



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

Bd. Eroilor nr. 8 Brașov 500007 | Tel.: +40 268 405000

www.brasovcity.ro | contact@brasovcity.ro



DIRECȚIA PROIECTE ȘI COMUNICARE
SERVICIUL ELABORARE ȘI IMPLEMENTARE PROIECTE

Nr. / 2026
Ind.dos.VIII B

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind: aprobarea Planului Integrat de Regenerare Urbană pentru cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov (PIRU)

Municipiul Brașov a elaborat **Planul Integrat de Regenerare Urbană pentru cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov (PIRU)**, document de planificare și fundamentare a intervențiilor de regenerare urbană la nivelul zonelor de locuire colectivă din municipiu.

1. Contextul și necesitatea elaborării PIRU

Cartierele de locuințe colective reprezintă componente importante ale structurii urbane a Municipiului Brașov și concentrează o parte semnificativă a locuirii și a vieții cotidiene a comunității.

Analiza realizată în cadrul PIRU evidențiază necesitatea unor intervenții integrate privind calitatea spațiilor publice, infrastructura urbană, mobilitatea și accesibilitatea, infrastructura verde, fondul construit, serviciile și dotările publice, precum și adaptarea mediului urban la exigențele sociale și climatice actuale.

În acest context, regenerarea urbană este abordată ca un proces integrat, care urmărește nu numai reabilitarea punctuală a unor spații, ci și îmbunătățirea funcționării cartierelor ca medii de locuire, prin corelarea intervențiilor asupra spațiului construit și neconstruit, mobilității, infrastructurii, mediului, serviciilor și componentei sociale.

Abordarea este în concordanță cu principiile prevăzute de cadrul legal privind regenerarea urbană, care promovează abordarea integrată a dimensiunilor economice, sociale și de mediu, utilizarea rațională a spațiului, diversitatea funcțională și socială, participarea părților interesate, accesibilitatea și conectivitatea.

2. Cadrul contractual

Elaborarea documentației se realizează în baza **Contractului de prestări servicii nr. 545/235325/31.12.2025**, încheiat între Municipiul Brașov și S.C. URBAN INNOVATION HUB S.R.L., având ca obiect elaborarea Planului Integrat de Regenerare Urbană (PIRU).

Contractul a fost completat prin **Actul adițional nr. 1/113000/11.08.2026**.

Documentația aferentă etapelor contractuale a fost elaborată și predată, iar demersul administrativ următor l-a reprezentat și parcurgerea procesului de informare și consultare publică asupra documentației complete a PIRU, urmat de analiza observațiilor și definitivarea formei finale.

Prin urmare, promovarea prezentului proiect de hotărâre are în vedere aprobarea **forme finale a PIRU**, rezultată după parcurgerea procesului de informare și consultare publică.

3. Structura Planului Integrat de Regenerare Urbană

PIRU a fost elaborat în patru etape:

Etapa 1. Analiză multicriterială

Etapa are ca obiect analiza situației existente a zonelor de locuire colectivă și identificarea principalelor probleme, disfuncționalități și oportunități de dezvoltare.

Analiza urmărește mai multe componente relevante pentru regenerarea urbană, inclusiv componente urbanistice, socio-economice, de mediu, mobilitate și accesibilitate.

Etapa 2. Consultarea populației

Etapa are în vedere identificarea percepțiilor, nevoilor și propunerilor comunității și integrarea acestora în procesul de elaborare a planului.

Etapa 3. Elaborarea PIRU cuprinde:

- introducerea și contextul proiectului;
- scopul și obiectivele PIRU;
- metodologia;
- diagnosticul integrat;
- delimitarea zonelor cu potențial de regenerare urbană;
- viziunea și obiectivele;
- măsuri integrate;
- propuneri de proiecte;
- estimări financiare;
- planul de acțiune;
- anexe;
- piese desenate.

Structura documentației aferente Etapei 3 include în mod explicit diagnosticul integrat, delimitarea zonelor de regenerare, viziunea, măsurile integrate, propunerile de proiecte, estimările financiare și planul de acțiune.

Etapa 4. Selectarea zonelor replicabile cu detalii tehnice

Etapa 4 are ca obiect selectarea unor zone reprezentative și dezvoltarea unor concepte de amenajare care pot constitui modele replicabile pentru alte zone cu caracteristici similare.

Documentația aferentă Etapei 4 cuprinde metodologia, criteriile de selecție, justificarea zonelor reprezentative, principii de design urban, tipologii de mobilier, soluții verzi, iluminat și elemente urbane, estimări financiare și piese desenate.

Etapa 4 nu restrânge portofoliul de proiecte propus în Etapa 3, ci detaliază, la nivel de concepte pilot, intervenții care pot fi replicate ulterior în alte micro-cartiere cu caracteristici similare.

4. Zonele analizate în cadrul PIRU

Pentru prezentul Plan Integrat de Regenerare Urbană au fost analizate următoarele zece zone/cartiere:

1. Tractorul;
2. Ștefan cel Mare;
3. Hărmanului;
4. Victoriei;
5. Piața Tractorul;
6. Saturn;
7. Soarelui;
8. Astra;
9. Octavian Goga;
10. Codrul Cosminului.

Acestea au fost grupate în trei macro-cartiere:

Cartierul Tractorul:

- Tractorul;
- Piața Tractorul;
- Octavian Goga;
- Codrii Cosminului.

Cartierul Centru Nou:

- Hărmanului;
- Victoriei.

Cartierul Astra:

- Astra;
- Saturn;
- Soarelui;
- Ștefan cel Mare.

Această structurare este utilizată în documentația PIRU pentru organizarea analizei, a propunerilor și a conceptelor de regenerare urbană.

5. Conținutul și rezultatele documentației

Documentația PIRU cuprinde, în principal:

- analiza situației existente;
- diagnosticul integrat;
- identificarea disfuncționalităților și oportunităților;
- delimitarea zonelor cu potențial de regenerare urbană;
- stabilirea unei viziuni de dezvoltare;
- definirea obiectivelor;
- stabilirea măsurilor integrate;
- identificarea și prioritizarea proiectelor;
- estimarea financiară a intervențiilor;
- elaborarea unui plan de acțiune;
- piese scrise și piese desenate;
- concepte tehnice pentru zonele replicabile selectate.

Măsurile integrate propuse prin PIRU vizează următoarele domenii:

- locuire și fond construit de calitate;
- spații publice și infrastructură urbană;
- mediu și reducerea efectelor schimbărilor climatice;
- mobilitate;
- servicii și infrastructură de dotări publice;
- incluziune socială și intervenții soft.

În cadrul Etapei 4 au fost elaborate concepte tehnice și piese desenate pentru zonele selectate, inclusiv planuri și secțiuni aferente acestora.

6. Informarea și consultarea publică

În vederea asigurării participării publicului la procesul de definitivare a documentației, **Planul Integrat de Regenerare Urbană în forma sa completă** a fost supus informării și consultării publice.

Documentația pusă în consultare reprezintă ansamblul documentației PIRU, respectiv **toate părțile scrise și părțile desenate**, inclusiv componentele aferente zonelor replicabile și conceptele tehnice elaborate în cadrul Etapei 4.

Consultarea publică a permis persoanelor interesate să analizeze documentația și să formuleze observații, propuneri și recomandări cu privire la:

- viziunea de regenerare urbană;
- obiectivele PIRU;
- măsurile integrate;
- proiectele propuse;
- prioritățile de intervenție;
- soluțiile de amenajare;
- direcțiile de dezvoltare a cartierelor analizate.

Observațiile și propunerile formulate în cadrul consultării publice au fost centralizate și analizate de către Municipiul Brașov.

La finalizarea procesului de consultare publică, **forma finală a PIRU este supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Brașov.**

7. Necesitatea aprobării PIRU

Aprobarea Planului Integrat de Regenerare Urbană este necesară pentru asigurarea unui cadru coerent de orientare și prioritizare a intervențiilor de regenerare urbană în cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov.

PIRU va constitui un instrument de fundamentare pentru:

- stabilirea priorităților de intervenție;
- pregătirea proiectelor viitoare;
- identificarea și valorificarea oportunităților de finanțare;
- fundamentarea unor investiții în spații publice și infrastructură;
- dezvoltarea infrastructurii verzi;
- îmbunătățirea mobilității și accesibilității;
- îmbunătățirea condițiilor de locuire;
- creșterea calității mediului urban;
- dezvoltarea serviciilor și dotărilor publice;
- susținerea unor intervenții de incluziune socială.

Cadrul legal privind regenerarea urbană urmărește tocmai pregătirea unor intervenții integrate și corelate, cu obiectivul îmbunătățirii condițiilor de viață și locuire și al creșterii calității mediului urban.

8. Corelarea cu documentațiile de urbanism și cu proiectele de investiții

PIRU reprezintă un document de planificare și fundamentare a intervențiilor de regenerare urbană.

Prevederile acestuia vor fi puse în aplicare cu respectarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, precum și a legislației aplicabile în domeniul autorizării lucrărilor de construcții.

Aprobarea PIRU nu reprezintă, prin ea însăși, aprobarea documentațiilor tehnico-economice pentru investiții și nu conferă dreptul de executare a lucrărilor.

Pentru fiecare proiect identificat în cadrul PIRU vor fi parcurse, după caz, etapele ulterioare privind fundamentarea, proiectarea, avizarea, aprobarea documentațiilor tehnico-economice, identificarea surselor de finanțare și autorizarea lucrărilor.

Această abordare este în concordanță cu cadrul legal privind regenerarea urbană, potrivit căruia proiectele de regenerare urbană trebuie corelate cu documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate.

Cadrul legal:

- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 183/2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, cu modificările și completările ulterioare, în măsura aplicabilității;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Contractul de prestări servicii nr. 545/235325/31.12.2025;
- Actul adițional nr. 1/113000/11.08.2026;

Față de cele prezentate mai sus și în temeiul prevederilor art. 108, lit. d), art.129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. a), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 243, alin. (1), lit. a), art. 290, art.297, alin.(1), lit.d), art. 349, art.362, alin (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem, spre dezbatere și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, Proiectul de hotărâre privind ***aprobarea Planului Integrat de Regenerare Urbană pentru cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov (PIRU)***, în forma prezentată.

Nr crt	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1	Vizat	Administrator Public	Laszlo BARABAS		
2.	Vizat	Director Direcția Proiecte și Comunicare	LÓRINCZ-KRAILA BIANCA		
3.	Verificat	Șef Serviciul Elaborare și Implementare Proiecte	SURDILĂ Bianca		
4.	Elaborat	Inspector	ANTON Teodora		
			Nr.pag. 5		Nr.ex. 2