederile P.U.G. 2011, în condițiile modificării situației economice și sociale a municipiului, dinamicii urbane și modificării cadrului legislativ.

Structura sa se bazează pe un diagnostic al situației municipiului; pe stabilirea disfuncțiilor și priorităților de dezvoltare cărora le corespund obiective și măsuri operaționale de dezvoltare. Diagnosticul are la bază 26 de studii de fundamentare din domenii diverse.

Forma preliminară a P.U.G. supusă dezbaterii publice cuprinde, conform legii:

- Memoriul general
- Memoriul de sinteză
- Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.)
- Piese desenate

Conținutul P.U.G. și R.L.U. este conform legislației în vigoare, evaluate în ultimii ani către creșterea preciziei documentațiilor de urbanism; documentația este compatibilă cu modificările legislative presupuse de Codul Urbanismului, Amenajării Teritoriului și al Construcțiilor (C.A.T.U.C.), a cărei adoptare este așteptată în viitorul apropiat.

³ <<https://www.brasovcity.ro/file-zone/regulamente/primarie/Statutul-mun-Brasov.pdf>>.

Piese scrise ale P.U.G.

Principalele componente ale P.U.G. sunt reprezentate de piesele scrise:

- **Memoriul general**, cuprinzând sinteza studiilor analitice și prospective, diagnosticul general și prospectiv, strategia de dezvoltare spațială, elemente de mobilitate urbană precum și lista principalelor politici și programe de investiții publice necesare pentru implementarea planului.
- **Regulamentul Local de Urbanism**, care reglementează modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și de utilizare a construcțiilor din teritoriul administrativ al municipiului.
- **Memoriul de sinteză** este destinat depunerii documentației spre avizare.

Piese desenate ale P.U.G.

Gruparea informațiilor în planșe s-a realizat cu respectarea normativelor privind conținutul-cadru al P.U.G. și R.L.U., după structura stabilită prin Ordinul MDRAP nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, modificate și completate prin Ordinul MDRAP nr. 904 din 15 mai 2023, cuprinzând Normele tehnice privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism.

- **Planșa 0. – Relații periurbane, relația cu planurile de amenajare a teritoriului**
Planșa prezintă, la scară regională/județeană, legăturile teritoriale majore – căile de comunicație, formele de cooperare teritorială, relieful și patrimoniul natural.
- **Planșa 1. – Încadrarea în teritoriu**
Planșa prezintă, la scara teritoriului administrativ al municipiului Brașov, utilizarea terenurilor, căile de comunicație majore, relieful și patrimoniul natural, principalele zone cu riscuri naturale.
- **Planșa 2 – Situația existentă – Caracteristici geotehnice. Riscuri naturale și antropice**
Planșa prezintă, la scara teritoriului administrativ al municipiului Brașov, zona geotehnică, principalele riscuri naturale (alunecări de teren, zone inundabile) și principalele riscuri antropice (obiective SEVESO, alte obiective generatoare de riscuri) precum și principalele servituți legate de căile de comunicație și de rețelele edilitare
- **Planșa 3 – Analize funcționale, inclusiv mobilitate**
Planșa prezintă, la scara teritoriului administrativ al municipiului Brașov, principalele disfuncționalități grupate tematic : organizarea circulației, accesibilitate și mobilitate; infrastructură tehnico-edilitară; dezvoltare urbanistică; mediu și patrimoniu natural.
- **Planșa 4.1. – Situația existentă – Zonificare funcțională, sinteză disfuncționalități**
Planșa prezintă, la scara teritoriului administrativ al municipiului Brașov, utilizarea terenurilor (zonele și subzonele funcționale) din teritoriul municipiului Brașov (rezultate după aplicarea documentațiilor de urbanism aprobate) , principalele riscuri naturale precum și servituțile legate de căile de comunicație și de rețelele edilitare.
- **Planșa 4.2. – Relația PUG Brașov cu PUG UAT învecinate**
Planșa prezintă, la scara teritoriului periurban al municipiului Brașov, prevederile urbanistice în vigoare precum și principalele căi de comunicație. Sunt arătate la nivel schematic teritoriile protejate din punctele de vedere natural și cultural.
- **Planșa 5 – Strategia de dezvoltare spațială**
Planșa prezintă, la scara teritoriului administrativ al municipiului Brașov, prioritățile de intervenție în teritoriu (extinderea zonei centrale, conservarea locuirii istorice pericentrale și a celei rurale, acțiuni în zonele de locuire contemporană pericentrală și în zonele de țesut nou creat/în curs de dezvoltare, acțiuni în vederea dezvoltării sectorului terțiar).

- **Planșa 6.1a – Reglementări urbanistice propuse – Zone funcționale majore**
Planșa prezintă, la scara teritoriului administrativ al municipiului Brașov, schema majoră de circulație propusă precum și destinația terenurilor – zonele majore de reglementare.
- **Planșa 6.1b – Reglementări urbanistice propuse – Zonificarea funcțională la nivelul teritoriului administrativ. Destinația terenurilor**
Planșa prezintă, la scara teritoriului administrativ al municipiului Brașov, reglementările propuse, cu încadrarea terenurilor în zone și subzonele funcționale și cu evidențierea căilor de comunicație propuse și a rețelelor tehnico-edilitare (inclusiv zone de protecție și siguranță). Planșa prezintă și bilanțul teritorial, cu arătarea modificărilor între situațiile existentă și propusă.
- **Planșa 6.2 – Reglementări urbanistice propuse – Regimul juridic de protecție**
Planșa prezintă, la scara orașului istoric, reglementările propuse privind protejarea patrimoniului natural și cultural, cu evidențierea monumentelor istorice, a bunurilor de patrimoniu arheologic, a zonelor construite protejate propuse, a zonelor de protecție și de reabilitare a peisajului precum și a ariilor naturale protejate.
- **Planșa 6.3 – Reglementări urbanistice propuse – Unități și macrounități teritoriale de referință**
Planșa prezintă împărțirea operațională a teritoriului în 18 macro-unități teritoriale de referință (marile cartiere), 180 unități teritoriale de referință (zonele omogene de dezvoltare) și micro-unitățile teritoriale de referință (zonele cu țesut urban caracteristic). Această împărțire trimite la nuanțarea reglementărilor urbanistice după zone și subzone funcționale, pentru asigurarea dezvoltării spațiale coerente.
- **Planșa 6.4 – Reglementări urbanistice propuse – Unități teritoriale de referință – Caracteristici urbanistice**
Planșa prezintă gruparea unităților teritoriale de referință după principalele caracteristici urbanistice – zonele stabile (în care reglementările se adaptează caracteristicilor deja dezvoltate în timp) și zonele de dezvoltare din teritoriul urban – în care reglementările urmăresc crearea unor noi zone de coerență în procesul activ de dezvoltare urbană).
- **Planșa 6.5 – Reglementări urbanistice propuse – Tipuri majore de țesut urban**
Planșa prezintă gruparea micro-unităților teritoriale de referință perioada de constituire și tipul țesutului urban, arătând diversitatea morfologică a teritoriului care se constituie în bază a reglementărilor specifice.
- **Planșa 7.1 - Reglementări tehnico - edilitare propuse. Alimentare cu apă**
Planșa prezintă rețeaua de alimentare cu apă existentă și propusă pentru dezvoltare precum și zonele de protecție și de siguranță.
- **Planșa 7.2 - Reglementări tehnico - edilitare propuse. Canalizare**
Planșa prezintă rețeaua de canalizare existentă și propusă pentru dezvoltare precum și zonele de protecție și de siguranță.
- **Planșa 7.3 - Reglementări tehnico - edilitare propuse. Alimentare cu gaze și alimentare cu căldură**
Planșa prezintă rețelele de energie termică și de gaze naturale existente și propuse pentru dezvoltare precum și zonele de protecție și de siguranță.
- **Planșa 7.4 - Reglementări tehnico - edilitare propuse. Alimentare cu energie electrică și telecomunicații**
Planșa prezintă rețelele de energie electrică și de comunicații existente și propuse pentru dezvoltare precum și zonele de protecție și de siguranță.

- **Planșa 8 - Proprietatea asupra terenurilor și obiective de utilitate publică, intravilan**
 Planșa prezintă regimul de proprietate din teritoriul administrativ al municipiului Brașov, cu evidențierea domeniului public de interes național, județean, local precum și schimburile de teren necesare pentru realizarea obiectivelor cuprinse în P.U.G. (circulația terenurilor). Planșa arată, potrivit prevederilor legale, obiectivele de utilitate publică după categorie precum și teritoriul intravilan.
- **Planșa 9 - Zone în care se preconizează operațiuni de restructurare și regenerare urbană**
 Planșa prezintă zonele în care sunt prevăzute operațiuni majore de regenerare urbană (zona centrală, zone construite protejate, zone defavorizate, zone de reconversie funcțională, zonele naturale etc.) precum și zonele de restructurare și reconversie ecologică. Sunt evidențiate și acțiunile privind îmbunătățirea accesibilității și a legăturilor cu zonele înconjurătoare.
- **Planșa 10 - Rețeaua majoră de circulație, sistemul integrat de transport public; modele de mobilitate și zonificare specifică, staționare**
 Planșa prezintă rețeaua de circulație, evidențiind măsurile de ameliorare a căilor de circulație existente (lărgiri, rectificări de artere de circulație, trasee noi propuse, poduri și viaducte propuse, intersecții care necesită reconfigurare), dorări aferente transportului rutier. Sunt evidențiate legăturile la nivel regional, accesibilitatea rețelei de transport public, piste de biciclete propuse.

Obiectivele P.U.G.

Principiile de dezvoltare care au stat la baza elaborării P.U.G.

1. **Adecvarea** față de caracteristicile și valorile orașului central-european
2. **Modernizarea**, adaptarea la noua economie și creșterea calității vieții
3. **Conservarea** valorilor de patrimoniu natural și cultural, economia de resurse
4. **Respectarea** specificului cartierelor și creșterea coerenței acestora
5. **Reglementarea** dezvoltării și standarde de calitate – infrastructură, dotări publice esențiale
6. **Îmbunătățirea** infrastructurii, a conectivității și mobilitatea durabilă

Principii de reglementare

1. **Adecvarea față de legislația națională și față de principiile și recomandările europene**
2. **Claritatea formulărilor și utilizarea unui limbaj normativ coerent**, pentru a evita interpretările
3. **Fermitatea reglementărilor în zonele constituite**, pentru a consolida identitatea acestora
4. **Flexibilitatea reglementărilor în zonele de dezvoltare**, pentru a încuraja dezvoltarea activităților
5. **Precizia delimitărilor teritoriale**, pentru clarificarea reglementărilor – zone construite protejate, arii naturale protejate, zone inundabile, alte zone cu restricții sau permisivități de construire
6. **Nuanțarea reglementărilor în funcție de situație și adaptarea la context**, pentru conservarea specificului urban – construire în acord cu principiile istorice de formare a țesutului urban

Ce își propune noul P.U.G.?

1. **Să amelioreze** situația existentă, în mod integrator față de orașul dezvoltat în timp
2. **Să dezvolte** teritorii urbane, posibilități de investiții, spații publice, trasee de mobilitate
3. **Să protejeze** caracteristicile, calitatea și intimitatea cartierelor rezidențiale, drepturile vecinilor, integritatea zonelor cu calități naturale și culturale și peisagere, a zonelor cu potențial ecologic
4. **Să permită** construirea de locuințe, comerț, servicii, producție și de birouri adecvate secolului XXI
5. **Să îndrume** investitori interni și externi, cetățeni și organizații interesate
6. **Să încurajeze** proiectele majore ale orașului pe termen mediu și lung în zonele de interes municipal care vor asigura dezvoltarea, reconversia și regenerarea urbană

Obiectivele operaționale ale P.U.G. Municipiul Brașov sunt următoarele:

1. Dezvoltarea arhitecturală și urbanistică coerentă a municipiului
2. Creșterea accesibilității și îmbunătățirea infrastructurii rutiere
3. Dezvoltarea și reabilitarea infrastructurii tehnico-edilitare
4. Dezvoltarea economică și socială
5. Creșterea calității mediului
6. Valorificarea și protejarea patrimoniului natural și cultural

Situația municipiului Brașov

Statutul Municipiului Brașov

Municipiul Brașov cumulează mai multe calități, stabilite din punct de vedere administrativ, funcțional și al dezvoltării:

- Municipiu, reședința județului Brașov (din 1968);
- Localitate de Rangul I – municipii de importanță națională, cu influență potențială la nivel european, cf. Legea 350/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Cel mai important centru urban al Regiunii de Dezvoltare VII. Centru (Regiune formată din cele 6 județe situate în partea sudică și estică a Ardealului, și anume județele Alba, Brașov, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu) conform Legii nr. 315 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională în România;
- Pol de creștere stabilit prin H.G. nr. 998/2008 pentru desemnarea polilor naționali de creștere în care se realizează cu prioritate investiții din programele cu finanțare comunitară națională;
- Arie (zonă) funcțională urbană de importanță națională sau transnațională stabilită prin Proiectul ESPON 2006 1.1.1. – Potențial pentru dezvoltarea policentrică în Europa;
- Rol de capitală culturală și turistică a țării (după capitalele regionale București, Cluj-Napoca, Iași, Timișoara) și alături de alte orașe mari, precum Constanța, Baia Mare – Satu Mare etc.) conform Strategie de Dezvoltare Teritorială a României;

Municipiul Brașov face parte din categoria orașele mari polifuncționale (poli de creștere și poli de dezvoltare) alături de Iași, Timișoara, Craiova.

Profilul economic al orașului este polifuncțional, dominat de activități industriale, de producție și servicii. Caracter turistic dezvoltat sprijinit de cadrul natural și cel construit. Pe teritoriul municipiului se află stațiunea turistică de interes național Poiana Brașov, amplasată într-un areal turistic care cuprinde în apropierea ei încă 2 stațiuni turistice de interes național (Predeal, Râșnov) și 2 de interes local (Pârâul Rece și Timișul de Sus).

Dispune de Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav, este traversat de coridorul feroviar transeuropean (TEN-T) Rhine-Danube, care are traseul Wels / Linz – Wien – Budapest – Arad – Brașov – București – Constanța și reprezintă un nod important în rețeaua de drumuri europene, naționale și județene.

Teritoriul administrativ al municipiului Brașov face parte din zona montană a României, care – conform Legii nr. 197/2018 a muntelui –, constituie un teritoriu de interes național special, strategic, economic, social și de mediu.

Prin Convenția - Cadru din 22.05.2003 privind protecția și dezvoltarea durabilă a Carpaților, Adoptată la Kiev, Ucraina, la 22 mai 2003, la care România este parte, toate părțile implicate să urmărească „realizarea unei politici cuprinzătoare și coopera pentru păstrarea și dezvoltarea durabilă a Carpaților, printre altele și în vederea îmbunătățirii calității vieții, întăririi economiei și comunităților locale și conservării valorilor naturale și moștenirii culturale”.

Avantajele municipiului Braşov

Accesibilitate excepțională la nivel național – Municipiul Braşov este situat în centrul țării, fiind un important nod de transport, situat în apropierea unor regiuni cu o dezvoltare economică puternică. Are o infrastructură rutieră dezvoltată, cu legături rapide la autostrăzi și drumuri naționale de legătură cu celelalte regiuni ale țării. În 2023 a fost inaugurat Aeroportul Internațional Braşov-Ghimbav.

Potențial economic – Braşovul își menține avantajele economice date de statutul său istoric, de centru major comercial și industrial. În ultimii ani, s-au făcut investiții semnificative în dezvoltarea infrastructurii, în sectorul turistic și în centre de afaceri. Are mai multe universități, care contribuie la dezvoltarea economiei și a sectorului de cercetare.

Capitală turistică a României – Municipiul Braşov este una dintre cele mai importante destinații turistice din România. Numărul turiștilor sosiți anual în structurile turistice din Județul Braşov este de peste 1,5 milioane (11% din totalul la nivel național), din care peste jumătate în Municipiul Braşov (inclusiv Poiana). Panorama de pe Muntele Tâmpa (cu vederea asupra oraşului istoric și asupra unor părți din Țara Bârsei) este considerată cea mai valoroasă de ghidurile turistice contemporane, alături de centrul istoric al oraşului și de principalele monumente din împrejurimi (Prejmer, Bran ș.c.).

Resurse naturale și peisajere remarcabile – Așezarea oraşului este determinată de contactul dintre Munții Postăvaru și aria depresionară a Țării Bârsei. Peisajele cu dominantă naturală sunt determinate de prezența Muntelui Postăvaru, Muntelui Tâmpa și Dealului Melcilor (Florilor) precum și a celorlalte „dealuri” ale oraşului: Dealul Sprenghei, Dealul Bartolomeu, Dealul Morilor, Cetățuia precum și peisajele constituite în legătură cu rețeaua hidrografică și cu zonele umede din nordul oraşului. Varietatea resurselor naturale a favorizat dezvoltarea agriculturii și a economiei montane, silvo-pastorale.

Calitatea vieții – Municipiul Braşov este considerat atractiv de întreaga populație a țării, grație calităților sale remarcabile. Sondajul din 2020 (Eurobarometrul Flash, pentru Politica Urbană a României 2035) privind calitatea vieții în 41 orașe din România arată municipiul Cluj-Napoca pe locul I (cel mai atractiv la nivel național - 21,8% din total populație urbană), urmat de Braşov (15,6%) și Timișoara (10,3%).

Populație în schimbare – Zona de influență a Municipiului Braşov atrage populația din municipiu și din alte zone ale țării. Zona periurbană a Municipiului Braşov înregistrează o creștere cu 40% a populației într-un interval de trei decenii, compensând scăderea cu cca 12% a populației după domiciliu din municipiul Braşov. O creștere spectaculoasă este constatată în comuna Sânpetru (care are, astăzi, o populație aproape de patru ori mai mare decât la începutul anilor 1990); creșteri mari (dublare a populației în același interval) se constată în comuna Cristian, oraşul Ghimbav și comuna Bod.

Identitate locală puternică – Identitatea culturală a oraşului este construită în timp, în raport cu rolul său istoric la contactul dintre Țara Românească, Moldova și Transilvania, cu populația sa multietnică și multiculturală, cu imaginea urbană și patrimoniul urban caracteristice populației românești, săsești și maghiare, cu statutul de oraș cultural, turistic, comercial și de oraș industrial.

Patrimoniu cultural exemplar și imagine urbană diferențiată după cartiere – Patrimoniul remarcabil al Cetății Braşovului și al Șcheilor se completează cu celelalte clădiri reprezentative și cartiere românești, săsești, ungurești medievale și moderne, centrale sau periferice, cu cartierele industriale, nucleele rurale precum și cu zonele turistice.

Limitări geografice, sociale și economice pentru dezvoltarea metropolitană

Accesibilitate – Municipiul Brașov este situat într-o zonă montană, ceea ce face ca accesul la unele zone din jurul orașului, inclusiv la unele UAT din zona metropolitană, să fie dificil.

Populație – În ultimii ani, populația Zonei Metropolitane Brașov a crescut semnificativ, ceea ce conduce la o presiune asupra infrastructurii, resurselor și serviciilor publice, cum ar fi transportul, educația și sănătatea.

Economie – Există o serie de diferențe economice între zonele rurale și urbane din Județul Brașov. În timp ce zona urbană s-a dezvoltat rapid în ultimii ani, zonele rurale continuă să se confrunte cu probleme precum accesul la servicii publice și la infrastructură.

Mediu – Zonele industriale și de producție din Brașov și din împrejurimi s-au dezvoltat într-o perioadă în care preocupările de mediu nu erau o prioritate. În prezent, există o serie de probleme de mediu în zonă, cum ar fi poluarea aerului sau calitatea apei, care pot afecta calitatea vieții și dezvoltarea economică.

Dezvoltare urbană – Disfuncționalități multiple în zona periurbană Brașov, cauzate de diminuarea populației active, de fenomenul de extindere urbană necontrolată și de schimbarea profilului economic după 1990

Probleme majore și riscuri ale dezvoltării urbane necontrolate

Construire masivă în zonele de dezvoltare, cu accesibilitate, fără asigurarea unor condiții necesare pentru o bună calitate a vieții (funcțiuni nocive în proximitatea cartierelor de locuire; cartiere noi lipsite de planificare integrată, fără spații și echipamente publice esențiale; probleme de echipare edilitară)

Construire în zone inundabile, supusă riscurilor naturale sau în zone cu calități peisagere remarcabile, cu degradarea acestora și cu diminuarea resurselor de teren

Modificări ale peisajului – dispariția treptată a activităților agro-pastorale, proces activ de împădurire a pășunilor, construire masivă în zonele agricole, cu accesibilitate bună (de-a lungul culoarelor de circulație, în zonele joase ale municipiului)

Construire nereglementată suficient în zonele stabile ale orașului istoric – volume de mari dimensiuni, lipsa adecvării față de zonele deja existente; reducerea suprafețelor plantate etc.; impact negativ asupra acestor zone produs de construirea masivă din vecinătatea acestora

Degradarea fondului construit valoros – lipsa reglementării ferme a dezvoltării; resurse limitate pentru investiții publice în conservare/regenerare urbană; lipsa de consultanță și ghidaj profesional din partea autorităților pentru proprietarii privați, lipsiți și de mijloace financiare favorizante (granturi, scheme de finanțare, împrumuturi și credite dedicate)

Degradarea fondului de locuințe – îmbătrânirea clădirilor din cartierele de locuințe colective din perioada socialistă; degradarea spațiilor publice și dispariția dotărilor publice de proximitate

Suprautilizarea infrastructurii urbane de către populația din zona periurbană/metropolitană, unde dezvoltarea locuirii nu este dublată de crearea unei infrastructuri suficiente (dotări publice esențiale)

Procese de dezvoltare care au început după anul 1990 în teritoriul municipal:

Dezvoltarea turismului cultural, cu modificarea funcțiilor comerciale tradiționale în funcțiuni destinate turiștilor și, în ultimul deceniu, utilizarea locuințelor în regim hotelier; diminuarea, în consecință, a numărului de locuințe și a populației din orașul istoric;

Construirea accelerată pe terenuri intrate în proprietate privată, situate în cartierele vechi ale orașului; construirea unor locuințe, individuale sau colective, prin extinderea teritoriului intravilan; construirea marilor magazine, în general pe terenurile fostelor unități industriale, construirea unui mare număr de clădiri de cult, mai ales în marile cartiere;

Parăsirea orașului de către unii locuitori (migrație internă, în special în mediul suburban și rural; migrație internațională), compensată de creșterea populației în zonele periurbane;

Construirea densă pe terenurile situate pe terenurile agricole din teritoriul intravilan, inclusiv în zone inundabile sau supuse altor riscuri naturale și diminuarea, în consecință, a terenurilor agricole și forestiere;

Construirea pe pantele versanților și în zonele înalte, de maximă vizibilitate dinspre orașul istoric și diminuarea valențelor peisagere ale orașului;

Densificarea construcțiilor în stațiunea Poiana Brașov, stațiune care a beneficiat, în anumite zone, de un regim de construire asemănător cu acela al unui cartier urban obișnuit;

Construirea unor artere de circulație, intersecții și pasaje denivelate, a traseelor ocolitoare ale orașului, a autostrăzilor București-Brașov-Cluj și a legăturii cu Moldova; inaugurarea Aeroportului Internațional la Ghimbav; îmbunătățirea semnificativă a echipării edilitare;

Constituirea ADI „Zona Metropolitană Brașov”, îndreptată spre colaborarea UAT pentru realizarea unor investiții majore și, în special, a dezvoltării sistemului de transport public.

Tendențe pe termen scurt

Dezvoltarea sistemului de lucru online, care va impune construirea unor locuințe cu spații funcționale suplimentare (încăperi pentru birouri) și care, mai cu seamă, va contribui la luarea în considerare a preferinței cetățenilor către locuirea periurbană, rurală, cu spații deschise aferente locuinței;

Închiderea multor spații comerciale și productive de mici dimensiuni, precum și a reorientarea proprietarilor de unități de locuit destinate, anterior, închirierii pe termen scurt pentru turism; regresia cererii pentru spații de birouri concentrate în clădiri de mari dimensiuni (și crearea, în consecință, a unui stoc de spații care va intra în proces de modificare a funcțiunii și/sau clientelei);

Reducerea numărului de deplasări și scăderea, în consecință, a presiunii asupra sistemului de căi de comunicație publică, a parcărilor și a transportului în comun; modificarea modului de funcționare a transportului în comun;

Creșterea nevoii de spații deschise amenajate la nivel de cartier, în special de spații plantate și de promenadă; creșterea nevoii de spații pentru educație și alte dotări esențiale în noile cartiere periferice;

Cristalizarea unor noi nevoi funcționale la nivel urban, în special în termeni de infrastructură sanitară și de asistență socială, inclusiv a creșterii nevoii de locuințe sociale sau de necesitate.

Creșterea cererii de realizare de locuințe colective, în ansambluri cu dotări de bună calitate, inclusiv prin refuncționalizare/reconversie a spațiilor industriale din periferia orașului istoric.

Prevederile Planului Urbanistic General

P.U.G. a luat în considerare obiectivele activităților de amenajare a teritoriului și de urbanism stabilite prin Legea nr. 350/2001, într-o viziune corelată cu cea a dezvoltării orașelor și comunelor din zona periurbană a Municipiului Brașov:

Obiective de amenajare a teritoriului municipal/periurban

- **Dezvoltarea economică și socială echilibrată a regiunilor și zonelor, cu respectarea specificului acestora** – consolidarea localității și a cartierelor existente, deja urbanizate și a legăturilor economice/sociale dintre acestea;
- **Îmbunătățirea calității vieții oamenilor și colectivităților umane** – posibilitatea obiectivă pentru municipalitate de asumare a obiectivelor de echipare edilitară, creare de servicii publice și dotări de interes municipal/local;
- **Gestionarea în spiritul dezvoltării durabile a peisajului, componentă de bază a patrimoniului natural și cultural și a resurselor naturale** – protejarea resurselor de patrimoniu natural și peisager remarcabil ale zonei montane a municipiului;
- **Utilizarea rațională a teritoriului, prin limitarea extinderii necontrolate a localităților și conservarea terenurilor agricole fertile** – protejarea resurselor silvice și agro-pastorale ale teritoriului municipal;
- **Conservarea și dezvoltarea diversității culturale** – prin încurajarea dezvoltării intensive a cartierelor și nucleelor altor așezări înglobate în oraș.

Obiective ale propunerilor urbanistice

- **Îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii** – prin modul de construire și de echipare a cartierelor municipiului;
- **Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap** – prin măsuri de creștere a calității vieții precum și a accesibilității zonelor de locuire și a centrelor de interes pentru cetățeni;
- **Utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite** – prin reglementarea adecvată, după specificul fiecărei zone și a fiecărui cartier în parte, a zonei de intravilan propus;
- **Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural** – printr-un ansamblu de măsuri de protecție și reabilitare și, în același timp, prin stabilirea unor moduri de construire și de utilizare a terenului adecvate specificului local;
- **Asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale** – prin ansamblul de reglementări propuse, cu o atenție sporită față de necesarul de suprafețe plantate publice și private;
- **Protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale** – prin restrângerea/limitarea construirii în zonele cu riscuri naturale și prin ansamblul de reglementări propuse în zonele deja urbanizate, sensibile la astfel de riscuri,

Obiectivele reglementărilor urbanistice

Reglementarea urmărește securitatea juridică a cetățenilor – garantarea, prin reglementări, a păstrării cadrului urban specific al cartierelor, fără a permite modificări majore care să diminueze valoarea proprietăților învecinate sau calitatea vieții din cartiere.

Regulamentul urmărește posibilitatea ca toate parcelele să se dezvolte în mod unitar în zonele cu caracteristici similare, fie că acestea reprezintă zone cu caracteristici stabile (orașul istoric, zonele dezvoltate în prima jumătate a secolului XX, cartierele de locuințe colective postbelice) sau zone în dezvoltare accelerată de la începutul secolului XXI.

Este încurajată construirea la standarde moderne în zonele de dezvoltare, cu condiția unei planificări urbane coerente care să asigure locuitorilor noilor cartiere o calitate a vieții corespunzătoare. În zonele industriale și de afaceri, planificarea prealabilă va asigura funcționarea coerentă a acestora.

Densificarea teritoriului intravilan

Având în vedere dezvoltarea extensivă a activităților în teritoriul intravilan stabilit prin P.U.G. anterior, noul P.U.G. are ca obiectiv dezvoltarea teritorială a orașului, creșterea densității în zonele deja constituite și limitarea dezvoltării în zonele care reprezintă resurse naturale.

Teritoriul intravilan are o suprafață de 12.459,41 ha (conform datelor de la A.N.C.P.I.), reprezentând 67,2% din suprafața teritoriului administrativ.

Suprafața teritoriului intravilan la nivelul anului 2011 (anterior aprobării PUG Municipiul Brașov) era de 10.410,00 ha, suprafață formată din intravilanul aprobat prin P.U.G. 1999 la care au fost adăugate suprafețele introduse în intravilan prin documentații de urbanism.

Prin Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov aprobat prin H.C.L. Municipiul Brașov nr. 144/07.03.2011, suprafața teritoriului intravilan a fost majorată la 11.910,95 ha, cuprinzând aproape toată suprafața administrativă a municipiului, mai puțin zona muntoasă și împădurită.

Analizând dinamica dezvoltării orașului în ultimii 10 ani se remarcă concentrarea dezvoltării în zona de nord a municipiului, în cartierele Tractorul, Bartolomeu Nord și Zona Stupini, zona nouă a municipiului având deficiențe din punctul de vedere al infrastructurii de transport, infrastructurii tehnico-edilitare și dotărilor complementare locuirii. În zona de sud a municipiului, având în vedere caracteristicile geografice și suprafața terenurilor forestiere, există suprafețe mari de teren care nu sunt construite.

Au fost realizate corectarea limitei teritoriului intravilan în raport cu limita teritoriului administrativ; în paralel, propunerea de dezvoltare s-a bazat pe excluderea din intravilan, conform legislației în vigoare, a terenurilor forestiere precum și a terenurilor agricole sau forestiere, legate și de existența riscurilor naturale.

Teritoriul intravilan propus are o suprafață de 8.170,61 ha, ceea ce reprezintă un procent de 44,1% din teritoriul administrativ extins așa cum a fost descris mai sus.

Au fost create premisele densificării controlate a zonelor constituite din oraș, fără depășirea semnificativă a gabaritelor clădirilor existente sau învecinate și cu deschiderea posibilității de construire densă a zonelor în dezvoltare.

Aceste modificări sunt detaliate în bilanțul teritorial analitic, unde se constată redistribuirea după destinație a suprafețelor de teren din intravilan și crearea posibilității de creștere teritorială planificată față de situația existentă:

- Creșterea zonelor de locuințe cu cca 50%, reprezentând 860 ha (640ha locuințe individuale și 220ha locuințe colective), a zonelor de instituții publice și servicii cu cca 16%, reprezentând 30ha; a zonelor de comerț și servicii cu cca 90% (280ha), a celor industriale cu cca 27% (240ha) și a celor agroindustriale cu cca 190% (190ha);
- Creșterea zonelor pentru echipare edilitară cu 32%, a celor pentru transporturi cu 18%, a gospodăriei comunale (cimitire) cu 16% și a spațiilor verzi cu 300%, reprezentând cca 540ha; creșterea domeniului forestier cu 8%;
- Creșterea teritorială a stațiunii Poiana Brașov cu 26%, reprezentând 55 ha (totalul teritoriului intravilan din Poiana Brașov ajungând la suprafața de 206,92ha).
- Scăderea corespunzătoare a terenurilor agricole, cu cca 60% (2100ha).

Așadar, față de situația existentă, P.U.G. creează premisele unei creșteri teritoriale semnificativă a teritoriului urban, în condițiile reducerii teritoriului intravilan și a reorganizării destinației terenurilor din intravilan.

Obiective de utilitate publică

Municipiul Brașov este bine deservit de echipamente publice, existând toate tipurile necesare funcționării unui municipiu, observându-se o concentrare a acestora în zona centrală; zonele de locuințe individuale sau zonele noi dezvoltate fiind slab deservite de echipamente publice (de sănătate, educație, spații verzi, sport și agrement).

P.U.G. stabilește, în Strategia de dezvoltare spațială, prioritățile vizând dezvoltarea teritorială echilibrată și sustenabilă. Responsabilitatea stabilirii utilității publice la nivel național, județean și local a unor lucrări revine autorităților administrației publice; acestea au posibilitatea de a extrage din documentația de urbanism lucrările pentru care procedura de declarare a utilității publice trebuie inițiată.

Planșa referitoare la regimul de proprietate arată schimburile de terenuri necesare pentru realizarea principalelor acțiuni urbanistice considerate de utilitate publică, conform legii. Menționăm, în principal, următoarele categorii:

- Clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești;
- Salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii;
- Căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare.

În baza P.U.G., după aprobarea acestuia, se va putea stabili utilitatea publică pentru diferite lucrări prevăzute – după îndeplinirea cerințelor legale – pentru asigurarea terenurilor necesare realizării acestor lucrări. Totodată, menționăm existența mai multor mecanisme legale de achiziție de terenuri în afara exproprierii pentru cauză de utilitate publică, autoritățile administrației publice fiind în drept să decidă asupra metodelor și procedurilor de aplicat pentru fiecare caz în parte.

Menționăm principalele măsuri care vizează îmbunătățirea conectivității și fluidizării traficului:

- Realizarea conexiunii Municipiului Brașov la viitoarele autostrăzi propuse prin Masterplanul de Transport
- Completarea sistemului de artere ocolitoare ale municipiului (varianta de ocolire Săcele-Hărman-Bod-Hălciu-Dumbrăvița-Vlădeni) și a Ocolitoarei Mari a Brașovului
- Legături directe către Aeroportul Internațional Brașov și către Autostrada A3
- Realizarea unor noi legături rutiere cu stațiunea Poiana Brașov (realizare drum între Cristian și Poiana Cristianului, între Cărmidăriei – Poiana Brașov, modernizarea DN 1E)
- Continuitatea tramei în vederea realizării unor artere principale la nivel teritorial (conectarea șoselelor de centură ale orașului Săcele cu platforma industrială Roman Brașov, Brașov Dârste și zona comercială)
- Modernizarea principalelor noduri rutiere dintre DN 1 și cartierele din Săcele (Bunloc, Dâmbu Morii, intersecția cu DN 1K) dar și DN 73 cu Șoseaua Cristianului
- Ierarhizarea circulației și realizarea unui semi inel interior pe direcția est – vest, paralel cu Varianta Ocolitoare care să conecteze noile zone de dezvoltare
- Sistematizarea zonelor de expansiune urbană prin implementarea unei trame stradale moderne, atractivă pentru deplasările nemotorizate și accesibilă transportului public
- Modernizarea și îmbunătățirea stării infrastructurii rutiere
- Integrarea Variantei Ocolitoare în cadrul orașului prin refacerea legăturilor rutiere și realizarea unor drumuri colectoare, realizarea unor perdele forestiere cu rol de protecție
- Realizarea unor noi accesuri și legături între cartierele Tractorul Bartolomeu Nord (pasaje rutiere, pietonale, pentru biciclete) și centrul municipiului
- Amenajare de facilități de tip park&ride și amenajarea unor parcări publice în zonele de acces către arealele turistice sau zona centrală în conformitatea cu propunerile Studiului de fundamentare pentru politica de Parcare pentru Municipiul Brașov pentru perioada 2022 – 2030.
- Extinderea spațiilor publice (pietonale, spații partajate) atât în centrul istoric și centrul civic cât și în cartierele rezidențiale
- Reconfigurarea și amenajarea străzilor și bulevardelor principale pentru a încuraja deplasările nemotorizate
- Amenajarea de pasaje și îndesirea trecerilor pietonale semaforizate pe arterele importante
- Dezvoltarea rețelei de piste pentru biciclete atât în scop turistic cât și utilitar la nivelul municipiului cât și la nivelul întregii zone metropolitane în conformitate cu prevederile Masterplanului Velo

Regulamentul Local de Urbanism

Condiționări ale dezvoltării urbane

Activitățile, modul de construire precum și regimul de autorizare a construirii sunt reglementate în funcție de următorii factori:

- Zona funcțională;
- Amplasarea în intravilan sau extravilan;
- Amplasarea în arii naturale protejate;
- Amplasarea în zonele construite protejate;
- Amplasarea în zone de protecție ale monumentelor istorice;
- Amplasarea în zone grevate de servituți arheologice;
- Amplasarea în zone de risc natural;
- Amplasarea în zona centrală a localității;
- Amplasarea în zonele de protecție ale infrastructurii edilitare.

Localizarea problemelor specifice și reglementarea detaliată se fac în mod corelat, prin intermediul împărțirilor operaționale ale teritoriului Municipiului Brașov (unități teritoriale de referință).

Unități teritoriale de referință

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) reprezintă, potrivit Legii nr. 350/2001, *subdiviziunea urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.*

Subdiviziunile urbanistice reprezintă împărțiri operaționale ale teritoriului administrativ al Municipiului Brașov, stabilite după criteriile de omogenitate funcțională și morfologică, astfel:

- a. Macro-unități teritoriale de referință (M.U.T.R.), reprezentând diviziunile majore ale teritoriului;
- b. Unități teritoriale de referință (U.T.R.), reprezentând cartierele sau micro-cartierele municipiului;
- c. Micro-unități teritoriale de referință (m.U.T.R.), reprezentând zonele cu țesut urban specific.

Încadrarea în U.T.R. determină mai multe încadrări, din punctul de vedere al R.L.U.:

- Regimul autorizării construirii (autorizare directă, autorizare după aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z.);
- Regimul de protecție (includerea în zonele construite protejate, zonele sensibile, zone de coerență arhitecturală și urbană etc.);
- Utilizarea imobilelor, în conformitate cu funcțiunile clădirilor și activitățile permise în imobil.

Sinteza reglementărilor pe U.T.R. va putea fi realizată, pentru uzul cetățenilor și al administrației publice locale, în etapele finale ale elaborării P.U.G.

Teritoriul administrativ este împărțit în 18 M.U.T.R. care, la rândul lor, sunt împărțite în 180 U.T.R.:

- M.U.T.R. I – Centru - Cetate, macro-unitate compusă din 3 U.T.R.;
- M.U.T.R. II – Prund – Șchei - Warthe, macro-unitate compusă din 29 U.T.R.;
- M.U.T.R. III – Tâmpa, macro-unitate compusă din 2 U.T.R.;
- M.U.T.R. IV – Blumăna, macro-unitate compusă din 6 U.T.R.;
- M.U.T.R. V – Brașovechi, macro-unitate compusă din 6 U.T.R.;
- M.U.T.R. VI – Astra, macro-unitate compusă din 8 U.T.R.;
- M.U.T.R. VII – Noua – Dârste, macro-unitate compusă din 12 U.T.R.;
- M.U.T.R. VIII – Centrul Nou - Tractorul, macro-unitate compusă din 16 U.T.R.;
- M.U.T.R. IX – Platforma Industrială Est-Zizin, macro-unitate compusă din 6 U.T.R.;
- M.U.T.R. X – Bartolomeu, macro-unitate compusă din 13 U.T.R.;
- M.U.T.R. XI – Hărman - Triaj - Rulmentul, macro-unitate compusă din 10 U.T.R.;
- M.U.T.R. XII – 13 Decembrie, macro-unitate compusă din 9 U.T.R.;
- M.U.T.R. XIII – Calea Făgărașului, macro-unitate compusă din 8 U.T.R.;
- M.U.T.R. XIV – Carierei - Cărmidăriei, macro-unitate compusă din 4 U.T.R.;
- M.U.T.R. XV – Poiana Brașov, macro-unitate compusă din 12 U.T.R.;
- M.U.T.R. XVI – Stupini, macro-unitate compusă din 18 U.T.R.;
- M.U.T.R. XVII – Stupini Nord, macro-unitate compusă din 3 U.T.R.;
- M.U.T.R. XVIII – Valea Timișului, macro-unitate compusă din 3 U.T.R.

După principalele caracteristici urbanistice, unitățile teritoriale de referință (M.U.T.R.) se grupează astfel:

A. ZONE CU CARACTER STABIL

- A.1. ZONĂ CENTRALĂ – PREDOMINANT COMERCIALĂ ȘI ADMINISTRATIVĂ
 - A.1.1. Zonă centrală a orașului istoric
 - A.1.2. Arie de difuzie a funcțiunilor centrale
- A.2. ZONE DE LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - A.2.1. Locuire istorică centrală
 - A.2.2. Locuire istorică pericentrală/periferică
 - A.2.3. Locuire istorică rurală/nuclee istorice ale altor localități
- A.3. ZONE DE LOCUIRE COLECTIVĂ
 - A.3.1. Locuire contemporană centrală
 - A.3.2. Locuire contemporană pericentrală/periferică
- A.4. ALTE FUNCȚIUNI MAJORE CU CARACTER URBAN
 - A.4.2. Zone edilitare și de gospodărie comunală
 - A.4.3. Baze sportive de interes municipal
 - A.4.4. Zone cu destinație specială
- A.5. ZONE PREDOMINANT NATURALE
 - A.5.1. Terenuri agricole
 - A.5.2. Păduri și pășuni
 - A.5.3. Zone plantate urbane de mari dimensiuni
 - A.5.4. Domeniu schiabil
 - A.5.5. Zone turistice, de sport și de agrement

B. ZONE ÎN TRANSFORMARE

- B.1. ZONE DE DEZVOLTARE A ACTIVITĂȚILOR COMERCIALE ȘI ADMINISTRATIVE
 - B.1.1. Zone de extindere a funcțiunilor centrale
- B.2. ZONE DE DEZVOLTARE A LOCUIRII INDIVIDUALE
 - B.2.1. Țesut istoric în transformare
 - B.2.2. Zone de locuire individuală nouă/în curs de constituire
- B.3. ZONE DE DEZVOLTARE A LOCUIRII COLECTIVE
 - B.3.1. Zone de locuire colectivă nouă/în curs de constituire
- B.4. ZONE DE DEZVOLTARE INDUSTRIALĂ ȘI COMERCIALĂ
 - B.4.1. Zone de dezvoltare/restructurare a industriilor
 - B.4.2. Zone de dezvoltare a sectorului terțiar
- B.5. ZONE DE DEZVOLTARE A FUNCȚIUNILOR TURISTICE, DE SPORT ȘI DE AGREMENT
 - B.5.1. Zone de dezvoltare a structurilor turistice de cazare, de sport și de agrement
 - B.5.2. Zone predominant naturale, de dezvoltare a activităților de sport și de agrement

Construirea în zonele cu caracter stabil

În zonele stabile ale municipiului, modul de construire a fost stabilit în consonanță cu modul de construire tradițional sau istoric.

- **Asigurarea continuității modului de construire** tradițional se realizează prin mai multe atitudini:
 - Conservarea modului de ocupare a parcelei, prin:
 - stabilirea modului de utilizare a parcelelor;
 - diferențierea modului de construire între zonele urbane și rurale ale municipiului;
 - stabilirea modului de construire după specificul cartierului/zonei;
 - stabilirea modului de așezare pe parcelă adecvat pentru clădirile principale și cele secundare și a modului de acces pe parcelă și în clădire, în concordanță cu tipurile dezvoltate în timp;
 - în zonele dezvoltate pe parcelar medieval, urban sau rural, stabilirea unei benzi de constructibilitate în care pot fi autorizate clădirile pentru locuit și anexele gospodărești și limitarea construirii în exteriorul acestei limite;
 - stabilirea distanțelor dintre clădiri și limitele parcelelor și a distanțelor dintre corpurile de clădire.
 - Conservarea gradului de ocupare a parcelei, prin:
 - stabilirea unui număr maxim de niveluri supraterane;
 - stabilirea gabaritului maxim al construcțiilor (dimensiuni, mod de acoperire, înălțimi la coamă și la cornișă, panta acoperișului, ș.a.).
 - Conservarea modului de construire tradițional, prin reglementarea alcătuirii volumelor, a materialelor și finisajelor și prin recomandarea urmării bunelor practici de construire.
- **Regimul de construire viitor** ține seama de caracteristicile tipologice întâlnite în teritoriul municipiului, pe care le adaptează evoluției tehnicilor constructive și reglementărilor actuale. Densitatea construirii este controlată prin indici și indicatori urbanistici specifici.

- **Conservarea fondului construit valoros** se realizează prin două mecanisme, care corespund unor etape succesive de planificare:
 - Stabilirea, la nivelul P.U.G., a unei liste preliminare a construcțiilor a căror desființare este interzisă (monumente istorice, imobile cu valoare istorică sau arhitecturală stabilite prin Studiul istoric general);
 - Stabilirea detaliată, la nivelul P.U.Z., a imobilelor cu valoare culturală și a componentelor acestora care trebuie să fie conservate și a celor care pot fi modificate.
- **Obiectivele de regenerare urbană** se asigură prin reglementarea coerentă a intervențiilor, pe suprafețe de teren adecvate scopului propus, sub coordonarea municipalității, pe baza mecanismelor operaționale existente în legislație.

Construirea în zonele în transformare (zone de dezvoltare)

În zonele în transformare, se preconizează crearea, în timp, a unui specific urban și a unei imagini urbane coerente. Același obiectiv este urmărit în zonele destructurate urbanistic, numeroase în teritoriul urban, în care reglementările se adaptează situației rezultate în timp.

Construirea în zonele de dezvoltare ale orașului ține cont de următoarele constatări:

- În practica ultimilor 30 de ani, în România, autoritățile publice nu au controlat operațiunile urbanistice create în interes privat (parcelări, reparcelări, ansambluri comerciale sau de locuit). Operațiunile publice de reabilitare a centrelor istorice sau a cartierelor au fost limitate ca număr și ca obiective. Principala cauză a acestei situații este lipsa unei legislații adecvate, a cărei aplicare să fie facilitată prin proceduri clare.
- Consecința acestei absențe este dezvoltarea urbanistică necontrolată, mai ales în ceea ce privește zonele de expansiune urbană, unde intervențiile care necesitau reprezentarea interesului public sunt absente (zone fără echipare edilitară, fără căi de comunicație suficiente, fără spații publice, fără suprafețe plantate și fără servicii de proximitate (creșe, școli, grădinițe, alte servicii publice necesare). Este și situația municipiului Brașov.

Odată cu aprobarea noului Cod al Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor (C.A.T.U.C.), această carență va fi eliminată, CATUC realizând completări necesare ale legislației în ceea ce privește operațiunile:

- Conducerea operațiunilor este rezervată, în general, autorităților publice locale sau centrale sau asocierilor acestor autorități, care pot delega responsabilitățile lor organismelor sau agențiilor publice sau private.
- Tipurile de operațiuni urbane sunt variate – crearea de ansambluri de locuințe colective sau individuale, regenerarea zonelor centrale ale localităților, restructurarea zonelor industriale.
- Operațiunile urbane pot cuprinde achiziții de terenuri, realizarea de echipamente de infrastructură sau suprastructură, construcții, restaurări de locuințe (restaurare imobiliară în zone protejate sau neprotejate) sau chiar politici de ameliorare a locuirii insalubre sau de dezvoltare socială a cartierelor.

Zone și subzone funcționale

Zonele și subzonele funcționale au fost stabilite în acord cu caracteristicile teritoriale.

Zonele de locuințe individuale și funcțiuni complementare sunt reglementate detaliat, în raport cu caracteristicile țesutului și cu perioada de construire.

- LI1 Locuire tradițională urbană - țesut organic dezvoltat înainte de 1918 (Șchei, Warthe, Dealul Melcilor, Cetățuia, Șaua Tâmpei, Dârste)
- LI2 Locuire tradițională urbană - țesut geometric dezvoltat înainte de 1918 (Brașovechi, Dârste)
- LI3 Locuire modernă, planificată (1918-1947) (Cetățuia, Calea Poienii, Blumăna, Astra Veche ș.a.)
- LI4 Locuire contemporană (după 1990)
- LI5 Locuire tradițională rurală - țesut dezvoltat înainte de 1918 (Stupini – Strada Albinelor, Strada Izvorului)
- LI6 Locuire tradițională rurală - țesut dezvoltat între 1918 și 1990 (Stupini - Strada Plugarilor ș.a.)

Alte zone și subzone funcționale sunt stabilite în conformitate cu legislația în vigoare.

Poiana Brașov este tratată diferențiat, fiind inclusă în Zona turistică montană cu următoarele subzone:

- TM1 Unități de cazare (case de vacanță, vile, pensiuni, hoteluri)
- TM1a Locuire turistică montană cu densitate mică (zone de pensiuni)
- TM1b Locuire turistică montană cu densitate mare (zone hoteliere)
- TM2 Zonă mixtă structuri turistice și case de vacanță
- TM3 Zone de servicii, comerț și de alimentație publică
- TM4 Cabane de altitudine și refugii montane
- TM5 Stațiile instalațiilor de transport pe cablu
- TM6/TA1 - Domeniu schiabil - pârtii de schi alpin și de fond/parcuri sportive/pajiști

Zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

În zonele stabile ale orașului, zonele de locuire vor fi consolidate prin reglementarea precisă a dezvoltării și ameliorarea locală a condițiilor (Centru – Cetate, Șchei – Warthe, Brașovechi, Bartolomeu, Blumăna, Centrul Nou – Tractorul, Astra, Noua – Dârste). Se propune extinderea și consolidarea zonelor de locuire individuale în zonele periferice (Stupini, 13 Decembrie) și a zonelor de locuire colectivă (Calea Făgărașului, 13 Decembrie, Hărman – Triaj – Rulmentul, Platforma Industrială Est-Zizin). Cartierele noi vor fi dezvoltate după criteriile de sustenabilitate – bună accesibilitate și conectivitate zonelor de locuit, acces la dotări publice (spații verzi, dotări de învățământ, de sănătate) și posibilitatea dezvoltării infrastructurii tehnico-edilitare.

Instituții publice

Instituțiile și serviciile publice sunt, în mare parte, concentrate în zona centrală a municipiului și dezvoltarea acestora este corelată cu direcțiile de dezvoltare generale urmărindu-se distribuția echilibrată în teritoriu a serviciilor publice de bază și rezervarea terenurilor necesare pentru dezvoltarea obiectivelor de utilitate publică.

Comerț și servicii

Reglementarea distinge între zonele comerciale caracteristice centrului orașului și centrelor de cartier și zonele comerciale periferice, dezvoltate în clădiri de mari dimensiuni. Acestea din urmă au fost prevăzute în zonele în dezvoltare și de-a lungul arterelor importante de acces în oraș (Calea Făgărașului, Calea Feldioarei etc.).

Unități industriale și de depozitare

Reglementarea ține cont de procesul de conversie funcțională/regenerare urbană și introduce, pe lângă zonele industriale și cele mixte (industrie, depozitare, logistică, o subzonă funcțională nouă legată de zonele industriale prioritare de restructurare și reconstrucție ecologică. Regulamentul Local de Urbanism face corelarea cu Planul Urbanistic General și în special cu partea sa operațională, introducând obligativitatea elaborării de Planuri Urbanistice Zonale pentru a ghida procesul de conversie funcțională a fostelor mari platforme industriale.

Spații verzi, sport și agrement

Extinderea suprafețelor plantate publice și private, accesibile publicului s-a realizat prin măsuri de creștere a suprafețelor plantate publice, semipublice, private. Au fost rezervate terenuri pentru parcuri și scuaruri în toate zonele de dezvoltare ale orașului, în zonele de contact dintre zone locuite și zone comerciale/industriale sau căi ferate; totodată, au fost prevăzute zone plantate pentru asigurarea culoarelor de deplasare ale animalelor sălbatice.

Principalele proiecte propuse ce vizează dezvoltarea spațiilor verzi în Municipiul Brașov sunt stabilite în conformitate cu Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Brașov 2021-2030; înființare de parcuri, de aliniamente de arbori de-a lungul arterelor de circulație, în zonele de protecție a cimitirelor, a stației de epurare, a rezervoarelor de apă, de-a lungul culoarelor LEA, de perdele de protecție între zonele de locuit și unitățile economice agro – zootehnice și industriale, renaturarea terenurilor degradate precum și a cursurilor râurilor.

În zonele de dezvoltare, a fost pusă în evidență obligativitatea legală de a crea suprafețe plantate publice și private. Prin respectarea dispozițiilor *Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților* (Art. 10, alin. 3): „*Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice.*”

În întreg teritoriul urban, a fost stabilit un procent minim de spații plantate pe parcele, astfel încât să fie evitate problemele legate de sigilarea terenurilor, cu consecințe negative din multiple puncte de vedere. Nu în ultimul rând, au fost protejate suprafețe plantate private din teritoriul intravilan, constituite de terenuri cu rol de stabilizare a pantelor (terenurile cu condiții dificile de construire) sau cu rol în păstrarea calităților peisagere ale orașului.

Prin P.U.G. se reglementează spații verzi (definite conform Legii 24/2007) în suprafață de peste 1000 ha. Aceste suprafețe reprezintă 35,36 mp/locuitor, luând în calcul populația actuală și 33,75mp/locuitor luând în calcul populația prognozată pentru anul 2035, depășindu-e astfel obiectivul de 26mp/locuitor stabilit prin OUG nr. 195/2005.

Situația favorabilă este determinată și de proximitatea zonelor naturale, unde au fost propuse păduri-parc (păduri de agrement) și alte areale naturale propuse pentru conservare (Sf. Bartolomeu, Dealul Raupen – Calea Poienii, Șchei, Cetățuia, Dealul Melcilor, Valea Cetății, Poiana Brașov).

Zonele turistice

În zonele turistice din Poiana Brașov, zonificarea funcțională are ca scop instituirea de reglementări care să permită dezvoltarea sustenabilă a turismului, fără transformarea stațiunii într-un cartier cu caracteristici urbane. Reglementările conservă suprafețele plantate, regimul de construire caracteristic, imaginea consacrată a stațiunii turistice și prevede dezvoltarea sa responsabilă în zonele Poiana Mare/Valea Sticlăriei și Cabana Aviatorilor.

Reglementări speciale

Amplasarea geografică a zonelor locuite în intravilan și activitățile principale din aceste zone conduc la necesitatea stabilirii de reglementări speciale introduse prin prezentul R.L.U., astfel:

- a. Imobilele cuprinse în zona montană a municipiului aferentă Stațiunii Poiana Brașov sunt reglementate prin zone funcționale speciale precum și prin alte dispoziții cuprinse în R.L.U.-M.B.
- b. Imobilele cuprinse în zona submontană a municipiului sunt reglementate prin zone funcționale speciale precum și prin alte dispoziții cuprinse în R.L.U.-M.B.
- c. Imobilele cuprinse în zona rurală a municipiului aferentă fostului sat Stupini, în mare parte inundabilă, sunt reglementate prin zone funcționale speciale precum și prin alte dispoziții cuprinse în R.L.U.-M.B.

În vederea dezvoltării armonioase a teritoriului, modul de construire este reglementat diferențiat în acord cu caracterul specific al fiecărei unități teritoriale de referință, al zonelor și subzonelor acestora, după mai multe criterii:

- a. Modul de conformare a parcelarului – tradițional și modern;
- b. Modul de construire și de așezare pe parcelă a clădirilor – tradițional și modern;
- c. Raportarea față de relief și peisaj;
- d. Protecția patrimoniului natural – situarea în arii naturale protejate;
- e. Protecția patrimoniului cultural – situarea în zone construite protejate;
- f. Protecția și reabilitarea peisajului.

Reglementări speciale sunt aplicabile imobilelor aflate în situații stabilite de legislația în vigoare, și anume:

- a. Imobile protejate din punct de vedere natural și al resurselor naturale;
- b. Imobile protejate din punct de vedere cultural;
- c. Imobilele supuse riscurilor naturale și antropice, inclusiv riscurilor tehnologice; zone cu condiții improprii pentru locuire;
- d. Imobile situate în zonele de protecție sau de siguranță ale infrastructurii rutiere și feroviare, ale rețelelor edilitare și ale altor funcțiuni speciale din teritoriul administrativ.

Modul de construire se raportează la modul de conformare a parcelarului; acesta este diferit după modul de structurare, dependent de relief și de modul tradițional de organizare a teritoriului:

- a. În zonele cu parcelar rural/tradițional, caracterizat prin adâncimea mare a parcelelor (peste 40m) și prin organizare organică sau geometrică, construirea este reglementată pentru mai multe rânduri de clădiri și este limitată prin introducerea benzilor de constructibilitate;
- b. În zonele cu parcelar rural/tradițional, caracterizat prin adâncimea mare a parcelelor (peste 40m) și prin organizare organică sau geometrică, construirea este reglementată pentru mai multe rânduri de clădiri și este limitată prin introducerea benzilor de constructibilitate.

Modul de construire tradițional urban și rural conduce la necesitatea stabilirii de reglementări speciale, care se constituie în zone de coerență arhitecturală și urbană, caracteristice pentru identitatea Municipiului Brașov.

- a. Codul Civil Austriac (CCA) a fost în vigoare în Transilvania, Banat și Bucovina până la adoptarea în România a Legii nr. 389 / 21.06.1943 privind extinderea legislației civile și comerciale în România de peste Carpați. Construcțiile executate până la adoptarea Legii nr. 389/21.06.1943 au respectat legislația din Imperiul Austriac. Acest mod de construire stă la baza construirii localităților din Transilvania.

- b. După 1943, construirea s-a subordonat Codului Civil în vigoare în vechiul Regat, extinsă în toate teritoriile românești.
- c. Diferența notabilă între cele două moduri de construire privește servituțile urbane și dreptul de trecere al apei de ploaie, cu numeroase consecințe (așezarea clădirilor pe parcelă, construirea la calcan, menținerea înălțimii clădirilor existente, protejarea vederii și a dreptului la scurgerea streșinilor în favoarea vecinului). Servituțile instituite în temeiul Codului civil austriac își mențin existența și la acest moment. În consecință, în Municipiul Brașov sunt permise, în conformitate cu legislația în vigoare, două moduri de construire:
 - în imobilele construite până în anul 1943, precum și în cazul reparațiilor care vor surveni în aceste imobile, în conformitate cu CCA, citat la alin. 1;
 - în imobilele construite după anul 1943, precum și în cele care vor suporta construcții după aprobarea P.U.G. și R.L.U., conform legislației curente.

În interiorul zonelor construite protejate și a zonelor de protecție a monumentelor istorice precum și în alte zone cu coerență arhitecturală și urbană, intervențiile noi au la bază măsurile preluate și instituite în temeiul Codului Civil Austriac, în scopul păstrării unității arhitectonice, prin instituirea unor servituți de natură administrativă cuprinse în R.L.U.

Caracteristicile de relief din teritoriul administrativ al Municipiului Brașov conduc la necesitatea stabilirii unor reglementări precise și nuanțate, raportate la declivitatea terenurilor. Totodată, prezența unor elementelor dominante de relief și peisaj conduc la necesitatea reglementării perspectivelor favorabile, pentru conservarea cadrului vizual valoros al Municipiului Brașov.

Zonele sensibile ale municipiului, pentru care este necesară detalierea unui regim de construire specific în corelare cu obiectivul de protejare a resurselor de peisaj, au fost stabilite prin documentația *Reglementări juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă*, aprobată prin H.C.L.M.B. nr. 27/31.01.2023.

Prin R.L.U. sunt stabilite teritoriile în care sunt promovate măsuri de protecție, management și amenajare a peisajului și în care construirea este limitată sau condiționată de obiective de calitate peisageră.

- a. Zone de protecție a peisajului, în care sunt promovate măsuri de protecție a peisajului;
- b. Zone de reabilitare a peisajului, în care sunt promovate măsuri de management al peisajelor.

Alte reglementări speciale sunt stabilite prin R.L.U.

Zona centrală a Municipiului Brașov

Zona centrală a fost definită pe baza criteriilor istorice, funcționale și de percepție. În zona centrală, Regulamentul Local de Urbanism prevede măsuri speciale vizând diversitatea activităților și o densitate mai mare a construirii; partea operațională a Planului Urbanistic General urmărește prestigiul imaginii urbane, creșterea calității spațiilor publice, regenerarea urbană.

Zona centrală a Municipiului Brașov este compusă din 20 U.T.R. cuprinse în M.U.T.R. I, II, IV, V, VIII, și anume:

- M.U.T.R. I – Centru - Cetate – U.T.R. I.1, I.2., I.3;
- M.U.T.R. II – Prund - Șchei – Warthe – U.T.R. II.1, II.18, II.19;
- M.U.T.R. IV – Blumăna – U.T.R. IV.1, IV.3, IV.4, IV.5;
- M.U.T.R. V – Brașovechi – U.T.R. V.2, V.5, V.6;
- M.U.T.R. VIII – Centrul Nou - Tractorul – U.T.R. VIII.1, VIII.3, VIII.4, VIII.5, VIII.6, VIII.12, VIII.16.

Zone construite protejate

Protecția patrimoniului cultural se realizează prin aplicarea dispozițiilor legislative în vigoare, în principal a *Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice* și prin stabilirea, în cadrul P.U.G., a unor reglementări urbanistice – suport al protecției. Aceste reglementări privesc stabilirea imobilelor protejate, propuneri suplimentare, stabilirea zonelor de protecție și a zonelor construite protejate.

Regimul juridic general al descoperirilor și al cercetării arheologice, precum și protejarea patrimoniului arheologic din teritoriul administrativ al Municipiului Brașov sunt reglementate prin R.L.U.; reglementările sunt subordonate dispozițiilor *O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național*, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Zonele protejate construite din Municipiul Brașov sunt de următoarele tipuri:

- a. Zone construite protejate determinate de monumente istorice și de alte valori de patrimoniu construit;
- b. Zone protejate determinate de valorile de patrimoniu arheologic din teritoriul administrativ.

Zonele protejate sunt următoarele, stabilite prin raportare la U.T.R. care le compun:

- Zona Protejată 1 – Cetate: 5 U.T.R.
- Zona Protejată 2 - Prund – Șchei: 19 U.T.R.
- Zona Protejată 3 – Tâmpa – Cetatea Brassovia: 2 U.T.R.
- Zona Protejată 4 – Dealul Melcilor: 2 U.T.R.
- Zona Protejată 5 – Blumăna: 6 U.T.R.
- Zona Protejată 6 – Brașovechi: 7 U.T.R.
- Zona Protejată 7 - Strada Feldioara: 1 U.T.R.
- Zona Protejată 8 – Sf. Bartolomeu: 3 U.T.R.
- Zona Protejată 9 - Palatul Știrbei: 4 U.T.R.
- Zona Protejată 10 – Carieră: 1 U.T.R.
- Zona Protejată 11 - Pietrele lui Solomon: 1 U.T.R.
- Zona Protejată 12 – Strada Macului: 3 U.T.R.
- Zona Protejată 13 – Gara Noua: 3 U.T.R.
- Zona Protejată 14 – Gara Dârste: 2 U.T.R.
- Zona Protejată 15 - Platforma Roman: 1 U.T.R.
- Zona Protejată 16 - Uzinele Astra: 1 U.T.R.
- Zona Protejată 17 - Orașul Ucenicilor: 1 U.T.R.
- Zona Protejată 18 - I.U.S.: 1 U.T.R.
- Zona Protejată 19 - Tractorul: 2 U.T.R.
- Zona Protejată 20 - Rulmentul: 1 U.T.R.
- Zona Protejată 21 - Strada Morarului: 1 U.T.R.
- Zona Protejată 22 - Strada Cucului: 1 U.T.R.
- Zona Protejată 23 - Poiana Brașov: 2 U.T.R.
- Zona Protejată 24 - Cabana Postăvaru: 1 U.T.R.

Zonele protejate construite au fost restabilite pe baza studiilor de fundamentare, pe baza înțelegerii valorilor conținute și a modului de constituire. Protecția fondului construit este asigurată de regimul monumentelor istorice și de regimul de protecție a unor alte clădiri/imobile, protejate prin PUG. Totodată, reglementarea zonelor construite protejate pornește de la înțelegerea tipului de parcelar, a modului de așezare a clădirilor pe parcelă, a regimului de înălțime, a imaginii arhitecturale (materiale, finisaje etc.). Densitatea (coeficienții urbanistici) este limitată în funcție de caracteristicile istorice, fiind permise intervenții minore asupra fondului construit valoros și construirea în acord cu vecinătățile. În zonele de extindere a zonei centrale, este permisă o densitate mai mare a construirii față de zonele periferice sau situate pe versanți.

Zonele plantate de pe parcele sunt protejate și acestea prin regulament, în mod diferit după caracteristicile zonei. O noutate este reprezentată de reintroducerea, în zonele cu parcelar tradițional, a reglementărilor cu benzi de construibilitate – tehnică urbanistică prin care partea din spate a parcelelor este protejată pentru a rămâne neconstruită, plantată.

Construirea în pantă este reglementată deja la nivel municipal; R.L.U. integrează reglementările deja aprobate, pentru ca administrația să poată controla procesul de construire în zonele de versant.

Zonele protejate cuprind totalitatea imobilelor protejate din punct de vedere cultural din teritoriul administrativ. Descoperirile arheologice ulterioare precum și clasările în Lista monumentelor ulterioare aprobării P.U.G., împreună cu zonele acestora de protecție stabilite conform legii, vor conduce la stabilirea de zone protejate construite noi.

Date de sinteză

- Suprafața totală a teritoriului administrativ: **18.542,15 ha** (date A.N.C.P.I.)
- Suprafața totală agricolă: **3.628.46 ha** (măsurători)
- Suprafața totală forestieră: **8,405.94** (măsurători)

- Număr locuitori 2023: **284.756 locuitori**
- Densitate brută a locuitorilor (raportată la administrativ): **15,4 loc/ha**
- Densitate brută a locuitorilor (raportată la intravilan): **22,9 loc/ha**
- Număr locuințe: **146.449**

- Suprafața teritoriului intravilan existent: **12.459,41 ha** (date A.N.C.P.I.)
- Suprafața teritoriului intravilan propus (ha): **8.170,61 ha**
- Diminuarea suprafeței în intravilan (ha): **4288,8 ha** (scădere cu 34,4%).

- Populație prognozată 2030: **298.298** locuitori
- Densitate brută a locuitorilor 2023 (raportată la intravilanul propus): **34,9 loc/ha**
- Densitate brută prognozată a locuitorilor 2030 (raportată la intravilanul propus): **36,5 loc/ha**

- Număr M.U.T.R.: **18**; număr U.T.R.: **180**

- Suprafața totală protejată: **3164,53 ha** (17,1% din teritoriul administrativ), din care:
 - Zone construite protejate: 2.074,77 ha (11,2% din teritoriul administrativ).
 - Arii naturale protejate: 2.416,26 ha (13,0% din teritoriul administrativ).
 - Suprapunere ZPC și ANP: 216,18 ha (1,2% din teritoriul administrativ).

- Suprafața totală a zonelor sensibile: **13.018,31 ha** (70,2 % din teritoriul administrativ), din care:
 - Zone de protecție a peisajului: 11.722,73 ha (din care ANP 2.416,26 ha)
 - Zone de reabilitare a peisajului: 62,85 ha
 - Zone construite protejate: 1295,58 ha