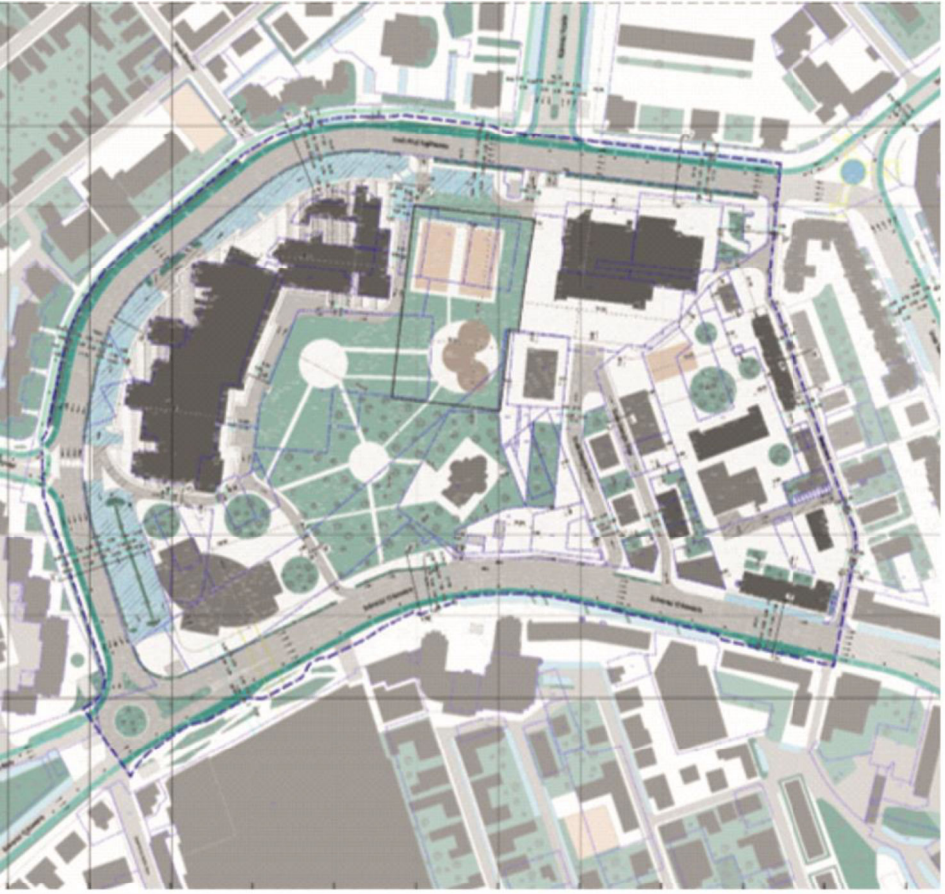
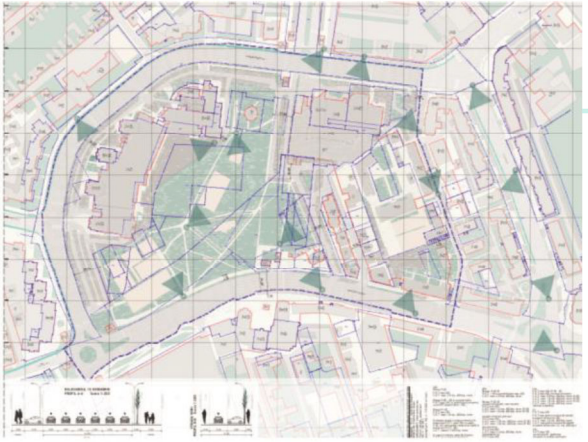
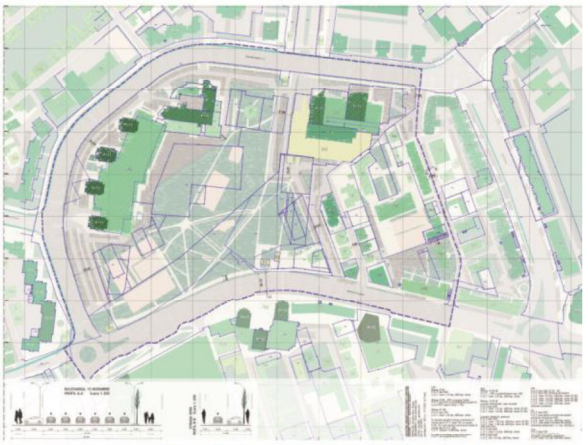
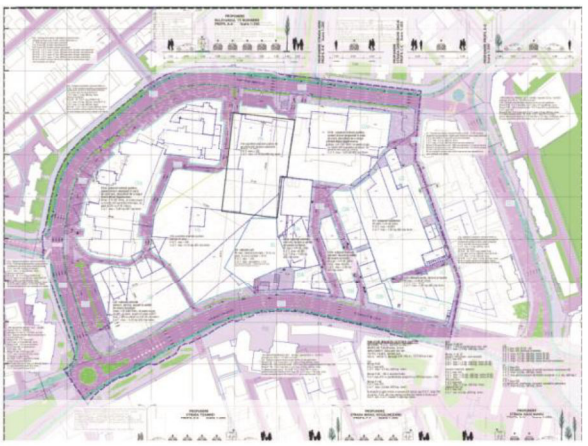
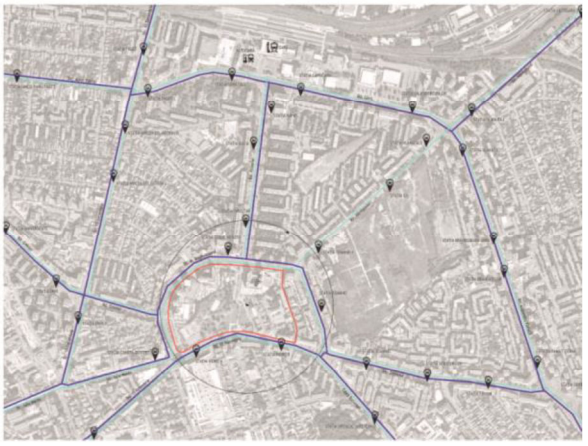












MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU CIVIC,

MUNICIPIUL BRAȘOV,
JUDEȚUL BRAȘOV

FOAIA DE GARDĂ

TITLU LUCRARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU CIVIC BRAȘOV
AMPLASAMENT:	CENTRUL CIVIC AL MUNICIPIULUI BRAȘOV (delimitat de Bulevardul 15 Noiembrie în sud; Strada Verii în est; Strada Mihail Kogălniceanu în nord-vest)
PROIECT NR.:	NR. 226/79031/22.05.2024
DATĂ ELABORARE:	FEBRUARIE 2026
FAZA DE PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR:	**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**
CONTRACTANT GENERAL:	**S.C. LOGIC PLAN S.R.L.**
COORDONATOR PROIECT:	Dr. Urb. [redacted] Specialist atestat RUR cu literele D, D3, DZ0, E, G3, G4, G5
SPECIALIȘTI:	Urb. [redacted] Urb. Urb.

SEMNĂTURI:

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- FOAIE DE GARDĂ
- BORDEROU
- MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE:

- PLANȘA NR. 1.1. – RAPORTARE LA DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR ȘI ÎNVECINATE;
- PLANȘA NR. 1.2. – RAPORTARE LA DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR ÎN CENTRUL CIVIC;
- PLANȘA NR. 1.3. – RAPORTARE LA PROIECTE STRATEGICE, ALTE STUDII ȘI DOCUMENTE DIN ZONĂ;
- PLANȘA NR. 1.4. – SUPRAPUNERE U.T.R. P.U.G. ÎN VIGOARE, P.U.G. ÎN CURS DE REGLEMENTARE, P.U.Z. EXPIRAT ȘI P.U.Z. ÎN CURS DE REGLEMENTARE CU SITUAȚIA DIN TEREN;
- PLANȘA NR. 1.5. – MOBILITATEA ZONEI STUDIATE;
- PLANȘA NR. 1.6. - SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI;
- PLANȘA NR. 1.7. – SITUAȚIA EXISTENTĂ ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ;
- PLANȘA NR. 1.8. – SITUAȚIA EXISTENTĂ REGIM DE ÎNĂLȚIME, STAREA CLĂDIRILOR;
- PLANȘA NR. 1.9. - SITUAȚIA EXISTENTĂ STUDIU FOTOGRAFIC;
- PLANȘA NR. 2.1. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ;
- PLANȘA NR. 2.2. – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ;
- PLANȘA NR. 2.3. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE - CĂI DE COMUNICAȚII;
- PLANȘA NR. 3.1. – REGLEMENTĂRI URBANISTICE ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ;
- PLANȘA NR. 4.1. – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

CUPRINS

CAPITOL I - INTRODUCERE 7
I.1 Date de recunoaștere a documentației 7
I.2 Obiectul lucrării 8
a. Solicitări ale temei-program 8
b. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal 9
c. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată 11
d. Surse documentare 21
CAPITOL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 24
II.1 Evoluția zonei 24
a. Date privind evoluția zonei 24
b. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității 26
c. Potențial de dezvoltare 29
II.2. Încadrarea în localitate 30
II.3. Elemente ale cadrului natural 32
II.4. Circulația 41
II.5. Ocuparea terenurilor 42
II.6. Echiparea edilitară 43
II.7. Probleme de mediu 46
II.8. Opțiuni ale populației 46
CAPITOL 3 - PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE 49
III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare 49
III.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General aprobat 58
III.3. Valorificarea cadrului natural 59
III.4. Modernizarea circulației 59
III.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici ..61
III.6. Dezvoltarea echipării edilitare 69
III.7. Protecția mediului 72
III.8. Obiective de utilitate publică 72

CAPITOL 4 - CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE 75

FIGURI

Figura 1 - Localizarea centrului civic Brașov 10
Figura 2 - Localizarea amplasamentului..... 10
Figura 3 - P.U.G. Brașov aprobat prin HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 reprezentând UTR-urile suprapuse peste situația din teren 2024 14
Figura 4 - P.U.G. Brașov în formă preliminară a planului având nr. 167/46067/15.05.2020, Revizia 4, reprezentând UTR-urile suprapuse peste situația din teren 2024..... 19
Figura 5 - P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 443/2009, prelungit prin HCL nr. 479/2012 și HCL nr.408/2017 , reprezentând UTR-urile suprapuse peste situația din teren 2024..... 21
Figura 6 - Evoluția în plan a circulațiilor și fondului construit pentru centrul civic înainte de instaurarea comunismului și situația prezentă 26
Figura 7 - Evoluția în plan a circulațiilor și fondului construit pentru centrul civic după instaurarea și căderea comunismului 28
Figura 8 - Localizarea centrului civic la nivel mondial, național și regional 30
Figura 9 - Încadrare în localitate a centrului civic..... 31
Figura 10 - Localizarea amplasamentului 32
Figura 11 - Secțiuni la nivelul municipiului Brașov 35
Figura 12 - Cadrul natural și relieful dinspre centrul civic spre zona de sud 36
Figura 13 - Cadrul natural și relieful dinspre centrul civic spre zona de nord..... 36
Figura 14 - Unități de relief ale zonei de studiu a centrului civic 37
Figura 15 - Secțiuni la nivelul zonei de studiu..... 38
Figura 16 - Schema de organizarea funcțională propusă a centrului civic 62
Figura 17 - Variantă posibilă de mobilare urbanistică a zonei centrului civic, în raport cu intervenții de reabilitare a fondului construit existent, înlocuirea fondului construit existent cu construcții noi în zonele de țesut fragmentat din est și adăugarea unor volume noi, în vest 70

TABELE

Tabel 1 - Bilanț teritorial existent pentru zona centrului civic 43
Tabel 2 - Bilanț teritorial propus pentru zona centrului civic..... 68
Tabel 3 - Bilanț teritorial propus pentru zona centrului civic pe zone funcționale..... 68

01

INTRODUCERE

CAPITOL I – INTRODUCERE

I.1 Date de recunoaștere a documentației

PROIECT NR.:	NR. 226/79031/22.05.2024
TITLU LUCRARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU CIVIC BRAȘOV
FAZA DE PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL
AMPLASAMENT:	CENTRUL CIVIC AL MUNICIPIULUI BRAȘOV (delimitat de Bulevardul 15 Noiembrie în sud; Strada Verii în est; Strada Mihail Kogălniceanu în nord-vest)
BENEFICIAR:	**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**
CONTRACTANT GENERAL:	**S.C. LOGIC PLAN S.R.L.**

I.2 Obiectul lucrării

a. Solicitări ale temei-program

Obiectul Planului Urbanistic Zonal „Centrul Civic al municipiului Brașov" este reglementarea unei suprafețe de aproximativ 14 ha, localizată în proximitatea centrului istoric și a Gării municipiului Brașov. Zona studiată este parțial în proprietatea Municipiului Brașov/ a Statului Român și parțial în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Scopul prezentei documentații de urbanism este de a stabili coordonatele necesare unei dezvoltări ulterioare coerente, desfășurate într-un cadru caracterizat de o creștere constantă a gradului de finisare a imaginii urbane și având la bază o situație juridică clară. Reglementările și propunerile pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt realizate în conformitate cu *Legea 350/6.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare și a Ordinului Nr.233 din 26.02.2015 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și H.G.R. nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificările și completările ulterioare*.

Conform răspunsului Primăriei Municipiul Brașov solicitat de beneficiar prin *Adresa cu nr. 88548/10.06.2024 fundamentând Tema de Proiectare pentru Planul Urbanistic Zonal - Centrul Civic al Municipiului Brașov*, obiectivele specifice elaborării P.U.Z. Centru Civic Brașov sunt următoarele:

a) **Corelarea tuturor aspectelor juridice** care vizează zona studiată și integrarea operațiunilor cadastrale necesare;
b) **Zonificare funcțională coerentă** raportat la contextul actual și în corelare cu toate obiectivele de investiții vizate de autoritatea publică locală, rezultatele consultării publice și recomandările Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
c) Constituirea și protejarea unei **rezerve de spații verzi**;

Pe lângă obiectivele menționate anterior prin intermediul *Adresei Primăriei Municipiului Brașov cu numărul 88548/10.06.2024* este prezentată o suită preliminară de priorități ale municipiului, prezentate pe scurt după cum urmează:

- Stabilirea unui palier funcțional racordat la contextul actual;
- Reparcelarea;

- Crearea unor zone/ spații pentru comunitate prin constituirea unei rezerve de teren pentru spații verzi și spații publice în corelare cu aspectele funcționale, de mediu și nevoile actuale ale comunității;
- Îmbunătățirea conectivității teritoriale;
- Infrastructură edilitară adaptată propunerii de dezvoltare;
- Reglementări clare privind conformarea arhitectural – volumetrică;

Astfel, sintetic se urmărește în principal pentru centrul civic o:

- Zonă coerentă din punct de vedere compozițional;
- Mobilitate eficientă, cu prioritizarea circulațiilor blânde;
- Identitate bine definită, specifică unui centru civic, al doilea nucleu al orașului;
- Zonă care răspunde nevoilor tuturor categoriilor de utilizatori: locuitori ai zonei, ai orașului, utilizatori ai spațiilor comerciale etc;
- Creștere a suprafeței înverzite.

Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.Z., se stabilesc reglementările pentru parcelele studiate, în relație cu parcelele învecinate, respectiv modul specific de construire și anume:

- Condițiile de ocupare P.O.T., C.U.T., Rh;
- Retragerile clădirilor propuse față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- Imaginea configurativ – spațială a propunerii.

b. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal al centrului civic din municipiul Brașov, județul Brașov, este de aproximativ 14 ha.

Zona destinată reglementărilor este situată în cadrul municipiului Brașov, în cartierul Centrul Nou. Centrul Civic al municipiului Brașov se aflată în nucleul de intersecție al principalelor artere care traversează municipiul: DN1, DN11, DN1E și este delimitată astfel:

- La sud: Bulevardul 15 Noiembrie (DN1/ E60);
- La est: Strada Verii;
- La nord-vest: Strada Mihail Kogălniceanu (DN1/ E60).

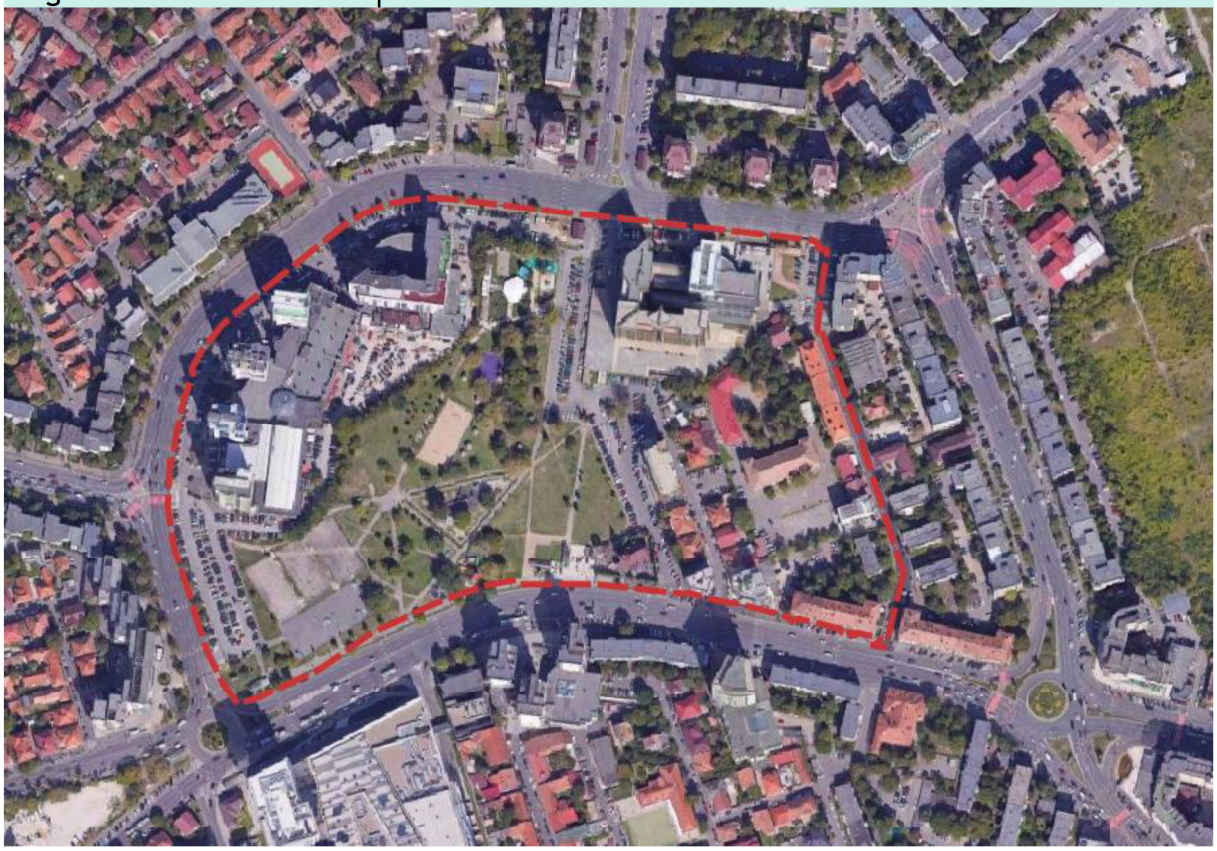
Figura 1 – Localizarea centrului civic Brașov



Sursa: Autori studiu (stânga); Primăria Municipiului Brașov (dreapta)

Zona de reglementare care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este delimitată la sud de Bulevardul 15 Noiembrie (DN1/E60), la est de Strada Verii, iar la nord-vest de Strada Mihail Kogălniceanu (DN1/E60).

Figura 2 – Localizarea amplasamentului



Sursa: autori studiu

c. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului, conform **Plan Urbanistic General Municipiul Brașov - aprobat** prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr. 144/2011, având valabilitatea prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr. 117/2021, centrul civic analizat se încadrează în cadrul mai multor UTR-uri după cum urmează:

ZONA CA - SUBZONE CENTRALE SITUATE IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE SI PERIMETRIULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA LOCALA, MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA:

CA2 - subzona centrală destructurată sau în curs de constituire, situată în afara limitelor zonei protejate, în care regulamentul urmărește încurajarea intervențiilor menite să contribuie la conferirea acestor subzone a statului de zone centrale reprezentative;

- Utilizări admise:

Se admit funcțiuni publice reprezentative de importanță supra-municipală, municipală și locală rezultate în urma procesului de modernizare și descentralizare, instituții de coordonare regionale, sedii ale unor organisme internaționale și zonal-europene, învățământ superior de tip urban, asistență socială, servicii medicale, străzi și piețe pietonale, plantații decorative, reclame, mobilier urban și elemente de artă decorativă.

Se admit funcțiuni de interes general specifice centrelor orașelor mari: sedii de companii și firme în construcții specializate pentru birouri; servicii financiar-bancare și de asigurări; servicii autonome avansate (manageriale, tehnice și profesionale); servicii pentru cercetare-dezvoltare; servicii de formare-informare; biblioteci, mediateci; poștă și telecomunicații (releu infrastructură); edituri, centre media; activități asociative diverse; hoteluri și alte spații de recepție; expoziții, galerii de artă; servicii profesionale, colective și personale, servicii specializate pentru comerț și pentru funcționarea zonei centrale, pentru întreținere, servicii pentru transporturi; restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase; mall-uri urbane, centre comerciale, magazine cu plază interioară, galerii comerciale, comerț cu obiecte de artă; cazino, dancing; cinema-multiplex-uri, teatre; centre de recreere și sport în spații acoperite și descoperite; unități de producție abstractă în domenii de vârf; agenții diverse (imobiliare, de turism); secții de poliție și pompieri; locuințe cu partiu special având incluse spații pentru profesii liberale; locuințe cu partiu normal; parcaje multietajate de descongestionare a circulației în zona centrală protejată.

- Utilizări interzise:

Se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; benzinării; stații de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizări; spălătorii chimice; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; construcții provizorii de orice natură, cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism; dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă; cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloni zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor, dacă acestea nu au caracter tehnic; dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora; dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

M – ZONA MIXTĂ

M3 - SUBZONA MIXTA SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2 niveluri + mansardă sau P+2-3 niveluri

ZONA M3a - subzona mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu și înălțimi până la maxim P+6E - în cadrul mixității funcționale propuse funcțiunea dominantă este cea de locuire (locuințe cu partiu obișnuit sau cu partiu special pentru profesiuni liberale). Alături de locuințe se admit funcțiuni pentru comerț-servicii, în principal clădiri pentru turism (minihoteluri), birouri, showroom-uri în limita a 800 mp cu zonă tampon spre locuințe, minimarket-uri în limita a 1000 mp (Ac) și supermarketuri în limita a 3000 mp (Ac).

- Utilizări admise:

Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supra-municipal, municipal, de sector și de cartier; locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu parterul dedicat

activităților de comerț și servicii; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale; lăcașuri de cult; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii financiar-bancare; asistență juridică - cabinete avocatură, cabinete notariale; asistență medicală furnizată privat - cabinete medicale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; construcții pentru învățământ: grădinițe, școli, licee, școli profesionale, școli postliceale; comerț cu amănuntul: mini-market-uri (max. 1.000 mp Ac), super-market-uri în construcții independente (max. 3.000 mp Ac) sau la parterul construcțiilor; showroom-uri (max. 800 mp Ac); depozitare mic-gros în limita a maximum 500 mp Ac; hoteluri, mini-hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate: scuaruri, grădini de cartier.

- Utilizări interzise:

Depozite en gros; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului și a firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism; depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice; depozitări de materiale refolosibile; stații de întreținere auto, spălătorii auto, vulcanizări; spălătorii chimice; platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

ZONA V -ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 – Spații verzi publice cu acces nelimitat:

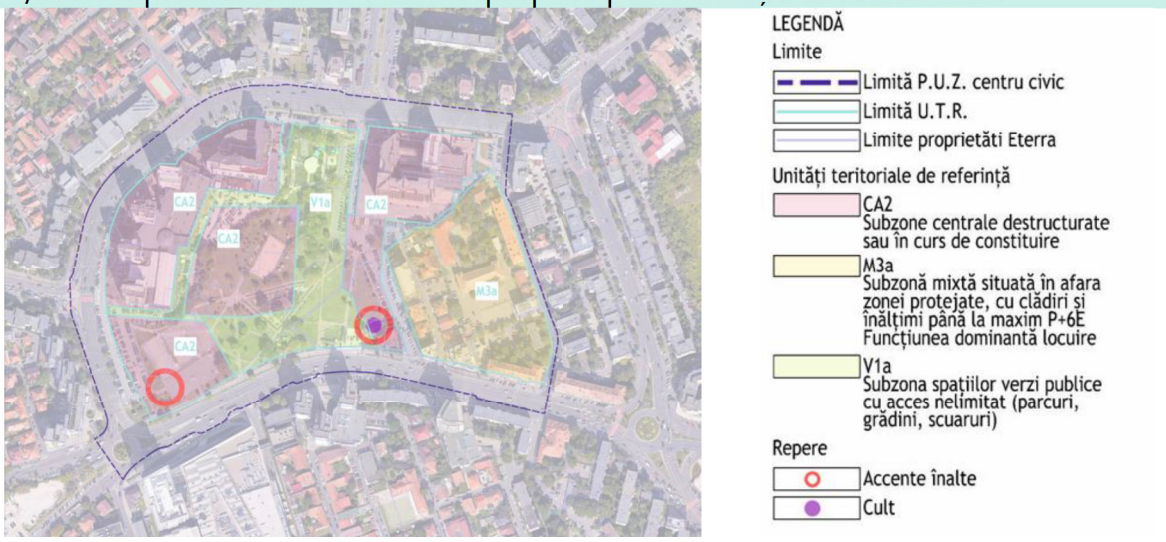
V1a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale;

- Utilizări admise:

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: spații plantate; circulații pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor

plantate și accesul la activitățile permise; drumuri de halaț, din care se asigură - prin dimensionare corespunzătoare - accesul direct din drumuri publice la lac pentru aprovizionarea cu apă a mașinilor de pompieri de tonaj ridicat; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă; construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive, alimentație publică și comerț; adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; parcaje.

Figura 3 – P.U.G. Brașov aprobat prin HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021 reprezentând UTR-urile suprapuse peste situația din teren 2024



Sursa: Prelucrare autori studiu pe baza P.U.G. Brașov aprobat prin HCL nr. 144/2011, prelungit prin HCL nr. 117/2021

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului, conform **Plan Urbanistic General Municipiul Brașov, în formă preliminară** a planului având nr. 167/46067/15.05.2020, Revizia 4, fiind în curs de finalizare, centrul civic analizat se încadrează în cadrul mai multor UTR-uri după cum urmează:

ZONA CS - ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII

CS1 - Comerț, birouri și servicii

- Utilizări admise și interzise:

Stabilirea modului de construire se face pe baza P.U.Z., pe baza unui studiu detaliat, în conformitate cu legislația în vigoare. Până la elaborarea P.U.Z., sunt permise intervenții asupra clădirilor existente precum și extinderi minore ale acestora, în limita unui aport de suprafață de maximum 20%, raportat la fiecare construcție în parte.

Construirea în subzona CS are următoarele valori maxime: CS1 - Comerț, birouri, servicii. Funcțiuni excepționale în UTR - construire cf. valorilor existente. Pentru modificări de destinație (trecere din alte zone funcționale în subzona IS), cf. indicilor și indicatorilor aferenți zonei funcționale în care se inserează și cu respectarea,

totodată, a indicilor și indicatorilor maxim admiși pentru CS cf. RLU. Verificarea oportunității modificării și a compatibilității funcționale și urbanistice a propunerii cu țesutul urban în care se inserează se realizează la faza DTAC sau PUZ, după caz.

ZONA DS – ZONĂ CU DESTINAȚIEI SPECIALĂ

DS – Destinație specială

- Utilizări admise și interzise:

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor pe terenurile situate în zona de siguranță a obiectivelor cu destinație specială, în zonele de siguranță ale altor funcțiuni, precum și a celor situate în zone de servitute pentru protecția sistemelor de alimentare cu energie electrică, cu gaze naturale, cu apă, a conductelor de canalizare, a căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării legislației în vigoare.

Construirea se realizează conform legislației speciale. Autorizațiile de construire pentru rețele magistrale, căi de comunicație, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații ori alte lucrări de infrastructură, care se execută în extravilanul localităților, se emit cu respectarea planurilor de amenajare a teritoriului, avizate și aprobate potrivit legii. Se interzice construirea în zonele puternic afectate de riscuri (eroziuni, inundații, văi torențiale). În interiorul incintelor, este obligatorie respectarea culoarelor și coridoarelor ecologice stabilite prin P.U.G.

ZONA IS – ZONĂ ISTITUȚII PUBLICE

IS1 – Administrație publică

IS2 - Învățământ

IS4 - Culte:

IS4a – Biserici și alte edificii de cult

- Utilizări admise și interzise:

Pentru modificări de destinație (trecere din alte zone funcționale în zona IS), cf. indicilor și indicatorilor aferenți zonei funcționale în care se inserează și cu respectarea, totodată, a indicilor și indicatorilor maxim admiși pentru IS cf. R.L.U. Verificarea oportunității modificării și a compatibilității funcționale și urbanistice a propunerii cu țesutul urban în care se inserează se realizează la faza P.U.Z.

În subzona IS4, regimul aleilor și plantațiilor precum și regimul construirii (cavouri, morminte, capele) se stabilește prin PUD sau PUZ. Orice extindere de clădiri principale sau amenajare a incintei (alei, plantații) necesită PUD sau PUZ, inclusiv

pe baza unui studiu peisagistic. În subzona IS4b, se respectă reglementările de la Art. 3.2.11.

ZONA L – ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

LC1 – Locuințe colective cu regim de înălțime de la 1 la 3 niveluri supraterane

LC2 – Locuințe colective cu regim de înălțime de la 4 la 5 niveluri supraterane

LC3 – Locuințe colective cu regim de înălțime de la 6 la 8 niveluri supraterane

- Utilizări admise și interzise:

Subzona LI cuprinde imobilele în care activitatea principală permisă este locuirea colectivă. Principala formă de locuire admisă este locuirea colectivă. În subzona LI sunt permise locuințele colective, în mod diferențiat după subzonele stabilite (LZ1-LC6). În imobilele și clădirile încadrate în zona funcțională LI sunt permise și alte forme de locuire: locuire individuală (în cazul în care se desfășoară în clădiri existente); locuire de necesitate. Locuirea de tipul menționat la punctul c. este permisă în teritoriul administrativ al Municipiului Brașov astfel: Ca funcțiune principală – exclusiv în subzonele funcționale LI (LI1-LI6), LM (LM1-LM2), cu respectarea reglementărilor urbanistice aferente subzonei în care se încadrează. Prin excepție, se permite ca funcțiune complementară în alte subzone funcționale, cu respectarea distanțelor sanitare, în următoarele condiții:

- locuință existentă – autorizare directă;
- locuință nouă – pe baza PUD aprobat, în cazul în care suprafața desfășurată a locuințelor noi nu depășește 30% din suprafața desfășurată totală (iar suprafața desfășurată a funcțiunii principale reprezintă minimum 70%).

Sunt permise următoarele funcțiuni în clădirile existente (inclusiv în cazul restaurărilor, extinderilor sau supraînălțărilor clădirilor existente), precum și în cazul clădirilor noi, dacă acestea sunt limitate la un aport de maximum 20% din suprafața desfășurată inițială, în condițiile RLU: locuire socială, locuire de necesitate, locuire de vacanță. Structuri de cazare locuire în regim hotelier în case și apartamente, pensiuni turistice, hostel; pentru alte categorii – numai în UTR în care sunt permise explicit. Spații comerciale, de învățământ, asistență socială, spații administrative – în clădiri existente. Alte activități: comerț, servicii, birouri – în clădiri existente. Spații comerciale, de învățământ, asistență socială, spații administrative – numai la subsolul, demisolul, parterul sau mezaninul clădirilor existente, dacă prin concepție aceste spații sunt prevăzute și dacă există acces separat, din stradă. Alte activități: comerț, servicii, birouri în clădiri existente, alimentație publică, activități artizanale/meșteșugărești – numai la subsolul,

demisolul, parterul sau mezaninul clădirilor existente, dacă prin concepție aceste spații sunt prevăzute și dacă există acces separat, din stradă.

LI -ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

LI3 - Locuire modernă, planificată (1918-1990)

- Utilizări admise și interzise:

Subzona LI cuprinde imobilele în care activitatea principală permisă este locuirea în clădiri de importanță redusă construite pe loturi proprii. Principalele forme de locuire admise sunt locuirea individuală, locuirea colectivă în curți tradiționale și locuirea semicolectivă.

În subzona LI sunt permise locuințe individuale (unifamiliale) și locuințe semicolective. Locuirea individuală (unifamilială) se desfășoară în imobile cuprinzând clădiri de locuințe pentru o familie (o locuință). Se asimilează locuinței unifamiliale clădirea cu destinația de locuință cu cel mult două niveluri supraterane și două unități locative, deținute în proprietate de persoane fizice distincte, neconstituite în condițiile legii în asociație de proprietari. Locuirea colectivă în curți tradiționale se desfășoară în imobile cuprinzând clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe) și, după caz, clădiri/spații cu alte destinații, având acces individual, comun sau mixt, cu lot folosit în comun, în situație de coproprietate/coproprietate forțată. Funcțiunile diferite față de locuire nu trebuie să deranjeze funcțiunea principală de locuire din imobil, din imobilele vecine sau din zona în care se situează (acord al vecinilor necesar). După caz, PMB va stabili condiții specifice (limitare de suprafață, condiții de acces, mod de protejare a funcțiunii de locuire) și va putea, în mod motivat, să nu elibereze autorizația de construire sau/si de funcționare. Locuirea semicolectivă se desfășoară în imobile cuprinzând clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe locuințe), având acces propriu și lot folosit în comun. Se asimilează locuințelor semicolective clădirile de locuințe pentru mai multe familii (2-6 locuințe), având acces comun sau mixt, cu lot folosit în comun.

Reprezintă clădiri cu importanță redusă cf. Legii nr. 50/1991, Anexa nr. 2: clădiri de locuit cu S+P+1E, cu maximum 6 apartamente, inclusiv anexele gospodărești ale acestora (dar limitate la două unități locative, cf. OUG nr. 18/2009); dependințe și anexe gospodărești: garaje, bucătării de vară, grajduri, șuri și altele asemenea cf. Legii nr. 50/1991, Anexa nr. 2. În imobilele și clădirile încadrate în zona funcțională LI sunt permise și alte forme de locuire: locuire socială; locuire temporară pentru activități agricole; locuire de necesitate; locuire de vacanță.

Locuirea de tipurile menționate la punctul c. este permisă în teritoriul administrativ al Municipiului Brașov astfel: 1. Ca funcțiune principală - exclusiv în subzonele funcționale LI (LI1-LIG), LM (LM1-LM2), cu respectarea reglementărilor urbanistice aferente subzonei în care se încadrează. 2. Ca funcțiune complementară – în alte

subzone funcționale, cu respectarea distanțelor sanitare și altor dispoziții provenind din legislație și R.L.U., în următoarele condiții de autorizare: locuință existentă - autorizare directă; locuință nouă - pe baza PUD aprobat în cazul în care suprafața desfășurată a locuințelor noi nu depășește 30% din suprafața desfășurată totală (iar suprafața desfășurată a funcțiunii principale reprezintă minimum 70%).

Sunt permise următoarele funcțiuni și utilizări în imobilele și clădirile existente (inclusiv în cazul restaurărilor, extinderilor sau supraînălțărilor clădirilor existente) precum și în cazul clădirilor noi, dacă acestea sunt limitate la un aport de maximum 20% din suprafața desfășurată inițială a clădirii, în condițiile RLU: 1. Locuire individuală, locuire semicolectivă, locuire socială, locuire de necesitate, locuire de vacanță. 2. Structuri de cazare - Locuire în regim hotelier în case și apartamente, pensiuni turistice, hostel; pentru alte categorii - numai în UTR în care sunt permise explicit. 3. Spații comerciale, de învățământ, asistență socială, spații administrative în clădiri existente. 4. Alte activități: comerț, servicii, birouri în clădiri existente. 5. Spațiile de învățământ, cultură, asistență socială, spațiile administrative publice în clădiri existente nu au restricții de suprafață.

Funcțiunile permise în clădiri sunt precizate în Anexa 5.8., în corelare cu U.T.R. în care este amplasat imobilul. Funcțiunile care nu sunt permise în mod explicit sunt interzise. Pentru schimbarea folosinței/utilizării unui spațiu din imobilul cu funcțiune de locuire, este necesar acordul proprietarilor/locatarilor imobilelor vecine pe verticală sau pe orizontală pentru funcțiuni diferite față de locuire, prin aplicarea Art. 64 din Legea 114/1996. Reprezintă proprietari/locatari vecini pe verticală proprietarii apartamentelor situate la niveluri superioare sau inferioare. Reprezintă proprietari/locatari vecini pe orizontală proprietarii apartamentelor alăturate, situate la același nivel precum și proprietarii/locatarii imobilelor situate în același imobil, în clădiri diferite (în regim de coproprietate/coproprietate forțată asupra terenului) și, după caz, proprietarii/locatarii imobilelor vecine. Funcțiunile diferite față de locuire nu trebuie să deranjeze funcțiunea principală de locuire din imobil, din imobilele vecine sau din zona în care se situează. După caz, PMB va stabili condiții specifice (limitare de suprafață, condiții de acces, mod de protejare a funcțiunii de locuire) și va putea, în mod motivat, să nu elibereze autorizația de construire sau/si de funcționare. Modificarea destinației unui imobil încadrat în LI (LII-LI6), LM (LM1-LM2) se poate aproba numai în baza unui PUZ aprobat. PUZ poate fi aprobat numai pentru activitățile permise în U.T.R. respectiv, în conformitate cu Anexa 5.7.

ZONA V -ZONA SPAȚIILOR VERZI, SPORT ȘI AGREMENT

V1 – Suprafețe plantate public

- Utilizări admise:

Spații plantate, circulații pietonale, mobilier urban, amenajări pentru joacă și odihnă, echipamente aferente sistemului de iluminat public sau decorativ.

V4 - Suprafețe plantate pentru protecția lacurilor, cursurilor de apă, canalelor și culoare de protecție față de infrastructura tehnică (drumuri, căi ferate, rețele tehnico-edilitare), plantații și perdele de protecție din intravilan.

- Utilizări admise:

Spații plantate cu rol de stabilitate a terenului și rol peisajer; spații plantate cu rol de protecție; circulații pietonale și ocazional carosabile necesare întreținerii și accesului la instalațiile tehnice, cu respectarea normelor specifice; instalații tehnice / de întreținere specifice.

Figura 4 – P.U.G. Brașov în formă preliminară a planului având nr. 167/46067/15.05.2020, Revizia 4, reprezentând UTR-urile suprapuse peste situația din teren 2024



Sursa: Prelucrare autori studiu pe baza P.U.G. Brașov P.U.G. Brașov în formă preliminară a planului având nr. 67/460667/15.05.2020, Revizia 4

Din punct de vedere al reglementărilor instituite asupra terenului, conform **Plan Urbanistic Zonal Centrul Civic Brașov -** aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr. 443/2009, cu prelungire prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr. 479/2012 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr.408/2017, expirat în momentul actual, centrul civic analizat se încadrează în cadrul mai multor UTR-uri după cum urmează:

Zb - Zonă mixta - sedii birouri, bănci, turism, administrație, comerț (având în componență Zb1 și Zb2)

- Utilizări admise și interzise:

Se mențin funcțiunile existente (construcții existente: clădiri pentru birouri și sedii firme; Clădiri administrative - Primăria Municipiului Brașov - și Direcția Județeană a Finanțelor Publice Brașov; Sedii și birouri, bănci; Galerii comerciale (în construcție).

Zb1 - zonă mixtă, birouri, hotel, comerț

- Utilizări admise și interzise:

Se admit clădiri înalte pentru birouri, sedii firme și hotel, cu un accent de înălțime spre b-dul 15 Noiembrie. Aceste clădiri vor fi legate la nivelul parterului și mezaninului, care vor avea în mod obligatoriu funcțiuni deschise publicului (comerț, restaurante, baruri etc.) spre parc și aleile pietonale din centru civic.

Zb2 - zonă mixtă - birouri, hotel, conferințe, comerț

- Utilizări admise și interzise:

Se admite un complex cu funcțiune mixtă – sedii firme, birouri, hotel și comerț, format din mai multe clădiri cu un accent de înălțime.

ZI - Zonă locuințe și dotări

- Utilizări admise și interzise:

Se admit construcții de locuințe colective în zona cu locuințe individuale și dotării conexe: birouri, spații comerț, servicii etc.

Se admite extinderea școlii generale nr. 8 prin realizarea unei noi clădiri (cu spații pentru învățământ sau sport).

Se admite amplasarea în această zonă a bisericii ortodoxe din lemn existente din centrul civic.

Zcc - Zonă centrului cultural

- Utilizări admise și interzise:

Se admite complex cultural care va cuprinde – săli de spectacole, filarmonica, (eventual – cinematograf), săli de expoziții, biblioteci pentru adulți și copii, săli de lectură și cercetare, spații comerciale specifice funcțiunii, cofetării, ceainării, cafenele, săli de conferințe etc.

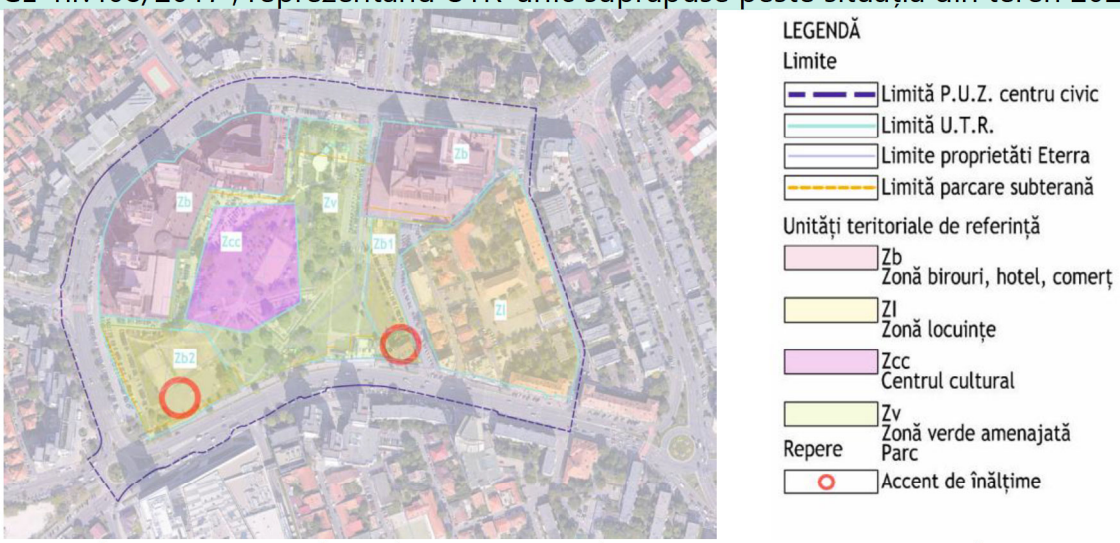
Zv - Zonă verde - parc amenajat

- Utilizări admise și interzise:

Se admite parc public amenajat, care, prin aleile lui vor realiza legături pietonale între toate clădirile existente si cele propuse, cat si accesele la parcajul subteran. Parcul va îngloba în suprafața lui si centrul cultural.

Se admit zone pentru expoziții în aer liber, locuri de joacă pentru copii, locuri de odihnă, fântâni, mobilier urban etc.

Figura 5 – P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 443/2009, prelungit prin HCL nr. 479/2012 și HCL nr.408/2017 , reprezentând UTR-urile suprapuse peste situația din teren 2024



Sursa: Prelucrare autori studiu pe baza P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 443/2009, prelungit prin HCL nr. 479/2012 și HCL nr.408/2017

d. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent P.U.Z.:**
  - Planul Urbanistic General Municipiul Brașov - aprobat prin aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr. 144/2011, având valabilitatea prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr. 117/2021;
  - Plan Urbanistic General Municipiul Brașov, în formă preliminară a planului având nr. 167/46067/15.05.2020, Revizia 4, fiind în curs de finalizare;
  - Plan Urbanistic Zonal - aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr. 443/2009, cu prelungire prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr. 479/2012 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr.408/2017;
  - Ridicarea topografică a terenului;
  - Studiul privind condițiile geotehnice și hidrogeologice;
  - Studiul de trafic;
  - Studiului Consultativ - privind analiza factorilor interesați, anchete sociale;
  - Studiul privind echiparea edilitară;
  - Studiul de altimetrie și compoziție urbană;
  - Studiu de morfo-tipologie urbană;
  - Studiu de analiză a exemplelor de bună practică - branding și marketing urban.

- **Surse de informații utilizate, date statistice:**
  - Informații obținute de proiectant de la Serviciul de Urbanism, Direcția Arhitectului Șef al Municipiului Brașov;
  - Date culese de proiectant în teren;
  - Institutul Național de Statistică – www.insse.ro.
- **Surse web:**
  - https://cultura.brasovcity.ro/istoria/
  - https://www.bizbrasov.ro/2024/02/19/inaugurare-gara-brasov-1962-sali-asteptare-moderne-televizoare/
  - https://www.geo-spatial.org/harti/#/viewer/openlayers/10; https://maps.arcanum.com/ro/
  - https://www.bizbrasov.ro/2023/01/13/prima-gara-a-brasovului-inaugurata-cu-mare-fast-in-1873-dar-cu-multe-emotii-contabilul-firmei-constructoare-a-fugit-cu-38-de-milioane-de-forinti/
  - https://visumbrasov.org/bulevardul-victoriei-centrul-civic-brasov-un-scurt-istoric/, text realizat de arhitectul și urbanistul Gruia Hilohi
  - https://cjbrasov.ro/judetul-brasov/prezentarea-judetului/
- **Baza topografică:**
  - Planul topografic a fost realizat în sistem de referință stereo ‘70 nivelment Marea Neagră.

02

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 Evoluția zonei

a. Date privind evoluția zonei

Cu o poziție geografică strategică, dezvoltat în partea centrală a țării, între munți, Județul Brașov, inclusiv actualul municipiu Brașov au trecut de-a lungul timpului prin schimbări administrative majore, cu modificări de multe ori arbitrare și contrare intereselor populației majoritare. În plus, modificările nu au survenit doar în plan administrativ, dar și în planul planificării spațiale pentru județul și municipiul Brașov.

Un alt aspect important pentru dezvoltarea urbanistică a zonei Brașovului, aspect influențat de relief este reprezentat de *„tipologia rețelei stradale, a formei spațiale a unui UAT, în zonele de podiș și arealele depresionare sunt întâlnite sub două forme. Prima apare cu intravilan compact, configurată istoric în jurul unui obiectiv de interes public, strategic (ex. Cetate) preluând, în unele situații, și caracteristicile geomorfologice ale amplasamentului (cazul Podișului Hârtibaciului).”*[1]

De asemenea, semnificative pentru dezvoltarea urbanistică a municipiului au fost atât poziția geografică, cât și conexiunile pe care acesta le dezvoltase cu exteriorul teritoriului. *„Orașul s-a format la răscrucea vechilor drumuri comerciale ce duceau spre Asia Mică, Marea Adriatică, Europa Centrală şi spre Balcan. Zonele de bază ale relațiilor comerciale erau Moldova, Țara Românească și Occident. Bartholomeu, Orașul Vechi şi Corona, aflat chiar la poalele Tâmpei, reprezintă mai multe centre populate.”*[2]

Un alt pas marcant, care a influențat puternic dezvoltarea orașului Brașov l-a reprezentat, inaugurarea Gării Brașov, în anul 1873, odată cu prima linie ferată Brașov - Sighișoara. Liniile de cale ferată, construite în acea perioadă, au fost esențiale pentru conectarea Brașovului cu restul Transilvaniei și al țării. Prin urmare, a doua jumătate a secolului al XIX-lea a însemnat pentru oraș o puternică dezvoltare industrială concomitent cu formarea unui important nod feroviar la Brașov, fiind un centru de convergență a unor importante căi ferate din nordul și sudul României.

O altă etapă esențială în dezvoltarea urbanistică a orașului și a zonelor sale periferice a fost începută în ultimele decenii ale secolului al XIX-lea, când sunt

[1] (ECO MAPS S.R.L. 2023) , pag. 23
[2] (Strategia de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Brașov 2030 .) , pag. 8

întocmite primele planuri de sistematizare ale orașului , *„care implică dezvoltarea urbanistică spre suburbii, în primul rând spre „Blumăna”. În acest scop sunt demolate eșalonat fortificațiile medievale ale „Cetății” de pe laturile de nord-est și sud-vest.”*[3]

Începuturile secolului al XX-lea sunt marcate de o dezvoltare din punct de vedere al infrastructurii edilitare pentru orașul Brașov, devenind astfel un oraș modern. Au fost realizate lucrări pentru asigurarea în mod sistemic a canalizării, a accesului la apă, dar și lucrări de pavare și extindere a străzilor concomitent cu realizarea iluminatului stradal. Astfel, înainte de perioada comunistă, Brașovul a evoluat dintr-un oraș medieval fortificat într-un important centru comercial și industrial al Transilvaniei.

Odată cu instaurarea regimului comunist în România, după cel de-al doilea război mondial, orașul a urmat direcțiile de dezvoltare impuse la nivel național de politica partidului comunist, concentrându-se pe industrializare și urbanizare. Această orientare s-a reflectat în schimbările teritoriale și urbane pe care le-a cunoscut municipiul Brașov. De asemenea, importanța acordată acestui oraș în perioadă *de* influență a Uniunii Sovietice asupra României este consemnată și de denumirea purtată de acesta între anii 1950 și 1960 de *Orașul Stalin*.

Prin urmare, de la acea perioadă numeroase schimbări urbanistice și arhitecturale cu efect direct asupra modului în care era conformată morfonologia orașului, au urmat. Schimbările au vizat atât rectificarea și dezvoltarea unor numeroase artere de circulație, cât și construirea unor locuințe colective noi cu influențe puternice asupra regimului de înălțime redus de până la acea vreme al orașului. Astfel, configurarea planimetrică a municipiului a trecut de la un oraș organic cu puternice influențe medievale la o structură combinată a unor zone din oraș sub formă tipizată și planificată.

O mențiune importantă este legată și de actuala gară principală din municipiului Brașov, care nu a fost prima gară din Brașov, mai exact *„cea de-a patra gară a Braşovului, cea care există şi în zilele noastre, a fost inaugurată în data de 19 august 1962. Ea a fost construită în zona uzinei Tractorul, pe un amplasament aflat la 800 de metri de liniile vechii gări şi la 1,5 km nord de gara veche. Lucrările au durat un an şi cinci luni, suprafaţa construită fiind de 2.350 mp. Cădirea a fost realizată de ICI - CF Braşov, după proiectele arhitectului Theonicu Săvulescu.”*[4]

[3]https://cultura.brasovcity.ro/istoria/, Accesat în data de 10.03.2025
[4]https://www.bizbrasov.ro/2024/02/19/inaugurare-gara-brasov-1962-sali-asteptare-moderne-televizoare/, accesat în data de 10.03.2025

b. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Urbanistic zona de studiu nu a avut o dezvoltare accentuată până la apariția linie de cale ferată, înaintea perioadei comuniste.

Însă, pe parcursul secolului al XIX-lea, în special în a doua jumătate a acestuia, odată cu industrializarea orașului și dezvoltarea căilor ferate, zona actualului centru civic a început să devină mai importantă din punct de vedere economic. Acest lucru este vizibil, în special în zona Gării Brașov, deschisă în 1873. Merită menționat faptul că *„prima stație feroviară a urbei a fost construită paralel cu drumul Hărmanului (actuala stradă a Hărmanului), vizavi de fosta Rafinărie. A fost ridicată între anii 1871 - 1873 de către Societatea Căilor Ferate Ungare de Est”.*[5] Acea stație a devenit rapid un nod important pentru transportul de mărfuri și pasageri. De asemenea, această conexiune feroviară a încurajat și extinderea urbană spre nordul teritoriului, de-a lungul liniilor de cale ferată.

În plus, spre sfârșitul secolului al XIX-lea începuturile sistematizării periferiilor au avut impact și asupra zonei de studiu, construcțiile fiind extinse către actualul centru civic, chiar dacă nu s-au dezvoltat la acea vreme în mod sistemic.

Figura 6 – Evoluția în plan a circulațiilor și fondului construit pentru centrul civic înainte de instaurarea comunismului și situația prezentă



Sursa: Prelucrare autori studiu pe baza Google Maps; https://www.geo-spatial.org/harti/#/viewer/openlayers/10; https://maps.arcanum.com/ro/

Pe parcursul primei jumătății de secol al XX-lea, pe fondul creșterii economice și industriale a orașului, au fost introduse rețele de electricitate, apă și canalizare, care au facilitat dezvoltarea urbană mai intensă în actuala zonă de studiu.

În perioada interbelică, orașul continuă să se extindă, iar zona în care astăzi se află centrul civic începe să fie văzută ca o zonă de tranziție între orașul vechi și noua zonă industrială. În această perioadă, au început să fie construite clădiri industriale și comerciale care serveau dezvoltării economice a orașului, dar și unele clădiri rezidențiale menite să servească drept locuințe pentru o populație în creștere.

[5]https://www.bizbrasov.ro/2023/01/13/prima-gara-a-brasovului-inaugurata-cu-mare-fast-in-1873-dar-cu-multe-emotii-contabilul-firmei-constructoare-a-fugit-cu-38-de-milioane-de-forinti/, Accesat în data de 10.03.2025

Urmările restructurării urbane din comunism s-au resimțit și asupra actualei zone a centrului civic Brașov. Acestea au apărut drept consecință a dezafectării vechiului complex feroviar, fiind astfel un prilej pentru construirea de noi locuințe în zonă.

Însă, proiectul pentru actualul centru civic a fost mereu modificat pentru a răspunde și pentru a fi pe placul conducerii politice de atunci. Astfel, propunerile de proiect pentru această zonă au fost numeroase, dar puține au fost și finalizate.

Proiectele propuse pe parcursul perioadei comuniste pentru actualul centru civic pot fi împărțire astfel:

- **Proiect realizat între ani 1968 și 1969**: această perioadă este dedicată realizării Bulevardului Victoria, bulevard important atât prin conexiunea pe care o realiza cu gara și orașul, cât și prin noile oportunități de dezvoltare urbanistică;
- **Proiect realizat în anul 1978**: deoarece conducerea nu a finanțat și acceptat total proiectul propus anterior, cutremurul din anul 1977 a fost un prilej bun pentru demolarea și reorganizeze spațială a zonei. *„Astfel, vechiul proiect extrem de bine conceput a fost înlocuit cu unul dovedind o **compoziție volumetrică precară**, dar accente vădite de comunism naţionalist-ceauşist, prin puzderia de arcade şi şarpante false lipite pe nişte blocuri relativ banale.”*[6];
- **Proiect realizat în anul 1980-1985/1990**: proiectul prezentat anterior a fost revizuit în anul 1980, modificările aduse au vizat atât planul circulațiilor cât și planul fondului construit. Modificări în ceea ce privește circulațiile s-au produs prin eliminarea unui brat al girației Griviței și introducerea a unei mici centuri pe strada Toamnei și Kogălniceanu. În ceea ce privește fondul construit au fost realizate primele patru blocuri sub formă de punct, cu arcade pe fațadă, poziționate în partea de nord a centrului civic și o altă serie de blocuri pe Strada Toamnei. În plus, după anul 1985 a început ampla sistematizare a zonei, ceea ce a dus la demolarea vechilor clădiri valoroase din centru.

Din proiectele prezentate anterior din perioada comunistă, ultimul proiect pus în aplicare parțial a creat, din punct de vedere urbanistic, centrul civic de astăzi.

[6] https://visumbrasov.org/bulevardul-victoriei-centrul-civic-brasov-un-scurt-istoric/, text realizat de arhitectul și urbanistul Gruia Hilohi, Accesat în data de 01.08.2024

Figura 7 – Evoluția în plan a circulațiilor și fondului construit pentru centrul civic după instaurarea și căderea comunismului



Sursa: Prelucrare autori studiu pe baza Google Maps; https://www.geo-spatial.org/harti/#/viewer/openlayers/10; https://maps.arcanum.com/ro/

Desenele modificării de proiect au condus la un țesut în prezent destructurat al parcelarului, dar și al fondului construit. Existența construcțiilor comuniste foarte înalte de P+14 etaje, alături de locuințe parter în cadrul centrului civic sunt dovada unui proiect nefinalizat și neunitar, creându-se în prezent o discrepanță în ceea ce privește regimul de înălțime al zonelor dezvoltate în diferite perioade de construire: ante și în perioada socialistă.

Aceste intervenții au avut efect direct și asupra imaginii orașului și modului în care acesta este perceput la nivelul ochiului. Prin urmare, în ceea ce privește compoziția, Bulevardul Victoriei trebuia să fie principalul ax compozițional, dar acest lucru s-a păstrat parțial, importanța lui fiind mult diminuată. Cu toate că cele trei blocuri turn sunt prezente ca și capăt de perspectivă, centrul civic nu deține un reper armonios care să închidă anumite capete de perspectivă valoroase.

Deși până la instaurarea regimului comunism orașul Brașov era caracterizat de înălțimi mici ale construcțiilor cu o morfologie a parcelarului și tramei organică, odată cu sistematizările comuniste caracterul periferic al orașului căpătă valențe diferite, țintind către o conformare regulată, cu înălțimi ridicate ale fondului construit care să susțină o populație în creștere. Lipsa de finalitatea a proiectului realizat în perioada socialistă, desele modificări de proiect, dar și intervențiile

abuzive de după 1990 au condus la modul în care se prezintă astăzi morfologia centrului civic.

c. Potențial de dezvoltare

Caracterul centrului civic este preponderant unul mixt, fiind un cumul de servicii, instituții, locuire individuală și colectivă. Cu toate acestea, centrul civic se află într-un proces constant de transformare, din punct de vedere morfo-tipologic, funcțional și estetic. De aceea, acesta nu reușește să-și valorifice pe deplin potențialul urbanistic, deși zona deține o poziție și o accesibilitate strategică la nivelul orașului.

Zona este marcată de o fragmentare a spațiilor publice și de o predominanță a traficului auto, în detrimentul pietonilor și al mobilității alternative. Totodată, lipsa unor zone de atracție bine definite limitează dinamismul și atractivitatea centrului civic. Însă, prezența spațiilor și zonelor verzi publice la nivelul zonei, caracterul orientat către un centru mixt și complex funcțional (locuințe colective, spații de birouri, sedii administrative, unități de învățământ, lăcașuri de cult, centre culturale și comerciale, etc.) reprezintă elemente de potențial care se pot exploata pentru a îmbunătăți coerența morfologică, funcțională și estetică a zonei. De asemenea, tendințele actuale în proiectele implementate la nivelul municipiului (cu vecinătatea zonei de studiu) în direcția creșterii mobilității alternative reprezintă un potențial în această direcție.

II.2. Încadrarea în localitate

Județul Brașov este localizat în regiunea de centru a României la intersecția a două lanțuri muntoase, Carpații Meridionali și Carpații Orientali. În organizarea administrativă a județului există 58 de administrații publice, printre care si patru municipii, Brașov, Făgăraș, Codlea și Săcele.[7]

Municipiul Brașov este localizat în partea de sud-est a județului Brașov, la poalele muntelui Tâmpa, acesta este considerat un oraș turistic pe toată perioada anului

Figura 8 – Localizarea centrului civic la nivel mondial, național și regional

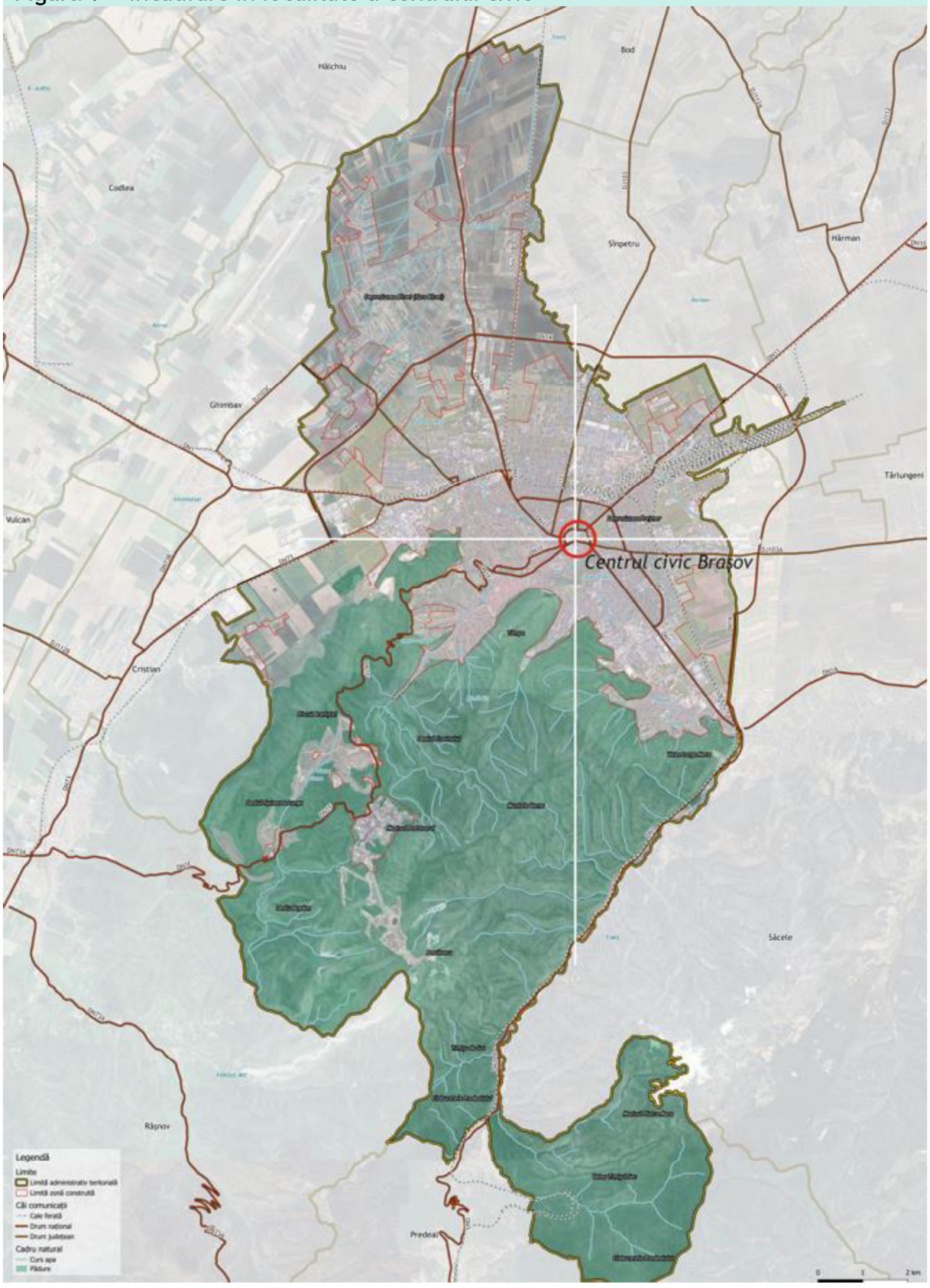


Sursa: Autori studiu

Amplasamentul studiat se află în centrul Municipiului Brașov, în cartierul Centrul Nou. Accesul la zona studiată se realizează prin șase căi de acces: Bulevardul Victoriei, ce leagă zona gării Brașov de centrul civic; Bulevardul Griviței (DN1/E60) ce facilitează conexiunea în municipiu cu E68 (drum ce leagă localitățile învecinate din vestul UAT-ului); Calea București (DN1) drum ce facilitează legătura cu capitala țării; Strada Hărmanului (DN 11) facilitează conexiunea cu localitățile din nord-estul UAT-ului; Strada Iuliu Maniu (DN 1E) și Bulevardul 15 Noiembrie (DN 1E) facilitează legătura cu sudul intravilanului și localitățile din sud-vestul UAT-ului.

[7] https://cjbrasov.ro/judetul-brasov/prezentarea-judetului/, Accesat în data de 01.08.2024

Figura 9 – Încadrare în localitate a centrului civic



Sursa: Prelucrare autori studiu

Zona de reglementare care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este delimitată la sud de Bulevardul 15 Noiembrie (DN1/E60), la est de Strada Verii, iar la nord-vest de Strada Mihail Kogălniceanu (DN1/E60).

Figura 10 – Localizarea amplasamentului



Sursa: autori studiu

II.3. Elemente ale cadrului natural

Așezare și relief

Conform *Studiul de fundamentare al prezentului P.UZ. în lucru privind condițiile geotehnice și hidrogeologice*, geomorfologic, teritoriul orașului Brașov este situat în cadrul subunității Carpaților de Curbură, parte integrantă din unitatea majoră de relief Carpații Orientali.

Carpații Orientali reprezintă cea mai întinsă unitate montană, ocupând jumătate din suprafața Carpaților de pe teritoriul țării noastre. Sunt foarte fragmentați de depresiuni numeroase, de văi și trecători, fiind așadar lipsiți de masivitate. În funcție de aspectele fizico-geografice (altitudine, fragmentare), Carpații Orientali se împart în trei subunități:

- grupa nordică: Carpații Maramureșului și ai Bucovinei;
- grupa centrală: Carpații Moldo-Transilvani;
- grupa sudică: Carpații Curburii.

Carpații de Curbură sunt situați în partea de sud a Carpaților Orientali la contactul cu Carpații Meridionali (SV), Subcarpații de Curbură (sud și est) și Depresiunea colinară a Transilvaniei (NV). Prezintă un grad de fragmentare important, impus de mai multe generații de văi parțial transversale, suprafețe și nivele de eroziune. Această grupă este formată dintr-o mare depresiune de origine tectonică (Depresiunea Brașovului) și un ansamblu de unități muntoase alcătuite din fliș cretacic și paleogen (Munții Vrancei, Munții Buzăului, Munții Ciucaș, Munții Baiului și Munții Bârsei).

Asupra apartenenței Munților Bucegi la una din ramurile Carpaților românești s-au exprimat numeroase opinii pe baza asemănărilor sau deosebirilor acestei grupei cu Carpații Meridionali sau Carpații Orientali. Apartenența la Carpații Meridionali a fost argumentată complet din punct de vedere fizico-geografic încă din 1960 prin numeroase aspecte ce țin de morfologie, evoluție, climă, vegetație, hidrologie, etc. Din punct de vedere geologic însă, unitatea Leaota – Bucegi – Piatra Mare a fost încadrată la zona cristalino-mezozoică a Carpaților Orientali pe baza situației tectonice și a criteriilor stratigrafice și litofaciale.

Cea mai mare parte a teritoriului administrativ al orașului Brașov aparține Depresiunii Brașovului, iar partea sudică Masivului Postăvaru. Depresiunea Brașovului este o mare discontinuitate intracarpatică, situată în zona de maximă curbură a Carpaților. Reprezintă un complex depresionar cu aspect general de câmpie, care cuprinde golfuri depresionare ce pătrund adânc în rama de orogen.

Depresiunea Brașovului este o depresiune tectono-erozivă, factorul principal fiind cel tectonic. Acesta a avut influență atât asupra conturului depresiunii cât și asupra ramei montane înconjurătoare, eroziunea modelând relieful rezultat prin prăbușiri. Caracteristic pentru depresiune este varietatea aspectului general, în care uniformitatea câmpurilor este fragmentată de movile naturale izolate, înecate de depozite mai recente și care genetic sunt martori de eroziune.

Datorită prezenței a două zone de îngustare și anume Poarta Sânpetru (cu o lățime de circa 7 km, cuprinsă între Dealul Lempeș și Tâmpa) și Poarta de la Reci (lată de 8 km cuprinsă între localitățile Angheluș și Măgheruș), Depresiunea Brașovului se împarte în trei subdiviziuni cu o orientare aproximativă NE – SV:

- Depresiunea (Țara) Bârsei la vest, formată din „golfurile depresionare” Râșnov, Zărnești, Vlădeni, Măieruș și din câmpurile joase ale Bârsei, Bodului și Feldioarei;
- Depresiunea Sfântu Gheorghe („șesul frumos”) în centru, care cuprinde Câmpul Frumos, Piemontul Săcele, Câmpul Câlnicului;

- Depresiunea Târgu Secuiesc la est, care include Câmpul Brateș, Piemontul Turia și Câmpul Lunga.

Depresiunea Brașovului este reprezentată în zona investigată prin compartimentul său vestic, respectiv Depresiunea Bârsei.

Spațiul depresionar complex al Depresiunii Bârsei este bine conturat de către masive montane ce aparțin Carpaților Meridionali (Munții Piatra Craiului, Munții Bucegi) și Carpaților Orientali (Munții Bârsei cu Postăvaru și Piatra Mare) spre sud, continuitatea limitei fiind întreruptă de Valea Timișului și Culoarul Rucăr – Bran. Masivele montane din rama nordică și vestică a depresiunii aparțin Carpaților Orientali, fiind reprezentate de Munții Baraolt și respectiv Munții Perșani, cu altitudini sub 900 m. Limita estică și totodată legătura cu compartimentul Sfântu Gheorghe se realizează prin Poarta Sânpetru, care se desfășoară între Dealul Lempeș și Măgura Tâmpei.

În cadrul Depresiunii Bârsei au fost identificate trei trepte de relief, după cum urmează:

- treapta înaltă, reprezentată prin zona de racord între versanții montani și vatra depresiunii care cuprinde muscele, piemonturi de eroziune și de acumulare fragmentate de sistemele hidrografice;
- treapta mijlocie, reprezentată prin sistemul de terase și
- treapta joasă, reprezentată de lunci, inundabilă, mlăștinoasă, cu o bogată rețea de canale, izvoare, apeducte.

La nivelul orașului Brașov, Depresiunea Bârsei este reprezentată în special prin treptele joasă și mijlocie, respectiv șesul aluvial.

Aspectul general al reliefului este aproximativ plan, cu o înclinare ușoară de la sud spre nord.

Treapta înaltă a depresiunii este reprezentată printr-o zonă piemontană ce ocupă o suprafață restrânsă în partea de sud a teritoriului administrativ, în continuarea prelungirilor nordice ale Masivului Bucegi.

Intravilanul orașului, este situat în mare parte pe treptele mai joase ale Depresiunii Bârsei, caracterizate printr-un relief cvasiorizontal.

Partea de sud a teritoriului administrativ aparține zonei montane, respectiv Masivului Postăvaru.

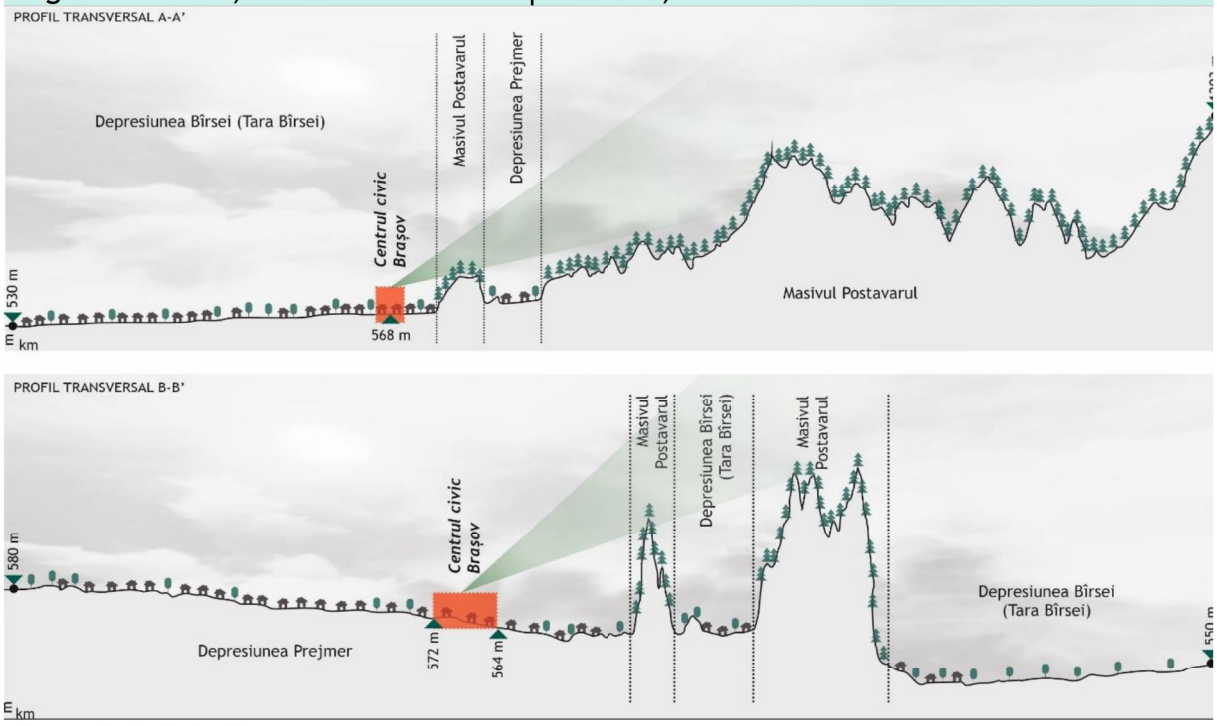
Masivul Postăvaru este situat în partea de sud-vest a Carpaților Orientali, în grupa Munților Bârsei, delimitat de văile Ghimbășel și Timiș. Acest sector montan poate fi împărțit în trei subunități: Masivul Postăvaru propriu-zis (Cristianu Mare), Munții Poienii Brașov și Munții Predealului. Dintre acestea, pe teritoriul orașului Brașov sunt reprezentate ultimele două grupe.

Munții Poienii Brașov sunt situați în partea vestică a Masivului Postăvaru și se prezintă ca un platou larg ondulat, la altitudinea de 900 – 1000 m. Este mărginit de culmi care depășesc puțin 1000 m: Dosu Pleșii (1045.2 m), Dealul Spinarea Lungă (1093.4 m), Vf. Poienița (1084.5 m). Din Dosul Pleșii coboară spre depresiunea Bârsei două culmi prelungi, despărțite de Valea Cetății. Acestea scad treptat în altitudine până la valori de peste 700 m: Dealul Cetății (769.8 m), Dealul Ascuțit (786.8 m), În Piatră (782.6 m), terminându-se prin versanți abrupți ceea ce imprimă schimbări bruște în peisaj.

La sud de Valea Cărbunari, aspectul general al reliefului se schimbă, fiind reprezentat printr-un vârf sub formă de cupolă (Dealul Bogdan – 973.3 m) fragmentat radial de văi scurte care se dirijează spre Valea Neagră, Valea Râșnoavei (Pârâul Mic) și Valea Cărbunari.

Munții Predealului, situați la sud de Valea Cheii (cursul superior al Pârâului Mic), se prezintă ca un culoar mai coborât. Sporadic, apar culmi sub formă de clăbucete, precum Vf. Runcu (1281 m) din care coboară culmi prelungi spre Pârâul Mic și confluența acestuia cu Pârâul Mare. Versantul vestic urmărește culmea care trece prin Vf. Județului (932 m), având un aspect compact, abrupt, în timp ce versantul nordic se prezintă foarte fragmentat de numeroase văi torențiale care debușează în zona depresionară creată de Valea Cheii (Pârâul Mic).

Figura 11 - Secțiuni la nivelul municipiului Brașov



Sursa: Autori studiu

Figura 12 - Cadrul natural și relieful dinspre centrul civic spre zona de sud



Sursa: Prelucrare autori studiu pe baza Google Earth

Figura 13 - Cadrul natural și relieful dinspre centrul civic spre zona de nord



Sursa: Prelucrare autori studiu pe baza Google Earth

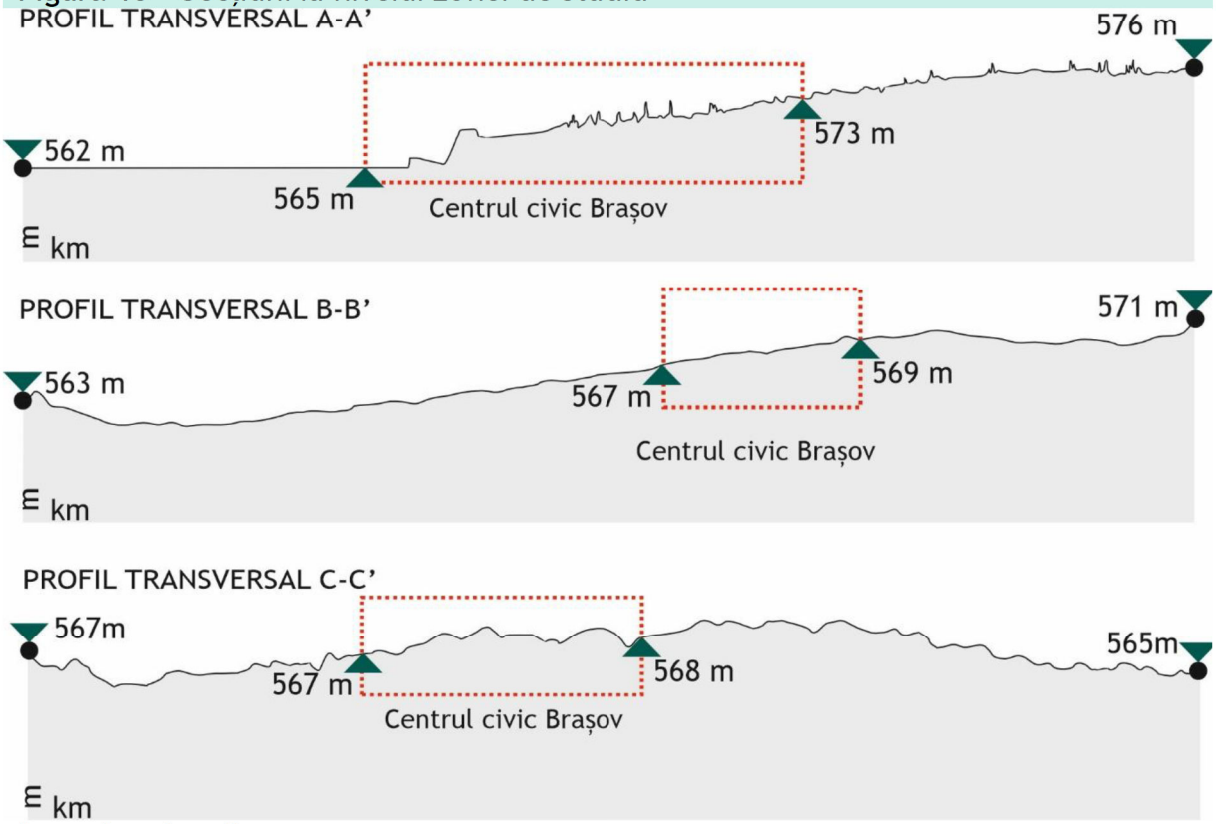
Relieful municipiului este reprezentat atât de o zonă extinsă depresionară, cât și de o zonă cu relief montan. Astfel, în cazul Municipiul Brașov imaginea de ansamblu reflectă un relief în trepte, a căror înălțime scade de la sud spre nord, rezultând variații ale peisajului percepute ca un fundal dinamic pentru peisajul antropizat.

Figura 14 - Unități de relief ale zonei de studiu a centrului civic



Sursa: Autori studiu

Figura 15 - Secțiuni la nivelul zonei de studiu



Sursa: Autori studiu

Clima

Teritoriul municipiului Brașov aparține climei temperat-continentale moderate cu influențe oceanice. Datorită poziției geografice a teritoriului administrativ care se desfășoară din sudul Depresiunii Brașovului până pe culmile cele mai înalte ale munților Postăvaru, clima este etajată pe altitudine.

Etajarea reliefului influențează și **temperatura** medie anuală a aerului, care scade de la 6 - 8°C în depresiune, la aproximativ 4°C în zona montană situată între 1000 - 1400 m, ajungând la 0 - 2°C la partea superioară a masivelor.

În anotimpul rece, pe crestele munților se înregistrează adesea temperaturi mai ridicate decât pe Valea Timișului, a Tărlungului sau în Depresiunea Brașov, fenomen cunoscut sub denumirea de inversiune termică. De la începutul lui septembrie, în zona montană apar temperaturi negative, iar pe culmi poate chiar să ningă. Scăderea accentuată a temperaturii și instalarea iernii în mod accentuat se constată spre sfârșitul lunii noiembrie.

În timpul anotimpului cald este înregistrată cea mai caldă lună din an - iulie. Având o medie de 19°C în depresiune, respectiv 8 - 12°C în zona montană. Temperatura maximă absolută atinsă în Depresiunea Brașovului a fost de 39.5°C, înregistrată în vara anului 1951, la Săcele.

Regimul nebulozității înregistrează o medie anuală de 6.1 zecimi în Depresiunea Bârsei, aceasta fiind expusă maselor de aer oceanic de proveniență atlantică. În cadrul zonelor montane din împrejurimi, nebulozitatea depășește 6.5 zecimi, în zonele cele mai înalte ajungând la circa 7.0 zecimi.

În ceea ce privește **precipitațiile**, se constată faptul că se înregistrează o cantitate medie anuală a precipitațiilor cu valori cuprinse între 700 și 800 mm în zona piemontană a depresiunii de aproximativ 1000 – 1100 mm în zona montană înaltă. Aceste valori diferențiate sunt în principal influențate de etajarea reliefului.

În anotimpul rece, se înregistrează cele mai reduse cantități de precipitații, cu valori medii multianuale de 87 mm, reprezentând doar 14% din cantitatea anuală. Această cantitate redusă de precipitații poate fi explicată prin caracterul dinamicii atmosferei și prin existența inversiunilor termice.

În lunile de vară cade 42% din cantitatea anuală de precipitații, influențând debitele râurilor care străbat depresiunea și care în aceste luni ating cotele maxime. Astfel vara, se ajunge la valori medii multianuale de 260 mm (în zona joasă a depresiunii cantitățile de precipitații au valori de sub 250 mm, în zona piemontană depășesc 270 mm, iar în zonele montane ajung la 350 – 430 mm).

Distribuția lunară a regimului precipitațiilor prezintă maximul în luna iulie (104 mm) și minimul în luna februarie (25.7 mm). În lunile de primăvară și toamnă, se constată o creștere a cantității de precipitații primăvara, ajungând la valori medii multianuale de 140 mm. În schimb, toamna cantitatea de precipitații scade, ajungând la valori medii multianuale de 137mm.

Vânturile dominante sunt cele din direcția est, sud-est, cu viteze medii de 3 m/s în zona depresionară. Alături de acestea se fac simțite și o serie de vânturi locale – așa numitele brize de munte – vale, formate ziua prin aerul cald care urcă spre înălțimi și noaptea prin aerul rece ce coboară de-a lungul pantelor, și Vântul Mare (Mâncătorul de zăpadă), care se manifestă la începutul primăverii. Vara predomină vânturile oceanice umede din vestul Europei, care determină ploile bogate din acest anotimp.

În privința direcției și a vitezei, vântul este puternic influențat de relieful și de amplasarea localității în vecinătatea masivelor Piatra Mare și Ciucaș. Viteza medie anuală a vântului este de 4 – 5 m/s și chiar 7 m/s pe creste. Iar, intensitatea maximă a vântului este atinsă pe platoul neadăpostit al Pietrei Mari, având direcția predominantă dinspre nord-vest și vest.

Studiul de fundamentare al prezentului P.U.Z. în lucru privind condițiile geotehnice și hidrogeologice, menționează conform Cod de proiectare – Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-4/2012, valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului este qb = 0.6 kPa având IMR = 50 ani. Pentru categoria

de teren III, lungimea de rugozitate este z0 = 0.3 și zmin = 5.00m. Iar, conform Cod de proiectare - Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor, indicativ CR-1-1-3/2012, rezultă o valoare caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol sk = 2.0 kN/m2.

Hidrografia

Din punct de vedere hidrografic, zona studiată se situează în bazinul hidrografic al râului Olt ce primește ca afluent pe partea stângă râul Bârsa.

Conform *Studiul de fundamentare al prezentului P.UZ. în lucru privind condițiile geotehnice și hidrogeologice*, Oltul este unul dintre cele mai importante râuri din România, cu un regim hidrologic compensat, bine echilibrat. Aceasta are un traseu complex ce traversează Depresiunea Ciucului, Depresiunea Brașovului, Depresiunea Făgărașului, Defileul Turnu Roșu - Cozia, Subcarpații și Podișul Getic, Câmpia Română.

În Depresiunea Bârsei, râul Olt își desfășoară un sector al cursului superior, având albia meandrată și maluri joase care favorizează producerea inundațiilor în perioadele cu ploi bogate. Bazinul hidrografic este asimetric, dezvoltat mai mult pe partea stângă, de unde primește afluenți cu obârșii în zona montană înaltă, limitrofă sudului și sud-vestului depresiunii, dar și în munții mai joși din rama vestică.

Râul Timiș (Timișul Sec) reprezintă limita administrativă de est a municipiului Brașov și totodată limita morfologică a Masivului Piatra Mare. Râul Timiș străbate restrânsa arie depresionară a Timișului de Sus, creată prin eroziune fluviatilă, stațiunea Timișu de Jos, iese în depresiune curgând printre Brașov și Săcele și se varsă pe partea dreaptă în râul Ghimbășel, afluent al râului Bârsa. În regim natural, râul Ghimbășel se vărsa direct în Olt în apropiere de localitatea Bod. Cu ocazia amenajării râului Bârsa, râul Ghimbășel a fost deviat în Bârsa printr-un canal.

În aval de Timișu de Jos pornește derivația Canalul Timiș care leagă râul Timiș de râul Ghimbășel. Acesta urmărește limita de sud a municipiului Brașov, având rolul de a colecta râurile care se scurg de pe versantul nordic al Masivului Postăvaru. Traseul canalului actual urmărește pe unele tronsoane albiile fostelor cursuri de apă. În intravilanul municipiului Brașov, între cartierul Dârste și Bartolomeu Nord, canalul este acoperit.

Geologia

Din punct de vedere geotectonic în zona studiată se identifică următoarele unități: Depresiunea Bârsei, iar la sud de aceasta anticlinoriul Leaota - Postăvaru.

II.4. Circulația

Teritoriul municipiului Brașov prezintă o poziție favorabilă în ceea ce privește accesibilitatea la nivel național și local. Acest lucru este datorat, pe de o parte, conectivității directe către sudul țării, spre capitala București, prin drumul național DN1 și parțial Autostrada A3 (161 km) și mai departe către Giurgiu și teritoriile învecinate României. De asemenea, pe de altă parte, Brașovul prezintă o bună conectivitate și spre nordul României, având acces direct spre Municipiul Cluj-Napoca prin drumul european E60 și autostrada A3 (271 km). Pe lângă accesibilitatea rutieră facilă, este important de menționat și buna accesibilitate feroviară a orașului atât cu sudul țării (Brașov-Ploiești-București-Giurgiu), cât și cu nordul acesteia (Brașov-Cluj Napoca-Oradea); .

În ceea ce privește accesibilitatea zonei, aceasta beneficiază de o poziție strategică la nivelul orașului având un acces favorabil. Amplasamentul studiat se află în centrul Municipiului Brașov, în cartierul Centrul Nou. Accesul la zona studiată se realizează prin șase căi de acces:

- Bulevardul Victoriei, ce leagă zona gării Brașov de centrul civic;
- Bulevardul Griviței (DN1/E60) ce facilitează conexiunea în municipiu cu E68 (drum ce leagă localitățile învecinate din vestul UAT-ului);
- Calea București (DN1) drum ce facilitează legătura cu capitala țării;
- Strada Hărmanului (DN 11) facilitează conexiunea cu localitățile din nord-estul UAT-ului;
- Strada Iuliu Maniu (DN 1E) și Bulevardul 15 Noiembrie (DN 1E) facilitează legătura cu sudul intravilanului și localitățile din sud-vestul UAT-ului.

Arterele principale (bulevardul 15 Noiembrie, strada Toamnei, strada Hărmanului și Mihail Kogălniceanu) care înconjoară centrul civic și asigură accesibilitatea acestuia, susțin o circulație mai intensă având șase benzi pentru un singur sens, spații verzi (aliniamente) și trotuare mai generoase.

Conform *Studiului de trafic* aferent prezentei documentații au fost analizate intersecțiile vecine centrului civic precum: intersecția dintre strada Hărman și strada Toamnei; intersecția dintre strada Hărman, bulevardul Mihail Kogălniceanu și bulevardul Victoriei; intersecția dintre bulevardul Mihail Kogălniceanu și bulevardul Griviței; intersecția dintre bulevardul Mihail Kogălniceanu, strada Iuliu Maniu și bulevardul 15 Noiembrie. Rezultatele Studiului de trafic au reliefat faptul că intersecțiile existente prezintă capacitate de circulație foarte bună, nefiind identificate zone cu trafic blocat. Debitul de trafic care poate fi preluat de către străzile care fac obiectul studiului este unul ridicat datorat numărului mare de benzi de circulație și din cauza faptului că există foarte puține opriri la treceri de pietoni, acestea fiind prezente într-un număr foarte redus.

Însă, aceste circulații intense care au creat insula centrului civic au condus la izolarea acestuia, deoarece funcționează ca bariere la nivelul accesibilității centrului.

Majoritatea arterelor susțin astăzi deplasarea a două sensuri de mers, fiecare cu bandă dedicată, parcări laterale și trotuare, spațiile verzi fiind prezente atât în cadrul parcelelor destinate locuințelor individuale și colective, cât și în cadrul parcului. Spații verzi mai sunt regăsite și în cadrul parcărilor din nord, est și vest a zonei de studiu. Însă, în urma constărilor din teren, dar și a observațiilor din plan a zonei centrului civic, majoritatea zonelor dedicate circulației sunt ocupate de parcări fără spații verzi substanțiale, fiind astfel zone generoase ca dimensiune pentru circulația și staționarea autovehiculelor, dar mai puțin facile pentru cea pietonală.

Luând în considerare amplasarea terenului cu acces direct și rapid atât în interiorul orașul către diverse puncte de interes (precum Gara Brașov), dar și cu proximitatea municipiului, prin arterele care asigură conexiunea cu nordul și sudul țării și alte zone de interes economic, se poate afirma că terenul are o accesibilitate foarte bună, dar și o conectivitate crescută atât în Municipiul Brașov, cât și cu vecinătate. **Însă, sunt necesare măsuri suplimentare care să susțină mobilitatea alternativă la nivelul centrului civic și în jurul acestuia.** Este necesară adaptarea spațiului urban la cerințele tuturor participanților la trafic, cu preluarea amenajărilor specifice diferitelor categorii de utilizatori vulnerabili și în corelare cu proiectele municipalității aflate în diverse stadii de implementare care vizează infrastructura velo (piste de biciclete) și pe cea dedicată transportului în comun (benzi dedicate).

II.5. Ocuparea terenurilor

Suprafața zonei reglementate care a generat documentația de urbanism P.U.Z. Centru Civic este de aproximativ 14 ha. Însă zona de studiu este mai extinsă, cuprinzând cel puțin vecinătățile imediate ale teritoriului reglementat, cu scopul includerii ambelor fronturi construite aferente arterelor de circulație care delimitează zona reglementată și se poate extinde, după caz, în vederea identificării relațiilor și influențelor care se stabilesc în teritoriu, atât din punct de vedere funcțional cât și în ceea ce privește impactul asupra traficului și mobilității urbane. Zona de studiu cuprinde astfel, conform analizelor realizate, ambele fronturi ale bulevardului Victoria, străzii Hărmanului, străzii Zizinului, căii Bucureștiului, bulevardului 15 Noiembrie, străzi Iuliu Maniu.

Pe terenul studiat există construcții, iar ocuparea terenului este inventariată în bilanțul următor:

Tabel 1 – Bilanț teritorial existent pentru zona centrului civic

CATEGORIE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT
Fond construit	30 429,71 mp	22,09%
Circulații și platforme	58 059,46 mp	42,14%
Circulații pietonale	13 824,03 mp	10,03%
Spații Verzi	30 046,74 mp	21,81%
Teren Sport / Loc de joacă	5 414,04 mp	3,93%
Teren Limită P.U.Z.	**137 773,98 mp**	**100,00%**

Sursa: Autori studiu

Din punct de vedere al vecinătăților terenului studiat, aceste este delimitat și înconjurat la nord, est, sud și vest de artere de circulație (bulevardul 15 Noiembrie, strada Toamnei, strada Hărmanului și Mihail Kogălniceanu) care aparțin domeniului public de interes local. Parcelele aferente fronturilor imediat învecinate centrului civic sunt în domeniul public de interes local, iar parcelele aferente zonelor de locuire individuală sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Din punct de vedere al regimului juridic, conform *Certificatului de Urbanism Nr. 2097 din 23.07.2026 în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal Centrul Civic*, amplasamentul este alcătuit din terenuri situate în intravilanul municipiului, tot imobilul fiind situat astfel în intravilan. Acesta se află atât în domeniul public al municipiului Brașov, cât și în domeniul privat, conform anexelor aferente certificatului. De asemenea certificatul menționează și servituți existente pe imobil conform anexelor CF.

II.6. Echiparea edilitară

Din punct de vedere al dotării tehnico-edilitare zona este complet echipată.

Alimentare cu apă

De-a lungul străzilor care formează inelul centrului Civic se găsesc conducte de apă (de-a lungul principalelor artere de circulație din zonă, respectiv de-a lungul Bulevardului 15 Noiembrie (DN1/ E60) la sud, Strada Toamnei (DN1/ E60) la est, Strada Mihail Kogălniceanu (DN1/ E60), la nord și vest precum și pe arterele secundare de circulație: Str. Verii, Str. Gheorghe Șincai). Alimentarea cu apă se

realizează de la rezervoarele de apă existente pe Dealul Melcilor, la cota 636,0 m, V = 18.000 me (zona medie de distribuție).

În zona Centrului Civic există artere de apă On 400 mm aferentă zonei medii de distribuție și o artera On 200 mm aferenta zonei joase de distribuție. Arterele de apă aferente zonei joase și medii de distribuție sunt alimentate din rezervoarele Dealului Melcilor. Presiunea apei aferentă zonei joase în aceasta conducta este de cca 2,5 bari, iar presiunea apei aferentă zonei medii de distribuție este de cca 6,00 bari. La consumuri minimale, presiunea poate ajunge până la circa 6,8 bari.

Pentru alimentarea hidranților interiori de combatere a incendiilor fiecare clădire înaltă are o stație de hidrofor cu rezervor de acumulare a rezervei intangibile de cca 3.000 l.

Canalizare apă uzată menajeră și pluvială

Zona Centrul Civic este canalizată în sistem unitar. Construcțiile existente sunt racordate la colectoare existente (pe strada Hărmanului, strada M. Kogălniceanu, Bulevardul 15 Noiembrie, Calea București) prin racorduri și rețele Dn 200 - 300 mm pozate la adâncimi de 3,00 - 4,00 m.

Important de menționat este că în perioade cu ploi torențiale, de două - trei ori pe an, canalizările se pun sub presiune și au loc refulări în magazinele din pasajele pietonale subterane existente sau în subsolurile altor clădiri. Rezolvarea acestei probleme trebuie realizată în amonte și în aval de Centrul Civic, prin mărirea capacităților de retenție a debitelor la viituri, în amonte, și a măririi capacităților de transport în aval, împreună cu impunerea obligativității de evacuare a apelor meteorice colectate din incintele noilor obiective în sistem controlat, prin intermediul unor bazine de retenție.

Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a municipiului Brașov se face din sistemul energetic național prin intermediul a două mari stații de transformare: stația Brașov-Hărman și stația Dârste.

Stația de transformare pentru consumatori casnici din zona centrului nou se numește Brașov – Centru și are următoarele caracteristici: 110/20/6 kv : (1x16 + 1 x 25) MVA. Alimentarea stației 110/20/6 kv Brașov Centru se face din stația 110/6 kv Tractorul printr-un cablu de 110 kv subteran. Celelalte stații de transformare sau de repartiții sunt alimentate prin linii aeriene de 110 kv. În zona amplasamentului studiat există cabluri electrice subterane de medie și joasă tensiune care alimentează construcțiile existente.

Distribuția consumatorilor situați în jurul stațiilor de transformare se face direct de la acestea. În cartierele de locuințe distribuția se face prin posturi de transformare

sau puncte de alimentare (PA). Există posturi de transformare la blocul 1 K, la sediul Direcției de Finanțe, pe strada Toamnei.

Rețele de telecomunicații

În zona Centrului Civic sunt canalizații telefonice subterane la care sunt racordate obiectivele existente. De asemenea, există canalizații pentru instalații speciale MAI, televiziune prin cablu, RDS. Vodafone, Orange. Pe amplasamentul studiat nu sunt rețele edilitare majore care să trebuiască a fi deviate.

Cu modernizările și reechipările din ultimii ani (telefonie digitală) s-a ajuns ca linii telefonice existente să acopere necesarul actual. Două din principalele trasee de cabluri subterane ale municipiului, regăsite în zona studiată (b-dul Eroilor, b-dul 15 Noiembrie, str. Hărmanului, Calea București). Cea mai apropiată centrală telefonică de zona centrului civic este Centrala telefonica automată amplasată pe Calea București și deservește abonații din cartierele Astra, Valea Cetății, Noua, Dârste.

Alimentare cu căldură și cu gaze naturale pentru uz casnic

Zona centrului nou este dotată cu rețele de termoficare apă fierbinte. Energia termică a clădirilor este asigurată de centrala electrotermică (CET).

Blocurile de locuințe realizate înainte de anul 1990 sunt alimentate cu energie termică prin termoficare de la CET Brașov, însă construcțiile realizate după anul 1990, blocurile C1,2,3,4,5,6,7, băncile, Direcția Financiară, au rezolvat problema energiei termice prin centrale proprii care funcționează cu gaze naturale. Însă, canale de termoficare pentru alimentarea obiectivelor proiectate în Centrul Civic construire pe strazile M. Kogălniceanu și b-dul 15 Noiembrie nu mai sunt utilizate în prezent.

Prin nordul insulei centrului civic trece o conductă de gaze naturale pentru uz casnic de presiune medie.

Construcțiile existente în zona Centrului Civic utilizează gaze naturale pentru prepararea hranei la bucătării. Construcțiile realizate după anul 1990 utilizează gaze naturale pentru încălzire și preparare apă caldă de consum prin centrale termice proprii.

Probleme identificate sunt în general reprezentate de faptul că rețelele de termoficare au o vechime de cca 45 de ani, sunt realizate din țevi de oțel a căror durată normată de exploatare este depășită și au loc defecțiuni dese care lasă beneficiarii fără căldură și apă caldă de consum zeci de ore sau chiar zile întregi, iarna sau vara.

II.7. Probleme de mediu

Principala problemă de mediu care se resimte la nivelul centrului civic este reprezentată de poluarea cu zgomot, noxe şi praf ce rezultă din traficul autovehiculelor pe arterele principale, cu un grad de motorizare crescut, dar și din cauza gradului mare de ocupare cu parcări în spațiul public și privat al centrului civic, în detrimentul spațiilor verzi și pietonale.

Centrul Civic este amplasat central la nivelul orașului fiind înconjurat și având acces la artere importante precum: Bulevardul 15 Noiembrie (DN1/ E60), Calea București (DN1/ E60), Strada Zizinului (DJ103A), Strada Toamnei (DN1/ E60), strada Hărmanului (DN11), Bulevardul Victoriei, Strada Mihail Kogălniceanu (DN1/ E60), Bulevardul Griviței (DN1/ E60), strada Iuliu Maniu (DN1E). Centrul Civic facilitează conexiunea atât în cadrul municipiului, cât și în afara acestuia, cu alte centre la nivel național. Importanța acestor drumuri face ca acestea să fie circulate intens și cu viteze mari, generând poluare cu zgomot, noxe şi praf.

II.8. Opțiuni ale populației

Necesitățile populației din zona studiată conform răspunsurilor furnizate în cadrul *Studiului Consultativ* sunt reprezentate de:

- **Accesibilitate** - locuitorii menționează că zona nu dispune de infrastructura necesară pentru facilitarea deplasărilor prin mijloace alternative – biciclete, mers pe jos – menționându-se faptul că zona nu este una prielnică deplasărilor blânde. Totodată, este menționat faptul că aspectul actual al Centrului Civic din Brașov nu este, în momentul de față, deloc reprezentativ pentru acest municipiu;
- **Lipsa de atractivitate a spațiului** - Centrul Civic al Municipiului Brașov este descris ca fiind unul anost, învechit, nedezvoltat și neatractiv pentru locuitori și utilizatori;
- **Poluarea** - acordarea priorității mijloacelor motorizate de deplasare. Astfel, o altă problemă identificată la nivelul zonei este cea a poluării, atât fonice cât și cu noxe;
- **Absența zonelor de relaxare și întâlnire** - insuficiența zonelor pietonale;
- **Aspectul învechit al clădirilor.**

Locuitorii percep un mare potențial de dezvoltare al zonei, caracterizând-o ca având posibilitatea de a cuprinde funcțiuni reprezentative pentru municipiu precum și

clădiri de birouri. Locuitorii descriu vocația zonei ca fiind una mixtă, afaceri și funcțiuni complementare locuirii – agrement, relaxare, comerț – depășind statutul actual pe care îl are în prezent, de zonă utilizată preponderent ca areal de tranzit.

Singura funcțiune ce întreține în prezent vocația de zonă de agrement și întâlnire este, conform mențiunilor locuitorilor, Mall-ul Afi, care acționează și ca principal reper. Totuși, amplasarea acestei funcțiuni în această parte a orașului acționează deopotrivă ca un avantaj și dezavantaj, generând nu doar fluxuri importante de pietoni ci și o aglomerație însemnată la nivel local.

Inițiatorul Planului Urbanistic Zonal are în vedere următoarele obiective cu privire la dezvoltarea urbanistică a zonei:

- Corelarea tuturor aspectelor juridice care vizează zona studiată și integrarea operațiunilor cadastrale necesare;
- Zonificare funcțională coerentă raportat la contextul actual și în corelare cu toate obiectivele de investiții vizate de autoritatea publică locală, rezultatele consultării publice și recomandările Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism;
- Constituirea și protejarea unei rezerve de spații verzi;

Din punctul de vedere al proiectantului, inițiativa de dezvoltare a Planului Urbanistic Zonal Centrul Civic în direcția unei dezvoltări coerente, desfășurate într-un cadru caracterizat de o creștere constantă a gradului de finisare a imaginii urbane și având la bază o situație juridică clară, dar și acțiunile desfășurate în vederea îndeplinirii obiectivelor menționate anterior vor avea un impact pozitiv asupra întregii zone.

03

PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

CAPITOL 3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- ***Studiul topografic*:** Ridicarea topografică realizată în coordonate stereo ’70;
- ***Studiul privind condițiile geotehnice și hidrogeologice*:** care are rolul de a identifica stratificația solului, stabilitatea terenului, riscurile naturale, antropice și condițiile în care se pot realiza construcții pe terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului Centrului Civic.

  Scopul studiului constă în inventarierea și delimitarea zonelor cu riscuri naturale, în principal suprafețe supuse periodic inundării și alunecărilor de teren, dar si a celor antropice reprezentate de umpluturi antropice îngropate. Astfel, studiul determină profilul hidrogeotehnic al zonei ce reprezintă „Centrul Civic al municipiului Brașov”.

  Studiul geotehnic reprezintă o bază pentru stabilirea zonificării terenului în funcție de pretabilitatea acestuia la construcții cu indicarea pe zone a condițiilor de fundare și eventuale limitări a numărului de nivele supra / subterane, distanței între clădiri, conformarea și dispunerea acestora, amenajarea pe verticală a amplasamentului, măsuri de drenare și de impermeabilizare a terenului, condiții minimale pentru realizarea acceselor / drumurilor, colectarea și conducerea apelor de suprafață, stabilirea soluțiilor de fundare ce trebuie luate în calcul la proiectarea investiției, amenajării necesare.

  Din punct de vedere morfologic amplasamentul studiat are un relief specific zonelor de câmpie, fiind plan si stabil.

  În conformitate cu prevederile NP 074/2022 privind evaluarea riscului geotehnic, litologia întâlnită în zona studiată se încadrează în trei categorii:

  - complex argilos - pietriș cu bolovăniș și nisip uneori argilos, prăfos, argile, argile prăfoase - **terenuri bune de fundare**;
  - complex argilos - prăfos - nisipos, plastic consistent, nisipuri cu îndesare medie cu stratificația cvasiorizontală, **terenuri medii de fundare;**
  - umpluturi antropice neomogene și depuse fără o documentație, **terenuri dificile de fundare.**

Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe teritoriul studiat, s-au conturat zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin:

- Zonele cu umpluturi antropice depuse fără o documentație;
- Zone bune de construit fără amenajări speciale, ocupă suprafețele unde terenul natural este situat pana la adâncimea de 2.00 m.

În cazul de față apa nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.

- ***Studiul privind echiparea edilitară:*** are drept scop coordonarea tuturor tipurile de rețele tehnico-edilitare regăsite în zona centrului civic din municipiul Brașov, cu obiectivul de a fundamenta reglementările edilitare, componentă a P.U.Z. Centru Civic Brașov. Prevederile propuse din punct de vedere edilitar vor contribui la dezvoltarea controlată dorită.

  În principal, din punct de vedere al dotării tehnico-edilitare zona centrului civic este complet echipată. Însă, principalele probleme care au fost identificate sunt:

  - Renunțarea la rețeaua de termoficare a orașului și utilizarea centralelor termice proprii: din cauza costurilor ridicate de întreținere și a altor deficiente tehnice, o parte din apartamente, spații comerciale sau chiar scări întregi de bloc (scările C, D din blocul K) s-au debranșat de la termoficare și au adoptat soluții cu centrale termice de apartament sau de scara;

  - Vechimea rețelelor de termoficare: cu o vechime de aproximativ 45 de ani, acestea sunt realizate din țevi de oțel, a căror durată normată de exploatare este depășită și din această cauză au loc defecțiuni dese care lasă beneficiarii fără căldură și apă caldă de consum zeci de ore sau chiar zile întregi, iarna sau vara. În prezent nu sunt alocate fondurile necesare pentru reabilitarea acestor rețele de termoficare din platforma Nord;

  - Oportunități pierdute pentru energie termică centralizată: Canale de termoficare pentru alimentarea obiectivelor proiectate în Centrul Civic construire pe străzile M. Kogălniceanu și b-dul 15 Noiembrie nu mai sunt utilizate în prezent;

  - Vulnerabilitatea ridicată a rețelelor: o parte din cablurile de telefonie și curent sunt supraterane.

- ***Studiul privind analiza factorilor interesați, anchete sociale:*** urmărește caracterizarea situației existente a zonei din perspectiva următoarelor aspecte: probleme generale ale zonei studiate; repere și elemente de

centralitate identificate în mentalul colectiv; calități și puncte tari ale zonei analizate, care pot fi exploatate și valorificate în dezvoltarea ulterioară; direcții de dezvoltare prioritare, din perspectiva locuitorilor; viziunea locuitorilor și utilizatorilor cu privire la dezvoltarea Centrului Civic.

Principalele probleme ale locuitorilor Centrului Civic Brașov, în opinia participanților la studiu, rezultate în urma chestionarul (ca metodă cantitativă de lucru) sunt în ordinea priorităților, de la cel mai multe răspunsuri la cele mai puține pentru un anumit aspect, următoarele:

- Imaginea degradată a centrului civic;
- Insuficiența spațiilor verzi;
- Aglomerația;
- Insuficiența locurilor de parcare;
- Insuficiența zonelor de relaxare în spațiul public și activităților de agrement, culturale, sportive;
- Pasajele subterane neîngrijite;
- Insuficiența zonelor pietonale;
- Curățenia deficitară;
- Zgomotul;
- Poluarea;
- Nesiguranța;
- Acces dificil cu bicicletele;
- Lipsa de reprezentativitate;
- Biserica;
- Prețuri ridicate ale locuințelor în zonă.

Între prioritățile de intervenție la nivelul zonei, locuitorii menționează:

- necesitatea suplimentării spațiilor verzi;
- creșterea numărului de trotuare și spații pietonale (scuaruri, piațete);
- alocarea spațiului necesar pistelor pentru biciclete;
- amenajarea unor spații de joacă pentru copii;
- necesitatea de curățenie și organizare a zonei Centrului Civic, asigurând totodată necesarul de locuri de parcare în zonă, fără ca acestea să domine amenajarea care, în opinia acestora, trebuie orientată mai degrabă către pietoni.

- ***Studiul de trafic:*** aceasta a fost realizat prin intermediul unei analize globale asupra desfășurării traficului rutier în zonă, cu evaluarea tuturor arterele care asigură deplasări ale vehiculelor, precum și intersecțiile aferente. Măsurătorile de trafic au fost realizate ținând cont de recomandările normativului AND 557/2015 – Instrucțiuni pentru efectuarea înregistrărilor circulației rutiere pe drumurile publice.

Astfel, la nivelul zonei au fost analizate următoarele intersecții: intersecția dintre strada Hărman și strada Toamnei; intersecția dintre strada Hărman, bulevardul Mihail Kogălniceanu și bulevardul Victoriei; intersecția dintre bulevardul Mihail Kogălniceanu și bulevardul Griviței; intersecția dintre bulevardul Mihail Kogălniceanu, strada Iuliu Maniu și bulevardul 15 Noiembrie. Concluzionându-se faptul că intersecțiile existente prezintă capacitate de circulație foarte bune, iar în cadrul studiului nu s-au identificat zone cu trafic blocat.

În conformitate cu pct. 3.1.2. din AND 600 – 2010 se recomandă ca intersecțiile supuse oricăror amenajări de îmbunătățire să funcționeze la nivelul de serviciu minim „D" pentru toate perioadele de analiză.

- ***Studiul de altimetrie și compoziție urbană:*** a fost realizat în mai multe etape, acestea au urmărit dezvoltarea unei analize riguroase și cuprinzătoare pentru zona centrului civic, dar și înțelegerea integrată a diverselor aspecte care acționează asupra zonei studiate. De asemenea, prin aceste etape au fost utilizate teoria urbanistică și observațiile de specialitate, formulând, astfel, recomandări și soluții aplicabile contextului actual corelate cu obiectivele studiului.

  Studiul a pus în evidență o serie de caracteristici negative care merită menționate, în scopul îmbunătățirii condițiilor de viață al locuitorilor și al compoziției urbane. Acestea pot fi prezentate pe trei paliere după cum urmează:

  - Zone de conflict din punct de vedere al regimului de înălțime:

  În cadrul zonei de studiu a centrului civic au fost identificate șase zone în care regimul de înălțime a clădirilor învecinate este foarte diferit (intersecția strada 13 Decembrie cu bulevardul Griviței este un bloc de 11 etaje între case cu maxim 2 etaje; intersecția strada Bihorului cu strada Mihail Kogălniceanu, în centrul civic, este un bloc cu 11 etaje și o extindere a parterului de un etaj; intersecția bulevardul Victoriei cu strada Mihail Kogălniceanu, în centrul civic, sunt două corpuri cu 11 etaje și alte două corpuri cu 3 etaje; pe bulevardul 15 Noiembrie sunt patru blocuri cu 13 etaje în zone cu clădirii de maxim 3 etaje; pe bulevardul Alexandru Vlahuță este un corp de clădire cu 1 etaj între blocuri de 11 etaje).

  Efectele negative în situațiile descrise anterior se manifestă în principal prin impactul vizual și estetic negativ asupra imaginii urbane; scăderea calității locuirii o și o lipsă de intimitate pentru clădirile joase aflate în apropierea celor înalte.

- Trasee compoziționale nesusținute:

În cazul zonei de studiu au fost identificate trei tipuri diferite de trasee compoziționale disfuncționale: traseu compozițional cu capăt de perspectivă tratat arhitectural necorespunzător; traseu compozițional fără vegetație de aliniament; traseu compozițional fără capăt de perspectivă susținut.

În cazul primului traseu au fost identificate clădirile care joacă rolul de capăt de perspectivă, însă configurarea și estetica acestora nu se aliniază cerințelor unei zone civice reprezentative. Al doilea traseu compozițional este cel de pe strada Hărmanului, care deși reprezintă o arteră importantă care face legătura cu centrul civic, nu este amenajat cu spații verzi de aliniament sau un ax verde care să lege intersecțiile. Ultimul traseu este reprezentat de direcțiile bulevardului 15 Noiembrie și străzii Iuliu Maniu, care deși reprezintă două dintre cele mai importante direcții de circulație și conexiune între centrul Vechi și cel civic al Brașovului, se confruntă cu lipsa unui capăt de perspectivă susținut corespunzător.

- Elemente reper și perspectivă către cadrul natural nevalorificate:

Clădirile reper tratate arhitectural necorespunzător identificate în zona de studiu sunt în număr de 9, printre acestea unul este un reper funcțional (gara Brașov) și opt sunt repere de înălțime, ce includ blocurile turn construite în perioada socialistă (p+12 și p+14).

Un alt element este reprezentat de fostul traseu al căii ferate care traversa centrul civic, fiind astfel un reper simbolic nevalorificat. Pe lângă acesta, spațiile publice care ar putea servi drept repere funcționale în centrul civic, în prezent acestea sunt slab amenajate și nu își îndeplinesc potențialul de a atrage și deservi populația locală. În aceeași ordine de idei, perspectivele valoroase către peisajul natural din zona sudică a centrului civic nu sunt suficient valorificate din interiorul spațiilor publice.

Principalele elemente care influențează în mod negativ altimetria și compoziția urbană a centrului civic au fost prioritizate în funcție de importanța lor și de rapiditatea cu care pot influența spațiul și determinarea caracterului identitar al zonei.

Prima categorie include clădirile care sunt **repere** doar prin înălțime sau funcțiune, însă sunt **lipsite de orice valoare** simbolică sau culturală. Aceste clădiri, deși dominante din punct de vedere vizual, nu contribuie la identitatea urbană și nu reflectă caracterul istoric sau cultural al municipiului.

A doua categorie cuprinde **spațiile publice slab calitativ amenajate**, care nu au valoare simbolică sau culturală. Aceste spații, deși esențiale pentru viața

comunității, sunt neutilizate sau sunt subutilizate din cauza lipsei de atractivitate și a unei amenajări ineficiente, diminuând atractivitatea lor.

A treia categorie se referă la **capetele de perspectivă nesusținute**, unde elementele arhitecturale de la finalul axelor vizuale nu sunt tratate corespunzător, pierzând astfel potențialul de a crea puncte de referință semnificative în peisajul urban.

Ultima categorie include zonele de conflict între regimurile de înălțime, unde discrepanțele majore dintre clădirile învecinate generează disfuncționalități estetice și funcționale, afectând coerența urbană și calitatea mediului construit. Prioritizarea acestor categorii subliniază necesitatea unor intervenții rapide și eficiente pentru a corecta disfuncționalitățile și pentru a contribui la consolidarea identității centrului civic.

- ***Studiu de morfo-tipologie urbană:*** a fost realizat în mai multe etape, acestea au urmărit dezvoltarea unei analize riguroase și cuprinzătoare pentru zona centrului civic, dar și înțelegerea integrată a diverselor aspecte care acționează asupra zonei studiate. De asemenea, prin aceste etape au fost utilizate teoria urbanistică și observațiile de specialitate, formulând, astfel, recomandări și soluții aplicabile contextului actual corelate cu obiectivele studiului.

  Principalele disfuncționalități din punct de vedere morfo-tipologic pentru zona centrului civic pot fi clasificate pe mai multe paliere de studiu asociate morfo tipologiei, mai precis:

  - Trama stradală:

  Arterele principale (strada Hărmanului, Toamnei, Mihail Kogălniceanu și bulevardul 15 Noiembrie), deși mai largi și mai dezvoltate față de restul circulațiilor din zona de studiu, susținând astfel o circulație mai rapidă și numeroasă, acestea au efectul de a izola centrul civic, acționând ca o barieră fizică ce limitează accesibilitatea pietonală a acestuia. Existența unor pasaje subterane pentru pietoni, estetic neplăcute nu rezolvă în întregime problemele de accesibilitate ale centrului civic, zona fiind în continuare separată și slab atractivă pentru a atrage un număr mare de oameni.

  Majoritatea arterelor din zona de studiu sunt realizate astfel încât aceste sprijină circulația autovehiculelor, având de asemenea parcări numeroase și generoase. Trotuarele sunt prezente de-a lungul acestor artere, însă acestea variază ca dimensiune oferind acces pietonal, dar uneori fiind subdimensionate sau ocupate de mașini parcate, creând un traseu pietonal incomod (străzile din centrul civic paralele cu strada Verii, inclusiv). În plus, cu toate că spațiile verzi sunt considerabile în zona parcului și în zonele

private pentru centrul civic Brașov, însă spațiile verzi aferente străzilor sunt notabil de limitate, în special în zonele destinate parcărilor din centrul civic.

- Parcelar:

Zona de studiu prezintă o varietate morfologică, fragmentarea și alipirea parcelelor, cauzată de intervențiilor inconsistente au condus la crearea unor forme atipice de dezvoltare, dar și la o diversitate în ceea ce privește dimensiunile parcelelor. Fiind astfel vizibile atât parcele de dimensiuni mari spre foarte de mari de peste 1.000 de mp, ajungând la peste 10.000 mp, alternând cu parcele mici sub 500 de mp (restrânse în principal în zona de est a centrului civic, zona locuințelor individuale sau colective de mici dimensiuni).

- Fondul construit:

Planificarea dezorganizată și lipsa de coerență morfologică cauzată de numeroasele modificări din perioada comunistă, dar și de intervențiile post-comuniste au condus și la o diferență majoră în ceea ce privește regimul de înălțime al construcțiilor.

Zona de vest a centrului civic cu dimensiuni mari, de P+14 m și fronturile către arterele principale din restul centrului caracterizate de un regim de înălțime mediu de P+5 m, în est. Restul centrului fiind mai degrabă un amestec, între înălțimi mici de P sau P+2 cu clădiri de înălțimi mari de până la P+9. Aspectele legate de lipsa de coerență a fondului construit sunt vizibile și prin formele acestora, fiind predominant neregulate. Forma atipică fiind vizibilă atât în plan cât și volumetrie, aspect accentuat în imaginea urbană.

- Relația dintre parcelar și fond construit (reprezentată prin indicatori urbanistici: POT, CUT, dar și prin retragerea clădirilor):

Există o diferență majoră între indicatorii POT și CUT în ceea ce privește valorile acestora extreme, de la cele mai mici la cele mai mari. Deși zonele cu indicatori - POT și CUT ridicați includ construcții cu dimensiuni generoase precum Mall AFI și blocurile turn din perioada socialistă care ocupă aproape întreaga suprafață a parcelelor (peste 80% - POT) și au înălțimile cele mai ridicate (peste 4,1 – CUT) din zona de studiu, există și suprafețe libere sau ocupate de spații verzi care reduc densitatea urbană, dar cu toate acestea construcțiile masive și agresive desfășurate în cursul secolelor al XX-lea și XXI-lea conduc la o ocupare considerabilă în suprafață și înălțime vizibilă pentru locuitori și vizitatori.

În urma problemelor identificate pot fi clasificate o serie de zone disfuncționale ordonate în funcție de prioritățile de intervenție. Centrul civic, poate fi divizat, astfel, în mod contrastant în trei zone mari: zona de vest,

zona centrală și cea de est. Zona de vest fiind caracterizată de o desinate ridicată, de un fond construit înalt spre deosebire de zona de est a centrului civic, a căror înălțime și suprafață scad de la est spre centul arealului. Diferențele majore dintre cele două zone (est și vest) creează un dezechilibru vizual și funcțional. Iar, zona de centru este zona liberă a centrului civic – parcul, acesta joacă un rol esențial, acționând ca un liant între aceste două zone contrastante și oferind potențialul de a unifica spațial cartierul. Imaginea de ansamblu a zonei rămâne destructurată, subliniind necesitatea urgentă de a crea o identitate urbanistică unitară care să îmbunătățească coerența și estetica zonei.

- ***Studiu de analiză a exemplelor de bună practică - branding și marketing urban:*** a fost structurat pe mai multe etape, fiecare contribuind la dezvoltarea unei analize riguroase și cuprinzătoare pentru formularea unor concluzii relevante, din cadrul exemplelor de bună practică, aplicabile centrului civic, dar și la înțelegerea integrată a diverselor aspecte ale zonelor studiate. S-a urmărit prin aceste etape îmbinarea teoriei urbanistice cu observații de specialitate, formulând recomandări și soluții aplicabile contextului actual corelate cu obiectivele studiului.

  În mod concret, pentru elaborarea studiului au fost parcurse mai multe etape după cum urmează: documentarea teoretică și a centrelor civice studiate; extragerea informațiilor relevante referitoare la succesul centrelor civice studiate pe baza unor criterii de selecție; concluzii aplicabile la nivelul centrului civic Brașov.

  Studiul a identificat trei exemple de centre civice care pot reprezenta puncte de pornire pentru propunerile aferente centrului civic Brașov. Acestea sunt reprezentate de:

  - Centru Civic Singapore, Asia de Sud-Est: este un hub cultural și urban bine conectat, accesibil prin noduri intermodale și multiple stații de autobuz. Zona se remarcă prin mixitate funcțională, incluzând activități culturale, dotări publice și agrement, alături de repere istorice și de înălțime care contribuie la identitatea sa. Evenimente culturale și campanii de marketing promovează patrimoniul local, iar tehnologiile moderne, precum realitatea augmentată, îmbunătățesc experiența vizitatorilor. Parteneriatele cu agenții de turism facilitează accesul la tururi ghidate și expoziții, consolidând statutul zonei ca destinație culturală vibrantă.

  - Centru Civic San Francisco, California: este un nod urban accesibil, beneficiind de stații de autobuz, benzi dedicate transportului public, parcări și infrastructură pentru mobilitate durabilă, inclusiv piste pentru biciclete și zone pietonale. Zona se remarcă prin mixitate funcțională, cu accent pe activități culturale, dotări publice și agrement. Repere istorice

și de înălțime, precum Primăria San Francisco, contribuie la identitatea vizuală a locului. Evenimente culturale și festivaluri întăresc legătura cu comunitatea, iar procesul participativ asigură implicarea localnicilor. Strategiile de branding includ colaborări cu instituții, promovare vizuală intensă și utilizarea platformelor digitale pentru consolidarea prezenței în mediul online.

- Centru Civic Los Angeles, California: beneficiază de o accesibilitate ridicată, datorită rețelei extinse de transport public, infrastructurii pentru biciclete și spațiilor pietonale bine amenajate. Zona se remarcă prin mixitatea funcțională, incluzând activități culturale, dotări publice și agrement. Repere istorice și de înălțime, precum Primăria Los Angeles, contribuie la identitatea urbană și la orientarea vizuală. Evenimentele culturale și sociale promovează incluziunea și diversitatea, în timp ce activitățile de wellness și piețele locale consolidează legătura cu comunitatea. Tururile ghidate oferă o perspectivă asupra patrimoniului, iar strategiile de branding pun accent pe istorie, modernitate și implicare comunitară.

Astfel pe baza exemplelor și analizei situației actuale a Centrului Civic Brașov, s-au realizat o serie de principii și recomandări pentru acesta precum:

- Creșterea accesibilității centrului civic: dezvoltarea unei infrastructuri de transport public care să includă o bandă dedicată autobuzelor, stații frecvente și bine amenajate, amenajarea traversărilor pietonale, dezvoltarea infrastructurii pentru biciclete, crearea unei banzii de tip shared space și a unei parcării subterane în centrul civic;

- Amenajarea spațiilor publice: spații verzi, activități sportive și locuri de joacă, completate cu zone destinate expozițiilor de artă și evenimentelor, precum și intervenții care pun în valoare reperele istorice;

- Funcțiunile predominante, conform studiilor de caz, sunt recomandate să fie activitățile culturale, dotările publice și serviciile în partea vestică, și mixitate cu locuire predominant în partea estică;

- Completarea reperelor vizuale: o clădire înaltă localizată la capătul de perspectivă al intersecției dintre strada Iuliu Maniu și bulevardul 15 Noiembrie, creând o legătură între centrul vechi și cel nou și un capăt de perspectivă care să susțină axul dintre Gară și centrul civic. Un reper funcțional important va fi catedrala ortodoxă propusă pe aceeași axă, aceasta servind drept punct de referință vizual atât pentru bulevardul Victoriei, cât și, indirect, pentru străzile Hărmanului și Zizinului.

III.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General aprobat

Conform **Plan Urbanistic General Municipiul Brașov - aprobat** prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr. 144/2011, având valabilitatea prelungită prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Brașov cu nr. 117/2021, centrul civic analizat se încadrează în următoarele subzone funcționale:

- CA - SUBZONE CENTRALE SITUATE IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE SI PERIMETRIULUI CENTRAL, CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA LOCALA, MUNICIPALA SI SUPRAMUNICIPALA:

CA2 - subzona centrală destructurată sau în curs de constituire, situată în afara limitelor zonei protejate, în care regulamentul urmărește încurajarea intervențiilor menite să contribuie la conferirea acestor subzone a statului de zone centrale reprezentative;

- M – ZONA MIXTĂ

M3 - SUBZONA MIXTA SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2 niveluri + mansardă sau P+2-3 niveluri:

M3a - subzona mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu și înălțimi până la maxim P+6E - în cadrul mixității funcționale propuse funcțiunea dominantă este cea de locuire

- ZONA V -ZONA SPAȚIILOR VERZI

V1 - Spații verzi publice cu acces nelimitat:

V1a - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat - parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, precum și plantații de aliniament ale arterelor principale sau secundare, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări locale ambientale;

Prezentările detaliată ale reglementărilor valabile pentru aceste subzone funcționale, dar și U.T.R.-urile din P.U.G. Municipiul Brașov în lucru sunt regăsite în capitolul ***CAPITOL I - INTRODUCEREI.2 Obiectul lucrării - c. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată***.

III.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural din zona centrului civic este constituit din spații verzi publice și private, contribuind la calitatea mediului urban.

Față de situația existentă, unde spațiile verzi publice nu sunt amenajate corespunzător și nu sunt integrate armonios cu restul amenajărilor urbane, prin propunerile aferente Centrului Civic se va configura un spațiu verde public cu rol de coagulare a activităților din zonă. Această amenajare va aduce beneficii majore zonei, prin reducerea poluării și creșterea calității vieții locuitorilor și vizitatorilor, satisfăcând nevoile locuitorilor de creștere a spațiului verde solicitate prin intermediul *Anchetelor sociale (chestionare)* desfășurate pe parcursul acestei documentații.

În plus, pentru ca propunerea să se integreze armonios în cadrul natural existent și pentru a crește atractivitatea acestuia, în cadrul piațetelor pietonale se pot amenaja zone destinate organizării de expoziții, care să integreze elemente de identitate istorică și desfășura evenimente culturale.

De asemenea, spațiile dedicate jocului și activităților sportive reprezintă un factor de atracție pentru diverse categorii sociale, sporind gradul de atractivitate și dinamism al centrului civic din Brașov. Acestea pot fi amplasate în zona de acces din partea nordică, peste parcarea subterană (*proiect inițiat prin C.U. nr. 1730/13.07.2020*).

III.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil și pietonal în cadrul centrului civic se realizează prin intermediul arterelor principale care îl înconjoară precum: Bulevardul 15 Noiembrie în sud; strada Toamnei în est; strada Mihail Kogălniceanu în nord-vest, cu străzi care se află în interiorul centrului: strada Verii și strada Gheorghe Șincai și prin circulații noi, cu rol de asigurare a accesului în situații de urgență, pentru aprovizionare și la parcajele subterane (circulația nouă nord-sud).

Propunerile la nivelul circulațiilor carosabile și pietonale realizate la nivelul centrului civic sunt menite să asigure o bună accesibilitate din toate punctele de vedere și la toate obiectivele existente și viitoare.

Îmbunătățirea accesibilității nu trebuie limitată doar la intervenții asupra zonei centrului civic, cât și asupra proximităților cu efect direct asupra acestuia. Astfel,

pentru creșterea mobilității alternative, este important de ținut cont de deplasările nemotorizate, care se vor desfășura corespunzător atât în zonele pietonale, cât și pe pista dublă pentru biciclete, amenajată conform specificațiilor *Masterplanului Velo Brașov* și traseul dedicat transportului în comun care permite și circularea bicicletelor într-un singur sens. Conectivitatea cu fronturile adiacente este asigurată prin pasajele pietonale subterane existente care vor fi reabilitate, dar și printr-o serie de noi pasaje subterane pietonale care vor integra un iluminator natural în zona de nord-vest și sud-vest a Centrului Civic facilitând accesul și siguranța utilizatorilor.

Privitor la accesul la transportul public, acesta este asigurat prin intermediul benzilor dedicate autobuzelor, conform prevederilor *Proiectului de Amenajare a Benzilor Dedicate Transportului Public Brașov*.

Cu toate că este important ca deplasările alternative și sustenabile de mobilitate să crească, necesitatea parcărilor este o problemă care trebuie soluționată. Astfel, prezenta lucrare pentru realizarea P.U.Z. Centru Civic Brașov prezintă facilitățile de parcare, care se pot amenajate atât la nivel suprateran, pe B-dul M. Kogălniceanu, strada Iulia Maniu și Toamnei, cât și subteran conform prevederilor *proiectului inițiat prin C.U. nr. 1730/13.07.2020*.

La realizarea circulațiilor și a parcajelor se vor respecta următoarele condiții:

- Staționarea autovehiculelor se va face în spații special amenajate în incintă proprie;
- Staționarea autovehiculelor se va realiza cu precădere în parcajul amenajat în subteran în zona funcțională V1a și în extensia acestuia, după realizare;
- Conform p*roiectului inițiat în baza C.U. nr. 1730/13.07.2020, numărul total estimat de locuri de parcare (s-1, s-2, s-3)* este de 659 de locuri de parcare distribuite astfel: 557 de locuri de parcare normale, 27 de locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, 66 de locuri de parcare echipate cu stații de încărcare electrică, 9 locuri de parcare pentru autovehicule alimentate cu GPL; suplimentar, se propun 15 locuri de parcare destinate motocicletelor și 30 de locuri de parcare destinate bicicletelor;
- Relocarea locurilor de parcare supraterane din zona funcțională CC1 se va face în parcajul subteran din zona V1a și în extensia acestuia, zona eliberată urmând a fi amenajată ca spațiu pietonal cu vegetație de aliniament;
- Vor fi respectate condițiile impuse prin Autorizația de construire referitor la:
  - Realizarea locurilor de parcare;
  - Asigurarea circulației rutiere și pietonale conform normelor în vigoare;
  - Realizarea unor circulații pietonale și ocazional carosabile care să permită desfășurarea unui trafic fluent și în siguranță;
- După finalizarea lucrărilor, zona va fi adusă la stadiul și parametrii inițiali; orice degradare a domeniului public rezultată ca urmare a construirii obiectivului, va fi suportată de către beneficiar.

- Nu va fi afectată circulația din zonă ca urmare a construirii obiectivului, iar lucrările vor fi semnalizate conform legislației în vigoare.

III.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prin prezenta lucrare se propune întocmirea Planului Urbanistic Zonal al Centrului Civic din municipiului Brașov, Județul Brașov. Această dezvoltare stabilește coordonatele necesare unei dezvoltări ulterioare coerente, desfășurate într-un cadru caracterizat de o creștere constantă a gradului de finisare a imaginii urbane și având la bază o situație juridică clară.

Astfel se propune dezvoltarea și consolidarea caracterului de centralitate, prin multitudinea de funcțiuni propuse, de la locuire și servicii, completate de spații pentru birouri, administrație, cult și educație, toate acestea având un rol important în coeziunea socială.

Configurarea spațială a noului ansamblu este realizată astfel încât, în zona centrală să se dezvolte spațiile verzi publice, acestea reprezentând o zonă liant pentru centrul civic. Spațiile verzi, piațetele pietonale și zonele destinate evenimentelor, locurilor de joacă și activităților sportive contribuie la atractivitatea și dinamismul urban al centrului civic. Această zonă va fi completată și va atrage vizitatori si prin funcțiunile adiacente acestuia, precum zona de cult care poate reprezenta reper pentru populație.

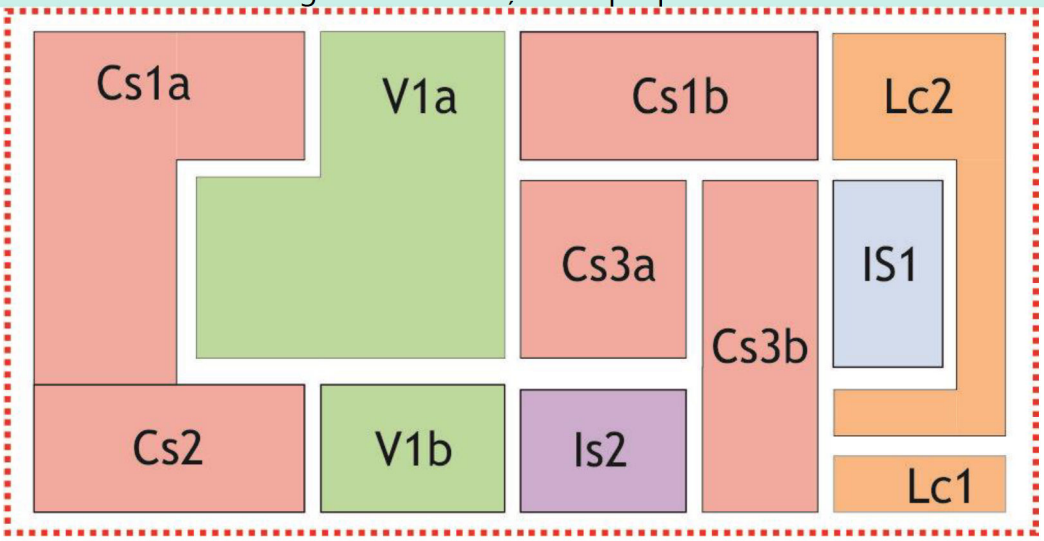
Zona din vest și centru-est va fi destinată zonelor de servicii / comerț / birouri astfel: în vest vor fi prezente instituții publice, comerț și birouri, împreună cu servicii, locuire și unități de cazare turistică, zona centru-est va cuprinde către strada Mihail Kogălniceanu, instituții publice, comerț și birouri, iar către bulevardul 15 Noiembrie, servicii, locuire și unități de cazare turistică. Aceste activități vor conduce la crearea de noi locuri de muncă și creșterea atractivității zonei pentru locuitori și vizitatori, care vor avea acces la o gamă largă de activități bine corelate.

Zona de est, situată preponderent către strada Toamnei, va reprezenta o predominanță a locuirii colective, cu inserții de spații comerciale și de servicii la parterul blocurilor. Totodată, protejată de zona de blocuri, în mijlocul estic al centrului civic se propune îmbunătățirea amenajării zonei actuale destinată învățământului. Serviciile și dotarea educațională conduc la satisfacerea

necesităților locuitorilor de proximitate a acestor servicii și reducere a deplasării motorizate.

De asemenea, reglementarea propusă prin prezenta documentație are ca scop dezvoltarea unei infrastructuri de circulație diversificată, incluzând trasee pietonale, benzi dedicate transportului public, piste pentru biciclete și parcări supraterane și subterane. Această zonificare va conduce la o dezvoltare sustenabilă și coerentă funcțional, morfologic și estetic a centrului civic Brașov.

Figura 16 – Schema de organizarea funcțională propusă a centrului civic



Sursa: Autori studiu

În prezenta documentație de urbanism se reglementează următoarele zone și subzone funcționale indicatorii urbanistici aferenți:

- **CS1- subzonă instituții publice, comerț și birouri**
  - ***Regim de înălțime:***
    - Pentru fondul construit existent:
      - Pentru **CS1a**: în cazul intervențiilor la fondul construit existent, nu se admit supraînălțări, fiind obligatorie menținerea regimului existent de înălțime;
      - Pentru **CS1b**: se pot realiza supraînălțări la fondul construit existent, cu condiția încadrării în regimul maxim de înălțime existent și înălțimea maximă a construcțiilor existente;
    - Pentru fondul construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
      - Pentru **CS1a** și **CS1b**: se admite o înălțime minimă de 9 niveluri supraterane și o înălțime maximă de 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m.
  - ***Procent de Ocupare al Terenului:***
    - Pentru fondul construit existent:

- **CS1a**: - se permite majorarea POT existent:- cu maximum 10%, în cazul extinderilor pe orizontală permise la Articolul 6 al RLU, în limita edificabilului reglementat în *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*; - pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.
- **CS1b**: se permite majorarea POT existent: - cu maximum 20%, în cazul extinderilor pe orizontală și verticală pentru intervențiile permise la Articolul 6 al RLU, în limita edificabilului reglementat în *Planșa 2.1. - Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională*; - pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu.

o Pentru fondul construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
- Pentru **CS1a** și **CS1b**: P.O.T. max. 70% pentru primele 4 niveluri supraterane și P.O.T. max. 20% până la RH max. 11 niveluri supraterane;

➢ ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***

o Pentru fondul construit existent:
- Pentru **CS1a** intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția creșterii C.U.T. în limita extinderilor permise la Articolul 6 sau pentru îndeplinirea cerințelor minime de securitate la incendiu;
- Pentru **CS1b** intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția încadrării în C.U.T. max.= 5,00 (mp ADC/mp teren);

o Pentru fondul construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
- Pentru **CS1a** și **CS1b**: C.U.T. max.= 5,00 (mp ADC/mp teren).

➢ ***Spații verzi pe parcelă:***
- Pentru **CS1a** și **CS1b**: min. = 25%.

▪ **CS2 - subzonă birouri, servicii, locuire și unități de cazare turistică**

➢ ***Regim de înălțime:***
- Înălțimea minimă va fi mai mare decât înălțimea vecinătăților, pentru consolidarea imaginii urbane și crearea unui reper vizual reprezentativ, care să contrabalanseze volumetric complexul comercial AFI și să funcționeze drept landmark;
- Înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită cu respectarea cerințelor avizului Autorității Aeronautice Civile Romane, dar nu mai mult de 31 niveluri supraterane - Hmax = 124,00m;
- Se va asigura realizarea unor ansambluri compoziționale care sa țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de

caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate;

- ***Procent de Ocupare al Terenului:***
  - P.O.T.max 45% pentru primele 4 niveluri supraterane, grupând preponderent activități care permit accesul liber al publicului (activități culturale, civice, educaționale și recreative, ateliere de creație artistică și meșteșuguri, unități de alimentație publică, zone de recreere activă etc.) și P.O.T. max. 25% până la RH max. 31 niveluri supraterane.

- ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***
  - C.U.T. max. = 5,00 mp ADC/mp teren;

- ***Spații verzi pe parcelă:***
  - Min. = 25%.

- **CS3a - subzonă servicii, locuire și unități de cazare turistică**

- ***Regim de înălțime:***
  - Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 5 niveluri supraterane;
  - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 11 niveluri supraterane - Hmax = 44,00m.

- ***Procent de Ocupare al Terenului:***
  - Pentru: P.O.T. max = 70%.

- ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***
  - Pentru: C.U.T. max.= 5,00 (mp ADC/mp teren).

- ***Spații verzi pe parcelă:***
  - Pentru: min. = 25%.

- **CS3b - subzonă servicii, locuire și unități de cazare turistică**

- ***Regim de înălțime:***
  - Pentru fondul construit existent:
    - În cazul intervențiilor la fondul construit existent, se pot realiza extinderi pe orizontală și verticală, cu condiția respectării condițiilor Articolului 4.
    - Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m.
  - Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:

- Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 4 niveluri supraterane;
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane – Hmax = 20,00m.

➢ ***Procent de Ocupare al Terenului:***
- Pentru fondul construit existent:
  - Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu respectarea P.O.T. max= 60,00%;
- Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
  - P.O.T. max= 60,00%.

➢ ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***
- Pentru fondul construit existent:
  - Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu respectarea C.U.T. maxim = 3,00 mp ADC/mp teren;
- Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
  - C.U.T. max.= 3,00 mp ADC/mp teren.

➢ ***Spații verzi pe parcelă:***
- Min. = 25%.

▪ **LC1 - subzonă mixtă, servicii și locuire colectivă**

➢ ***Regim de înălțime:***
- Înălțimea minimă admisibilă nu va mai mică decât 4 niveluri supraterane - Hmax = 13,00m;
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 7 niveluri supraterane – Hmax = 22,00m, cu excepția parcelelor de colț unde se admite posibilitatea depășirii până la 11 niveluri supraterane – Hmax = 34,00m pe parcelele de colț.

➢ ***Procent de Ocupare al Terenului:***
- Pentru fondul construit existent:
  - intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii P.O.T. existent;
- Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
  - P.O.T. max= 40,00%.

➢ ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***
- Pentru fondul construit existent:

- Intervențiile la construcțiile existente se pot realiza cu condiția menținerii C.U.T. existent;

- Pentru fondul construit nou / Fond construit nou care se propune prin înlocuirea fondului construit existent:
  - C.U.T. max.= 2,80 (mp ADC/mp teren) cu posibilitatea depășirii până la C.U.T. max.= 4,40 (mp ADC/mp teren pe pacelele de colț).

➢ ***Spații verzi pe parcelă:***
- Min.= 30%.

- **LC2 - subzonă mixtă, servicii și locuire**

➢ ***Regim de înălțime:***
- Înălțimea minimă admisibilă nu va fi mai mică decât 2 niveluri supraterane – Hmax = 7,00m;
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 4 niveluri supraterane - Hmax = 13,00m.

➢ ***Procent de Ocupare al Terenului:***
- P.O.T. max= 60,00%;

➢ ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***
- C.U.T. max = 2,40 mp ADC/mp teren;

➢ ***Spații verzi pe parcelă:***
- Min.= 30%.

- **IS1 - subzonă învățământ**

➢ ***Regim de înălțime:***
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 5 niveluri supraterane - Hmax = 20,00m.

➢ ***Procent de Ocupare al Terenului:***
- se stabilește prin studiu de fezabilitate aferent investiției.

➢ ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***
- se stabilește prin studiu de fezabilitate aferent investiției, în corelare.

➢ ***Spații verzi pe parcelă:***
- Min.= 25%.

- **IS2 - subzonă cult**

➢ ***Regim de înălțime:***

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși Hmax = 30,00m pentru cruci sau alte elemente specifice care au rol decorativ;
- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși Hmax = 26,00m pentru turle;
- Înălțimea maximă admisibilă a corpului principal – nava - nu va depăși Hmax = 20,00m.

➢ ***Procent de Ocupare al Terenului:***
- P.O.T. max. = 25%;

➢ ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***
- C.U.T. max= 0,60 (mp ADC/mp teren).
- C.U.T. volumetric max = 6 (mc volum /mp teren)

➢ ***Spații verzi pe parcelă:***
- Min.= 40%.

▪ **V1a - suprafețe plantate publice**

➢ ***Regim de înălțime:***
- Înălțimea clădirilor va fi de maxim un nivel suprateran cu H maxim la cornișă = 4,00 m.

➢ ***Procent de Ocupare al Terenului:***
- P.O.T. max = 10%;

➢ ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***
- C.U.T. max = 0,10 mp ADC/mp teren;

➢ ***Spații verzi pe parcelă:***
- Spațiu verde amenajat pe placă de beton min. = 90%.

▪ **V1b - suprafețe plantate publice**

➢ ***Regim de înălțime:***
- Înălțimea clădirilor va fi de maxim un nivel suprateran cu H maxim la cornișă = 4,00 m.

➢ ***Procent de Ocupare al Terenului:***
- P.O.T. max = 10%;

➢ ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***
- C.U.T. max = 0,10 mp ADC/mp teren;

➢ ***Spații verzi pe parcelă:***
- Spațiu verde amenajat pe sol natural min. = 90%.

- **CC - căi de comunicație:**
  - ***Regim de înălțime:***
    - Rh max = nu e cazul;
  - ***Procent de Ocupare al Terenului:***
    - P.O.T. max = nu e cazul;
  - ***Coeficient de Utilizare al Terenului:***
    - C.U.T. max = nu e cazul;
  - ***Spații verzi pe parcelă:***
- Min. = 10%.

Tabel 2 - Bilanț teritorial propus pentru zona centrului civic

CATEGORIE	SUPRAFAȚA (mp)	PROCENT
Fond construit	33 524,52 mp	24,33 %
Circulații rutiere	40 116,51 mp	29,12 %
Circulații pietonale	15 647,09 mp	11,35 %
Alei și amenajări în U.T.R.	10 479,16 mp	7,61 %
Spații Verzi	38 006,70 mp	27,59 %
Teren Limită P.U.Z.	**137 773,98 mp**	**100,00 %**
Sursa: Autori studiu		

Tabel 3 - Bilanț teritorial propus pentru zona centrului civic pe zone funcționale

UTILIZARE TEREN	SUPRAFAȚĂ/mp	PROCENT
Zona servicii/comerț/birouri	**42 523,79 mp**	30,86 %
CS1	25 003,68 mp	
CS2	7 428,92 mp	
CS3	10 091,19 mp	
Zona locuire și servicii la parter	**6 304,66 mp**	4,58 %
LC1	1 614,88 mp	

LC2	4 689,78 mp	
Zona învățământ – IS1	**7 571,95 mp**	5,50 %
Zona cult – IS2	**3 764,03 mp**	2,73 %
Zona spații verzi publice	**21 497,39 mp**	15,60 %
V1a	13 678,68 mp	
V1b	7 818,71 mp	
Zona circulații	**56 112,16 mp**	40,73 %
CC1	27 654,41 mp	
CC2	28 457,75 mp	
TOTAL TEREN	**137 773,98 mp**	**100,00 %**
Sursa: Autori studiu		

Reglementările zonelor funcționale propuse prin P.U.Z. Centrul Civic Brașov stabilesc cadrul pentru transformarea și completarea fondului construit prin trei categorii principale de intervenții:

- întreținerea, repararea și, acolo unde condițiile urbanistice permit, extinderea pe orizontală sau pe verticală a construcțiilor existente;
- înlocuirea unor construcții existente cu un fond construit adaptat rolului și caracterului zonei;
- realizarea de construcții noi pe terenurile neconstruite, în limitele și cu respectarea condiționărilor stabilite prin regulamentul local de urbanism.

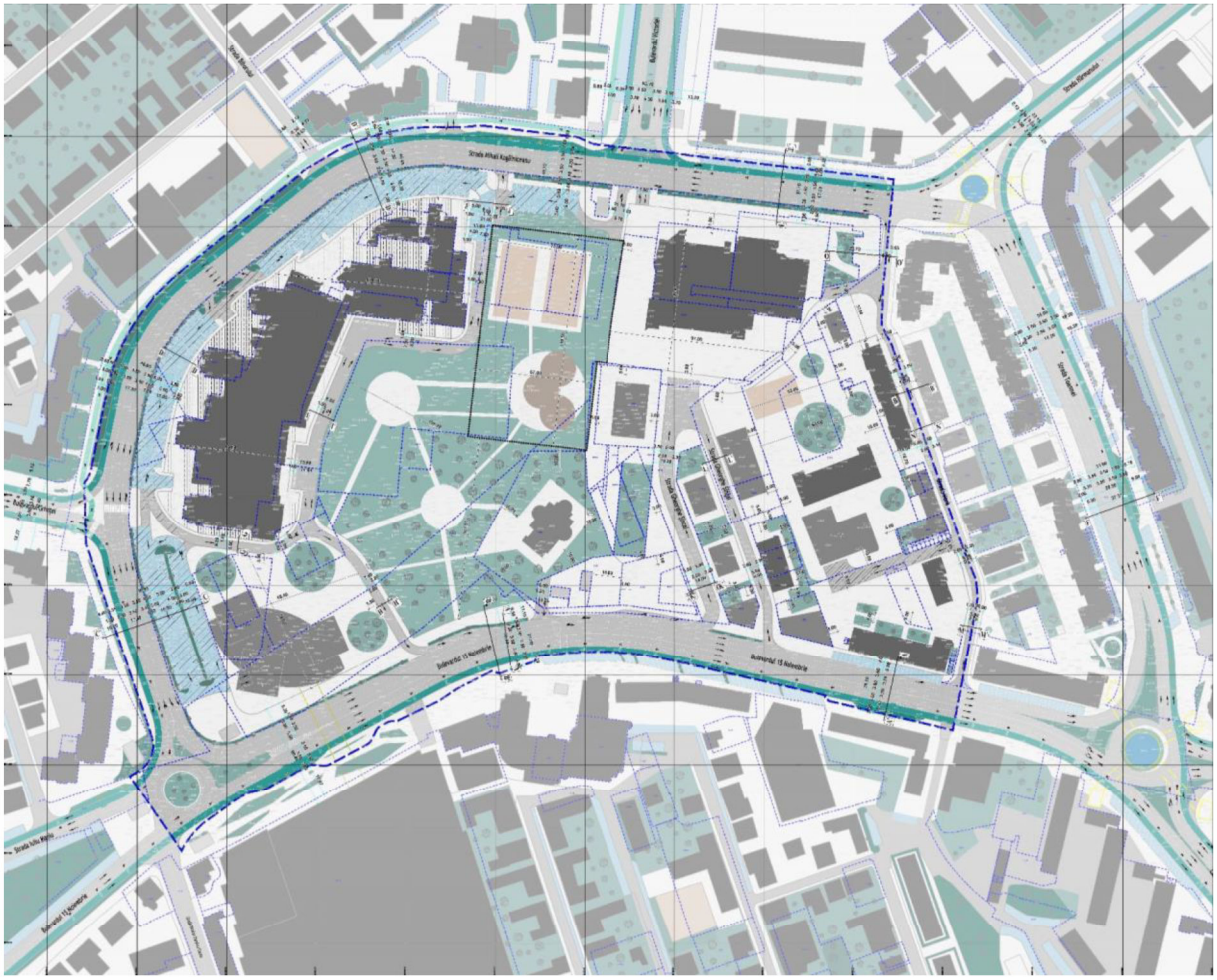
Aceste categorii de intervenții permit configurarea mai multor variante de mobilare urbanistică, în funcție de modul de valorificare a parcelelor, de construcțiile menținute și de etapizarea investițiilor. Dincolo de diferențele dintre scenariile posibile, obiectivul comun îl constituie dezvoltarea coerentă a Centrului Civic, prin corelarea volumelor construite cu spațiile publice, circulațiile și suprafețele plantate. Transformarea zonei urmărește astfel consolidarea unei compoziții urbane unitare, capabile să integreze fondul construit existent și să susțină caracterul reprezentativ al acestei părți a municipiului.

În partea de vest, compoziția propusă se organizează în jurul unui spațiu verde amplu, delimitat și susținut de construcții care contribuie la definirea spațială a acestuia. Spațiul verde constituie un element structurant al amenajării, în relație cu zonele pietonale și cu funcțiunile adiacente, oferind cadrul pentru recreere,

întâlnire și desfășurarea activităților în aer liber. Marcarea acestei părți a Centrului Civic printr-o clădire-reper, amplasată la intersecția Bulevardului 15 Noiembrie cu străzile Iuliu Maniu și Mihail Kogălniceanu, contribuie la lizibilitatea compoziției urbane și la conturarea identității zonei.

Organizarea părții de vest este corelată, din punctul de vedere al densității, al gabaritelor și al relației dintre spațiile construite și cele libere, cu dezvoltarea sectoarelor central și estic. În aceste sectoare, indicatorii urbanistici și condițiile de conformare raportate la caracteristicile morfologice și tipologice ale parcelarului încurajează transformarea treptată către un fond construit reprezentativ pentru o zonă centrală. Se urmăresc o mai bună definire a fronturilor și a spațiilor publice, integrarea noilor volume în context și asigurarea continuității legăturilor pietonale dintre diferitele componente ale Centrului Civic.

Figura 17 – Variantă posibilă de mobilare urbanistică a zonei centrului civic, în raport cu intervenții de reabilitare a fondului construit existent, înlocuirea fondului construit existent cu construcții noi în zonele de țesut fragmentat din est și adăugarea unor volume noi, în vest



Sursa: Autori studiu

În acest sens, *Planșa 2.2. Posibilități de mobilare urbanistică* prezintă o variantă posibilă de conformare spațial-volumetrică a fondului construit, în raport cu indicatorii urbanistici și condiționările stabilite pentru zonele funcționale. Mobilarea ilustrată evidențiază relațiile dintre construcțiile păstrate, volumele noi, spațiile verzi și rețeaua de circulații, demonstrând posibilitatea articulării acestora într-o compoziție coerentă. **Aceasta are caracter ilustrativ, soluțiile concrete urmând să fie dezvoltate în etapele ulterioare de proiectare, cu respectarea reglementărilor aprobate prin P.U.Z.**

III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, cu respectarea condițiilor impuse prin avizele obținute de la instituțiile ce le au în exploatare. Pentru branșarea la aceste rețele se vor obține alte avize, pe baza unui proiect de specialitate.

Accesul la alimentarea cu apă, canalizare, electricitate și gaze naturale se va asigura de la sistemul public de distribuție a acestora din municipiul Brașov. Evacuarea apelor meteorice colectate din incintele unor obiective noi se va realiza în sistem controlat, prin intermediul unor bazine de retenție.

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată prin extinderea rețelei electrice de medie tensiune existente către noile construcții.

Zonele unde se vor extinde rețelele edilitare (apă, canal, electricitate, telecomunicații, gaz) și branșarea la acestea sunt reprezentate în special de terenuri neconstruite aflate în centru-vest, în cadrul centrului civic, respectiv terenurile aflate la intersecția Străzii Mihail Kogălniceanu și Bulevardului 15 Noiembrie, în apropierea bisericii actuale de lemn și în spatele blocurilor turn din vestul centrului și în spatele sediului ANAF-Trezoreria Brașov.

În legătură cu problema canalelor de termoficare pentru alimentarea obiectivelor proiectate în Centrul Civic construire pe Străzile M. Kogălniceanu și B-dul 15 Noiembrie, care nu mai sunt utilizate în prezent, una din soluții ar fi realizarea unor centrale cu turbogeneratoare pe cartiere de cca 15.000 - 20.000 apartamente. Centralele produc atât energie termică pentru încălzire, cât și energie electrică.

În funcție de evoluția pieței de combustibili (gaze naturale) și de posibilitatea de finanțare a reabilitării sistemului de termoficare (cca 200 milioane euro), este posibil ca în viitor sistemul de termoficare să fie necesar a se relua în considerare.

III.7. Protecția mediului

Construcțiile și dotările ce vor fi realizate în zona centrului civic nu vor produce poluări ale aerului, solului și apei și nu vor produce zgomote peste nivelul prevăzut de norme (poluarea cu praf și zgomot provocată de șantierele care se vor organiza, în vederea realizării proiectului, se va încadra în limitele admise de lege; poluarea va fi temporară, până la finalizarea întregului proiect).

Activitățile specifice zonei nu vor implica evacuarea de noxe în atmosferă și nu vor fi permise activitățile generatoare de poluare.

Recomandările aferente *Studiului privind condițiile geotehnice și hidrogeologice* trebuie luate în considerare pentru îndeplinirea unor condiții bune de fundare și protejarea mediului. La proiectarea fundațiilor viitoarelor construcții se vor avea în vedere următoarele:

- Amenajarea terenului, se va face de așa manieră încât să asigure evacuarea rapidă a apelor din precipitații către emisarii din zonă;
- Adâncime de fundare va fi cea impusă constructiv începând cu 1.10 m, funcție de caracteristicile terenului de fundare;
- Presiunea de calcul pentru dimensionarea fundațiilor va fi stabilită la faza de proiect de execuție (P.E.) funcție de caracteristicile constructive ale fiecărui obiectiv în parte;
- Identificarea altor disfuncționalități ce pot surveni în asigurarea cu utilități a zonei analizate se realizează de către furnizorii de utilități, pe baza unor studii de specialitate.

III.8. Obiective de utilitate publică

Terenul ce a generat P.U.Z. Centru Civic Brașov, în suprafață de 137.773,98 mp este alcătuit din terenuri situate în intravilanul municipiului. Acesta se află atât în proprietatea municipiului Brașov cât și în domeniul privat, conform anexelor aferente *Certificatului de Urbanism Nr. 2097 din 23.07.2026 în scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal Centrul Civic*. În domeniul public sunt prezente terenuri în de interes județean și local. Pe lângă acestea sunt prezente terenuri în domeniul privat de interes local, dar și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

În cadrul prezentei documentații, organizarea funcțională a Centrului Civic urmărește o distribuție echilibrată a funcțiunilor, având ca obiectiv dezvoltarea sustenabilă și crearea unui mediu urban coerent, accesibil și multifuncțional.

Această structurare funcțională răspunde cerințelor actuale și viitoare ale comunității, integrând zone dedicate administrației, serviciilor, locuirii, educației și cultului, alături de spații publice verzi și infrastructură de circulație. Aceste zone sunt reprezentate în principal de U.T.R.-urile: CS1 - subzonă instituții publice, comerț și birouri; IS1-subzonă învățământ; IS2-subzonă cult; V1 – suprafețe plantate publice; CC-circulații carosabile și CP-circulații pietonale.

Propunerile de față pentru actualul Centru Civic completează fondul construit existent din zonă și vecinătăți și asigură necesarul de dezvoltare al centrului civic, ținând cont de poziționarea strategică a acestuia în centrul municipiul Brașov. Mai mult, amplasarea construcțiilor cu funcțiuni de comerț/servicii/birouri, a dotărilor, instituțiilor publice și a spațiilor verzi au rolul de a consolida un pol atractiv la nivelul orașului, care asigură necesarul de servicii.

04

CONCLUZII
MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOL 4 – CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice cuprinse în prezentul PLAN URBANISTIC ZONAL CENTRU CIVIC BRAȘOV, aflat în municipiul Brașov, județul Brașov, permit realizarea unei dezvoltări ulterioare coerente, desfășurate într-un cadru caracterizat de o creștere constantă a gradului de finisare a imaginii urbane și având la bază o situație juridică clară.

Pentru realizarea Planului Urbanistic al Centrului Civic, se va asigura respectarea următoarelor măsuri:

- respectarea, în faza de proiectare și execuție, a condițiilor impuse prin avize și acorduri;
- respectarea normativelor și legislației în vigoare;
- amenajarea și creșterea spațiilor verzi publice;
- organizarea circulațiilor și parcajelor astfel cât zona centrului civic să aibă fluiditate, iar mobilitatea alternativă să fie prioritizată;
- evitarea afectării mediului în faza de execuție;
- utilizarea materialelor de construcție durabile.

Luând în considerare toate aceste aspecte, apreciem ca fiind oportună implementarea prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal, cu respectarea condițiilor mai sus menționate și a legislației în vigoare.

Întocmit,

[redacted]

Coordonat,

[redacted]