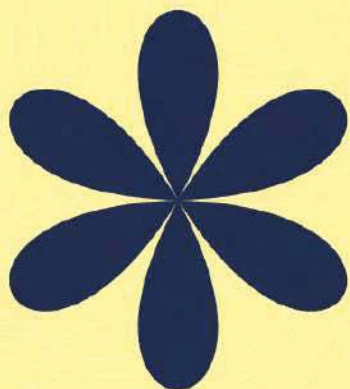




PLAN INTEGRAT DE REGENERARE URBANĂ PENTRU CARTIERELE DE LOCUINȚE COLECTIVE DIN MUNICIPIUL BRAȘOV

Etapa 1 – Analize multicriteriale

Raportul analizei situației existente.



**PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI
BRAȘOV**



UrbanizeHub

SHAPING THE FUTURE OF CITIES TOGETHER

**Plan Integrat de Regenerare Urbană pentru cartierele de
locuințe colective din Municipiul Brașov.**

Etapa 1 – Analize multicriteriale.

Raportul analizei situației existente.



Coordonator studiu:

Diana-Ioana Ristea - urbanist, manager de proiect

Lista de autori:

Diana-Ioana Ristea - urbanist, manager de proiect

Ana-Maria Argint - urbanist

Valbora Hoxhaj – arhitect

Data

Mai 2026

CUPRINS

CUPRINS	1
1. INTRODUCERE	3
1.1. Contextul proiectului	3
1.2. Scopul și obiectivele raportului	8
2. METODOLOGIE	10
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE	13
3.1. Analiza socio-demografică	13
3.2. Analiza fondului construit	16
3.2.1. Tipologii Fond Construit	16
3.2.2. Stare Fizică	30
3.2.3. Funcțiuni	52
3.3. Analiza țesutului urban	59
3.3.1. Regim de Înălțime	59
3.3.2. Densitate	69
3.3.3. Spații Publice	75
3.3.4. Spații Verzi	84
3.4. Analiza de mediu	89
3.4.1. Insule de Căldură Urbană	89
3.4.2. Factori de poluare	92
3.5. Analiza mobilității și accesibilității	94
3.5.1. Context general	94
3.5.2. Transport public	95
3.5.3. Accesibilitate pietonală	97
3.5.4. Bariere Fizice	104
3.6. Analiza dotărilor și serviciilor publice	109
3.6.1. Infrastructura de educație	109
3.6.2. Infrastructura de sănătate	111
4. ANALIZA SWOT	114
5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	119
6. ANEXE	123
6.1. Anexa 1 - fișe de observație neparticipativă	123
LISTA DE FIGURI	146
LISTA DE TABELE	147
BIBLIOGRAFIE	148
ACRONIME	150

1. INTRODUCERE

1.1. Contextul proiectului

DIMENSIUNEA EUROPEANĂ

Procesele de regenerare se încadrează într-un context european amplu, marcat de politici și strategii care promovează dezvoltarea urbană sustenabilă, echitabilă și rezilientă. În ultimul deceniu, la nivel european, a fost consolidat cadrul strategic pentru orașe prin inițiative intersectoriale ce integrează principiile Pactului Verde European (Green Deal), ale Agendei Urbane pentru Uniunea Europeană și ale Noului Bauhaus European.

Pactul Verde European (2019) stabilește direcția strategică a tranziției către neutralitate climatică până în 2050, cu accent pe eficiență energetică, utilizarea terenurilor într-un mod responsabil și reducerea poluării urbane. În acest sens, regenerarea urbană este un instrument cheie pentru atingerea obiectivelor climatice, deoarece permite transformarea zonelor construite într-un mod sustenabil, fără extinderea amprentei urbane. În special, acțiunile ce vizează densificarea echilibrată, creșterea suprafețelor verzi și modernizarea fondului construit contribuie direct la obiectivele climatice și de mediu ale UE.

Agenda Urbană pentru Uniunea Europeană (Urban Agenda for the EU), lansată în 2016 prin *Pactul de la Amsterdam*, susține principiul bunei guvernante urbane și promovează abordări integrate pentru orașe, inclusiv în domenii precum incluziunea socială, tranziția digitală, mobilitatea urbană și calitatea spațiului construit. Regenerarea urbană a cartierelor de locuințe colective, construite în perioada socialistă, din Municipiul Brașov se aliniază acestui cadru prin accentul pus pe colaborarea între autorități, comunități locale și experți, precum și prin intervențiile ce răspund integrat nevoilor sociale, de mobilitate și de calitate a mediului urban.

Inițiativa Noul Bauhaus European (New European Bauhaus), lansată în 2020, adaugă o dimensiune culturală și estetică transformărilor urbane, promovând regenerarea urbană care este simultan sustenabilă, incluzivă și frumoasă. Inițiativa încurajează proiecte de amenajare urbană care recuperează valoarea spațiilor degradate prin design participativ, soluții naturale, eficiență energetică și expresivitate arhitecturală.

Totodată, **Carta de la Leipzig (revizuită în 2020)** reafirmă importanța abordărilor integrate în dezvoltarea urbană durabilă, subliniind rolul comunităților locale și al autorităților urbane în co-crearea proceselor de regenerare. Aceasta susține orașele verzi și compacte, cu cartiere mixte din punct de vedere funcțional și social. În acest sens, *Planul Integrat de Regenerare Urbană (PIRU) pentru cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov* se poate înscrie într-un model de dezvoltare orientat spre locuire de calitate și consolidarea infrastructurii verzi.

În concluzie, cadrul european oferă un set coerent de direcții strategice, instrumente și valori care sprijină intervențiile de regenerare urbană la nivel local. Integrarea acestor principii în *Planul Integrat de Regenerare Urbană (PIRU) pentru cartierele de locuințe colective din*

Municipiul Brașov nu doar că aliniază inițiativa la standardele europene, dar crește și potențialul de finanțare, replicabilitate și susținere instituțională.

DIMENSIUNEA NAȚIONALĂ ȘI REGIONALĂ

La nivel național, procesele de regenerare urbană sunt susținute de un cadru normativ și strategic, care susține tranziția către orașe mai sustenabile, mai echitabile și mai reziliente. Politicile publice, strategiile naționale și cadrul legislativ au integrat în ultimii ani principiile europene ce vizează dezvoltarea urbană durabilă.

Strategia Națională de Dezvoltare Urbană Integrată pentru Orașe Reziliente, Verzi, Inclusive și Competitive 2022-2035 are în vedere dezvoltarea orașelor pe 4 dimensiuni interconectate, după cum urmează: (a) un oraș productiv și competitiv, (b) un oraș verde și rezilient, (c) un oraș echitabil și inclusiv și (d) un oraș bine guvernat. Printre principiile strategiei se numără și: *Dezvoltarea de orașe mai compacte și o concentrare mai mare pe reutilizarea potențialului existent prin regenerarea urbană*, principiu în care se încadrează și în *Planul Integrat de Regenerare Urbană (PIRU) pentru cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov*.

De asemenea, **Politica Urbană a României (2022)** prevede realizarea orașelor verzi și reziliente, propice traiului și inteligente din punct de vedere climatic prin regenerarea zonelor intravilane, acordând o atenție specială asupra cartierelor de locuințe colective construite în perioada socialistă și activarea spațiilor publice deschise, încorporând soluții bazate pe natură și infrastructură verde urbană pentru a atenua pericolele hidrometeorologice.

La nivel legislativ **Ordonanța de urgență nr. 183/2022**, privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, cu modificările și completările ulterioare, stabilește unele măsuri pentru unitățile administrativ-teritoriale cu privire la intervențiile specifice proiectelor de regenerare urbană, finanțabile din fonduri externe nerambursabile în cadrul programelor operaționale regionale pentru perioada de programare 2021-2027, precum și din cofinanțarea publică.

În ceea ce privește dimensiunea regională¹, *Planul Integrat de Regenerare Urbană (PIRU) pentru cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov* se aliniază cu viziunea de dezvoltare a Regiunii Centru, conform **Planului de Dezvoltare Regională a Regiunii Centru 2021-2027**, încadrându-se în *Prioritatea Specifică P.4.1. Creșterea calității mediului înconjurător din așezările urbane și rurale din Regiunea Centru*, prin următoarea măsură:

- **4.1.2. Creșterea calității mediului în zonele urbane și periurbane precum și în zonele afectate de poluare istorică:** scopul acestei măsuri fiind creșterea calității vieții locuitorilor din așezările urbane printr-o mai bună alocare și utilizare a spațiilor urbane în folosul cetățenilor și reducerea poluării prin diminuarea suprafețelor contaminate cu poluare istorică:

¹ Conform Planului de Dezvoltare Regională a Regiunii Centru 2021-2027 - Strategia de Dezvoltare a Regiunii Centru 2021-2027, pag. 65-67

- 4.1.2.1. Regenerarea urbană sustenabilă - măsură care prevede următoarele intervenții:
 - Regenerarea spațiilor urbane degradate, inclusiv măsuri de economie circulară - reintroducerea în circuitul urban a construcțiilor și terenurilor neutilizate;
 - Măsuri și investiții ce promovează infrastructura verde în zonele urbane (soluții tip acoperiș verde, pereți verzi, grădini urbane, menținerea/ refacerea/ extinderea coridoarelor ecologice în mediul urban, îmbunătățirea condițiilor de habitat pentru speciile de faună sălbatică din mediul urban); investiții ce vizează infrastructura albastră, inovații tehnologice care susțin infrastructura verde/ infrastructura albastră;
 - Reabilitarea siturilor industriale și a terenurilor contaminate, inclusiv reabilitarea funcțională a terenurilor virane degradate/ neutilizate/ abandonate din mediul urban;
 - Modernizarea/ extinderea spațiilor verzi din zonele urbane și îmbunătățirea funcțiilor acestora în folosul cetățenilor.

DIMENSIUNEA LOCALĂ

Municipiul Brașov este localizat în zona centrală a României și reprezintă un **pol de creștere**² la nivel național, fiind o **localitate de gradul I**, care face parte din grupul celor 7 orașe cu cca. 300.000 de locuitori. De asemenea, municipiul este reședința județului Brașov din anul 1968, iar la nivel regional reprezintă **cel mai mare oraș din Regiunea de dezvoltare VII. Centru** (6 județe: Alba, Brașov, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu)³.

Din punct de vedere al țesutului urban, Brașov prezintă un grad ridicat de complexitate. Astfel, cartierele de locuire au cunoscut etape distincte de dezvoltare, iar începând cu secolul al XX-lea, cartierele s-au dezvoltat într-un mod accelerat, fiind identificate următoarele categorii semnificative⁴:

- Parcelările din perioada interbelică;
- Parcelările fragmentate din perioada 1945-1956;
- **Ansamblurile funcționaliste și extinderile de locuințe individuale din perioada 1956-1965;**
- **Ansamblurile mari de locuințe din perioada 1965-1989;**
- Dezvoltările punctuale din 1990 până în prezent.

În ceea ce privește locuirea colectivă, majoritatea blocurilor de locuințe au fost construite în perioada 1950-1990, la nivel local fiind prezente următoarele macro-cartiere: Tractorul, Astra (fostul Steagul Roșu), Mihai Viteazul, Răcădău, Centrul Nou (Bd. 15 Noiembrie - Bd. Iuliu Maniu - Bd. Victoriei - Bd. Gării). La nivel local sunt prezente, de asemenea, complexele

² Stabilit prin H.G. nr. 998/2008, pentru desemnarea polilor naționali de creștere în care se realizează cu prioritate investiții din programele cu finanțare comunitară națională.

³ Regiune creată prin Legea nr. 351 din 28 iunie 2004, privind dezvoltarea regională a României.

⁴ Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov: Studiul 1.3.13. Locuirea și cartierele orașului, pag.10

rezidențiale construite după anul 2000, acestea fiind localizate în mod preponderent în arealele periferice ale orașului, în zonele fostelor platforme industriale sau ca și inserții în țesutul istoric.

Pentru prezentul Plan Integrat de Regenerare Urbană au fost selectate pentru analiză și propuneri următoarele 10 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.

Pentru o analiză mai bine structurată, acestea au fost grupate în următoarele macro-cartiere, în cadrul analizelor multicriteriale:

- **Cartierul Tractorul:**
 - Tractorul;
 - Piața Tractorul;
 - Octavian Goga;
 - Codrii Cosminului.
- **Cartierul Centru Nou:**
 - Hărmanului;
 - Victoriei.
- **Cartierul Astra:**
 - Astra;
 - Saturn;
 - Soarelui;
 - Ștefan cel Mare.

Aceste cartiere reprezintă o componentă majoră a fondului locativ al municipiului și concentrează o parte semnificativă a vieții urbane cotidiene. Deși au fost proiectate pe baza unor principii funcționaliste, care au urmărit asigurarea locuirii colective, a dotărilor de proximitate și a spațiilor interstițiale, multe dintre aceste ansambluri se confruntă în prezent cu presiuni generate de îmbătrânirea fondului construit, fragmentarea spațiilor publice, ocuparea necontrolată și ilegală a terenurilor interstițiale, deficitul de calitate al amenajărilor spațiilor publice, presiunea parcării și nevoia de adaptare la exigențele climatice și sociale actuale. În acest context, regenerarea urbană nu vizează doar reabilitarea fizică a unor spații, ci reorganizarea integrată a cartierelor ca medii de locuire mai accesibile, mai verzi, mai sigure și mai bine conectate la structura urbană a municipiului.

Conform **Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Brașov 2021-2030**, viziunea de dezvoltare a ZMB urmărește să asigure sustenabilitatea și coeziunea socială a teritoriului; să ia în considerare nevoile cetățenilor, ale sectorului privat și ale turiștilor, precum și cererea și oferta de servicii și utilități publice; utilizarea eficientă a terenurilor și a resurselor, realizându-se cu prioritate în zone unde există infrastructură publică; să mobilizeze o mai mare varietate de fonduri publice și private⁵.

Planul Integrat de Regenerare Urbană (PIRU) pentru cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov se aliniază cu Obiectivul Strategic 3 al SIDU - Calitate și mod de viață: atragerea de rezidenți și eliminarea disparităților urban-rural, prin planificarea teritoriului, reabilitarea fondului construit și creșterea calității serviciilor publice, care prezintă următoarele obiective specifice:

- 3.1. Îmbunătățirea echipării teritoriului cu servicii și utilități publice;
- 3.2. Creșterea calității spațiului public și a fondului de locuit;
- 3.3. Creșterea coeziunii sociale.

De asemenea, conform viziunii de dezvoltare a Municipiului Brașov pentru orizontul 2035, formulată în cadrul **Planului Urbanistic General, Planul Integrat de Regenerare Urbană (PIRU) pentru cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov** se aliniază la următoarele politici și programe de investiții publice necesare pentru implementare⁶:

Dezvoltarea arhitecturală și urbanistică coerentă a municipiului:

- Creșterea calității și coerenței spațiului public:
 - Crearea unui sistem de spații verzi bine conectate din punct de vedere funcțional, prin crearea de funcțiuni adecvate (zone de agrement, sport, alei pietonale adecvate etc.);
 - Amenajarea/ ameliorarea/ echiparea spațiilor verzi de interes public, cu conservarea calităților naturale, culturale și peisagere;
- Creșterea suprafeței de spațiu verde:
 - Realizarea de noi parcuri, grădini și scuaruri în centrul nou al orașului și în centrele de cartier;
- Creșterea calității vieții:
 - Îmbunătățirea infrastructurii rutiere și a spațiului public; îmbunătățirea accesului la serviciile publice.

Creșterea accesibilității și îmbunătățirea infrastructurii rutiere:

- Încurajarea mijloacelor alternative de mobilitate:
 - Extinderea zonelor pietonale în zona centrală și în centrele de cartier;
 - Dimensionarea unui sistem de circulații pietonal fluent care să asigure accesul către toate instituțiile și serviciile de interes public.

⁵ Conform *Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Brașov 2021-2030*, pag. 246

⁶ Conform *Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov: Memoriu general*, octombrie 2024, pag. 616-625

Creșterea calității mediului:

- Reducerea zgomotului:
 - Delimitarea și conservarea zonelor liniștite ale orașului;
 - Crearea unui sistem coerent de spații publice și spații verzi și întreținerea acestora; conectarea zonelor reprezentative la nivelul municipiului (cu cartiere periferice și cu zonele de patrimoniu natural);
- Diminuarea efectelor modificărilor climatice:
 - Realizarea reabilitării termice a clădirilor publice și private, cu luarea în considerare a calităților fondului construit și protejarea acestora.

CONCLUZIE

Așadar, necesitatea elaborării *Planului Integrat de Regenerare Urbană (PIRU) pentru cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov* este susținută de o convergență clară între direcțiile europene, naționale, regionale și locale de dezvoltare urbană. La nivel european, regenerarea urbană este asociată tranziției climatice, eficienței utilizării terenurilor, calității spațiului public și creșterii coeziunii sociale. La nivel național și regional, aceste direcții sunt preluate prin politici și instrumente care susțin orașele compacte, verzi, incluzive și bine guvernate, cu accent pe valorificarea fondului urban existent și pe îmbunătățirea mediului construit. La nivel local, specificul Brașovului, marcat de o structură urbană complexă și de prezența extinsă a cartierelor de locuințe colective construite în perioada socialistă, justifică necesitatea unei abordări integrate, capabile să coreleze intervențiile asupra fondului construit, spațiului public, infrastructurii verzi, mobilității și serviciilor urbane.

În ansamblu, PIRU devine un instrument strategic prin care municipiul poate răspunde atât obiectivelor de dezvoltare sustenabilă asumate prin documentele programatice, cât și nevoilor concrete ale cartierelor de locuire colectivă, contribuind la creșterea calității vieții, la reducerea disparităților urbane și la consolidarea unei structuri urbane mai coerente și mai reziliente. Acesta are rolul de a transforma aceste direcții strategice într-un cadru operațional de intervenție la nivel de cartier. Documentul permite identificarea problemelor specifice fiecărui ansamblu de locuințe colective, prioritizarea intervențiilor și corelarea investițiilor în spațiu public, mobilitate, infrastructură verde, echipare urbană și fond construit. În acest fel, regenerarea urbană poate funcționa ca un proces etapizat și coerent, evitând intervențiile punctuale sau fragmentare și susținând o viziune integrată asupra calității locuirii în Municipiul Brașov.

1.2. Scopul și obiectivele raportului

Raportul analizei situației existente este elaborat în cadrul **Etapei 1 – Analize multicriteriale** a procesului de realizare a *Planului Integrat de Regenerare Urbană (PIRU) pentru cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov*. Această etapă are rolul de a fundamenta, prin date, observații de teren și analiză urbanistică integrată, delimitarea zonelor prioritare de regenerare urbană și formularea ulterioară a măsurilor de intervenție.

Scopul raportului este de a construi o imagine coerentă asupra stării actuale a celor 10 zone de locuire colectivă selectate pentru analiză: Tractorul, Ștefan cel Mare, Hărmanului, Victoriei, Piața Tractorul, Saturn, Soarelui, Astra, Octavian Goga și Codrul Cosminului. Analiza urmărește identificarea principalelor probleme, disfuncționalități și vulnerabilități urbane, dar și a resurselor locale care pot susține procese viitoare de regenerare. În acest sens, raportul reprezintă baza tehnică și strategică pentru prioritizarea intervențiilor și pentru definirea direcțiilor de acțiune în etapele următoare ale PIRU.

Raportul urmărește evaluarea multicriterială a situației existente, prin analizarea unor dimensiuni relevante pentru calitatea locuirii și funcționarea urbană a cartierelor. Sunt avute în vedere aspecte socio-economice, urbanistice, de mediu, de mobilitate, dotări publice și servicii de proximitate, precum și starea fondului construit. Aceste componente permit înțelegerea cartierelor de locuințe colective ca structuri urbane complexe, în care problemele fizice ale spațiului construit se suprapun cu nevoi sociale, funcționale, climatice și de accesibilitate.

Obiectivele specifice ale raportului sunt:

1. **Analizarea situației existente** în cele 10 cartiere selectate, prin inventarierea și interpretarea principalelor caracteristici urbanistice, funcționale, socio-economice, de mediu și de mobilitate.
2. **Identificarea disfuncționalităților urbane și a vulnerabilităților locale**, cu accent pe degradarea spațiilor publice, calitatea infrastructurii urbane, accesibilitatea dotărilor, presiunea parcării, conectivitatea pietonală și calitatea mediului construit.
3. **Identificarea zonelor afectate de degradare urbană și/sau excluziune socială**, pentru a putea fundamenta delimitarea zonelor prioritare de regenerare urbană.
4. **Construirea unei baze analitice pentru consultarea populației**, astfel încât etapa următoare să poată verifica, completa și calibra rezultatele tehnice prin percepțiile, nevoile și propunerile comunității.
5. **Fundamentarea direcțiilor viitoare de intervenție**, prin corelarea datelor analizate cu potențialul de regenerare urbană, cu oportunitățile de finanțare și cu obiectivul general de îmbunătățire a calității vieții în cartierele de locuințe colective.

Prin aceste obiective, raportul contribuie la trecerea de la o înțelegere generală a cartierelor de locuințe colective către o evaluare diferențiată, bazată pe criterii clare și pe nevoi teritoriale specifice. Rezultatele acestei etape vor sta la baza procesului de consultare publică, a formulării măsurilor integrate de regenerare și a elaborării Planului Integrat de Regenerare Urbană, ca instrument strategic pentru atragerea de finanțări, prioritizarea investițiilor și creșterea calității locuirii în Municipiul Brașov.

2. METODOLOGIE

Metodologia utilizată pentru elaborarea raportului analizei situației existente se bazează pe o abordare multicriterială, comparativă și integrată, adaptată specificului cartierelor de locuințe colective din Municipiul Brașov. Scopul acestei metodologii este de a fundamenta, prin date cantitative, observații calitative și interpretare urbanistică, delimitarea zonelor cu potențial sau necesitate de regenerare urbană și identificarea principalelor disfuncționalități care afectează calitatea locuirii.

Analiza este realizată pentru cele **10 micro-cartiere** selectate în cadrul Planului Integrat de Regenerare Urbană: Tractorul, Piața Tractorul, Octavian Goga, Codrii Cosminului, Hărmanului, Victoriei, Astra, Saturn, Soarelui și Ștefan cel Mare. Pentru o analiză teritorială coerentă, acestea sunt grupate în **3 cartiere macro**: Tractorul, Centru Nou și Astra. Această grupare permite compararea micro-cartierelor între ele, dar și interpretarea lor în raport cu structura urbană mai amplă din care fac parte.

Metodologia urmărește combinarea a **3 niveluri de analiză**:

- *Primul nivel* este reprezentat de analiza documentară și statistică, utilizată pentru înțelegerea cadrului strategic, demografic, urbanistic și funcțional.
- *Al doilea nivel* este reprezentat de analiza spațială și cartografică, realizată prin prelucrarea datelor teritoriale disponibile, a parcelarului, a fondului construit, a funcțiunilor, a rețelei de mobilitate și a dotărilor publice.
- *Al treilea nivel* este reprezentat de observația de teren, utilizată pentru verificarea și completarea datelor tehnice prin informații directe privind starea fizică a spațiilor, utilizările cotidiene, disfuncționalitățile vizibile și relațiile dintre locuire, spațiu public, infrastructură și dotări.

Analiza documentară include consultarea documentelor strategice și urbanistice relevante la nivel european, național, regional și local, cu accent pe documentele care fundamentează regenerarea urbană, calitatea locuirii, infrastructura verde, mobilitatea durabilă și dezvoltarea urbană integrată. Aceste surse sunt utilizate pentru corelarea analizei locale cu direcțiile strategice asumate și pentru formularea unui cadru de interpretare coerent.

Analiza statistică este utilizată în principal pentru componenta socio-demografică. Întrucât pentru cele 10 micro-cartiere nu sunt disponibile date demografice oficiale dezagregate, analiza utilizează date la nivel de cartier macro, respectiv: Astra, Centrul Nou și Tractorul. Interpretarea la scară micro-teritorială se realizează prin corelarea acestor date cu observațiile de teren, tipologiile fondului construit, distribuția dotărilor, structura spațiilor publice și caracteristicile funcționale ale fiecărei zone. Această abordare permite o interpretare prudentă a vulnerabilităților sociale, evitând clasificări nefundamentate statistic la nivel de micro-cartier.

Analiza spațială și cartografică este utilizată pentru identificarea caracteristicilor fizice și funcționale ale celor 10 micro-cartiere. Aceasta include inventarierea fondului construit, analiza tipologiilor de locuire, distribuția funcțiunilor dominante la nivel de parcelar, analiza regimului de înălțime, a densității, a spațiilor publice, a spațiilor verzi, a mobilității și a

dotărilor publice. Datele spațiale sunt interpretate atât cantitativ, prin indicatori precum numărul de blocuri, suprafețele funcționale, regimul mediu de înălțime sau ponderea diferitelor tipuri de locuire, cât și calitativ, prin lectura morfologică a țesutului urban.

Observațiile de teren au rolul de a completa datele documentare și cartografice prin informații privind starea reală a spațiului urban. Acestea urmăresc aspecte precum: starea aparentă a fondului construit, utilizarea spațiilor interstițiale, calitatea spațiilor publice, prezența locurilor de joacă, a spațiilor verzi de proximitate, a parcarilor, a barierelor fizice, a traseelor pietonale și a dotărilor locale. Observația de teren permite identificarea unor disfuncționalități care nu pot fi surprinse integral prin analiza documentară, precum ocuparea informală a spațiilor, degradarea mobilierului urban, lipsa continuității pietonale sau utilizările spontane ale spațiilor de proximitate.

Analiza fondului construit este realizată prin corelarea mai multor indicatori: tipologia locuirii, ponderea locuirii colective și individuale, numărul blocurilor inventariate, perioada de construire, regimul de înălțime și starea fizică aparentă. Această componentă urmărește înțelegerea modului în care structura construită influențează calitatea locuirii, densitatea, relația cu spațiile libere și necesitatea unor intervenții de reabilitare, consolidare sau modernizare.

Analiza țesutului urban urmărește modul de organizare spațială a fiecărui micro-cartier, prin raportare la morfologia fondului construit, relația dintre clădiri și spațiile libere, gradul de verticalizare, distribuția spațiilor publice și structura centralităților locale. În această analiză, cartierele de locuințe colective sunt interpretate ca sisteme urbane compuse din locuire, dotări, spații publice, spații verzi, trasee pietonale și zone de activitate cotidiană. Accentul cade pe identificarea diferențelor dintre micro-cartiere, deoarece acestea nu funcționează ca ansambluri omogene, chiar dacă aparțin aceleiași perioade istorice de dezvoltare.

Analiza spațiilor publice și a spațiilor verzi are la bază identificarea tipologiilor existente, a distribuției acestora și a rolului lor în viața cotidiană a cartierelor. Spațiile publice sunt analizate în relație cu locuirea colectivă, dotările publice, fronturile comerciale, piețele agroalimentare, traseele pietonale și locurile de întâlnire informală. Spațiile verzi sunt analizate prin raportare la accesibilitate, conectivitate, fragmentare, rol microclimatic și capacitate de deservire a populației. În acest sens, analiza nu se limitează la identificarea suprafețelor verzi, ci urmărește și calitatea utilizării acestora.

Analiza mobilității și accesibilității urmărește relația dintre cartierele analizate și rețeaua de transport public, infrastructura pietonală, principalele artere de circulație și barierele fizice existente. Sunt avute în vedere accesul la transport public, continuitatea traseelor pietonale, calitatea infrastructurii pentru deplasări nemotorizate, presiunea traficului auto, ocuparea spațiului public prin parcuri și existența unor obstacole care afectează utilizatorii vulnerabili. Această componentă este relevantă pentru stabilirea priorităților de intervenție, deoarece mobilitatea cotidiană influențează direct accesul la servicii, dotări, spații publice și oportunități urbane.

Analiza dotărilor și serviciilor publice urmărește distribuția funcțiunilor de interes public și de proximitate, precum unități de învățământ, servicii de sănătate, spații comerciale, piețe agroalimentare, lăcașuri de cult, echipamente comunitare și alte funcțiuni care susțin viața de cartier. Această analiză permite identificarea zonelor bine deservite, a celor cu deficit de dotări și a centralităților existente sau latente. Dotările sunt interpretate atât ca servicii necesare populației, cât și ca elemente de structurare a spațiului public și a mobilității locale.

Pe baza analizelor sectoriale, raportul formulează o analiză integrată a situației existente, prin corelarea disfuncționalităților și potențialelor identificate. Analiza SWOT sintetizează rezultatele analizelor sectoriale prin identificarea punctelor tari, punctelor slabe, oportunităților și amenințărilor pentru fiecare cartier sau grup de micro-cartiere. Aceasta are rolul de a evidenția principalele direcții de acțiune și de a pregăti formularea recomandărilor pentru etapele următoare ale PIRU.

Identificarea zonelor afectate de degradare urbană și/sau excluziune socială se realizează prin corelarea indicatorilor analizați: starea fondului construit, calitatea spațiilor publice, accesul la dotări, accesibilitatea pietonală, prezența barierelor fizice, distribuția spațiilor verzi, vulnerabilitățile socio-demografice indirecte și nivelul de conectivitate urbană. În această etapă, clasificarea zonelor se realizează cu prudență, pe baza datelor disponibile și a observațiilor de teren. Acolo unde datele statistice nu permit identificarea directă a excluziunii sociale la scară micro-teritorială, raportul utilizează indicatori indirecti și semnalează necesitatea validării prin consultarea populației.

Metodologia are, așadar, un caracter etapizat. Prima etapă constă în colectarea și structurarea datelor disponibile. A doua etapă constă în analiza sectorială a fiecărei dimensiuni relevante pentru regenerarea urbană. A treia etapă constă în verificarea și completarea informațiilor prin observații de teren. A patra etapă constă în interpretarea comparativă a celor 10 micro-cartiere. A cincea etapă constă în integrarea rezultatelor în concluzii, SWOT, recomandări și criterii pentru identificarea zonelor prioritare de intervenție.

Limitele metodologice ale raportului sunt determinate în principal de disponibilitatea datelor la scară micro-teritorială. În cazul datelor socio-demografice, lipsa unor informații oficiale dezagregate pentru fiecare micro-cartier impune utilizarea datelor la nivel de cartier macro și interpretarea acestora prin corelare cu observațiile de teren. De asemenea, evaluarea stării fizice a fondului construit are caracter preliminar și nu înlocuiește expertizele tehnice, evaluările structurale sau documentațiile de specialitate. Aceste limite nu reduc utilitatea raportului, dar indică necesitatea completării analizei prin consultarea populației, verificări tehnice specializate și aprofundări tematice.

Prin această metodologie, raportul oferă o bază analitică pentru fundamentarea intervențiilor de regenerare urbană în cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov. Abordarea multicriterială permite identificarea diferențelor dintre cartiere, prioritizarea problemelor și construirea unei imagini integrate asupra nevoilor existente.

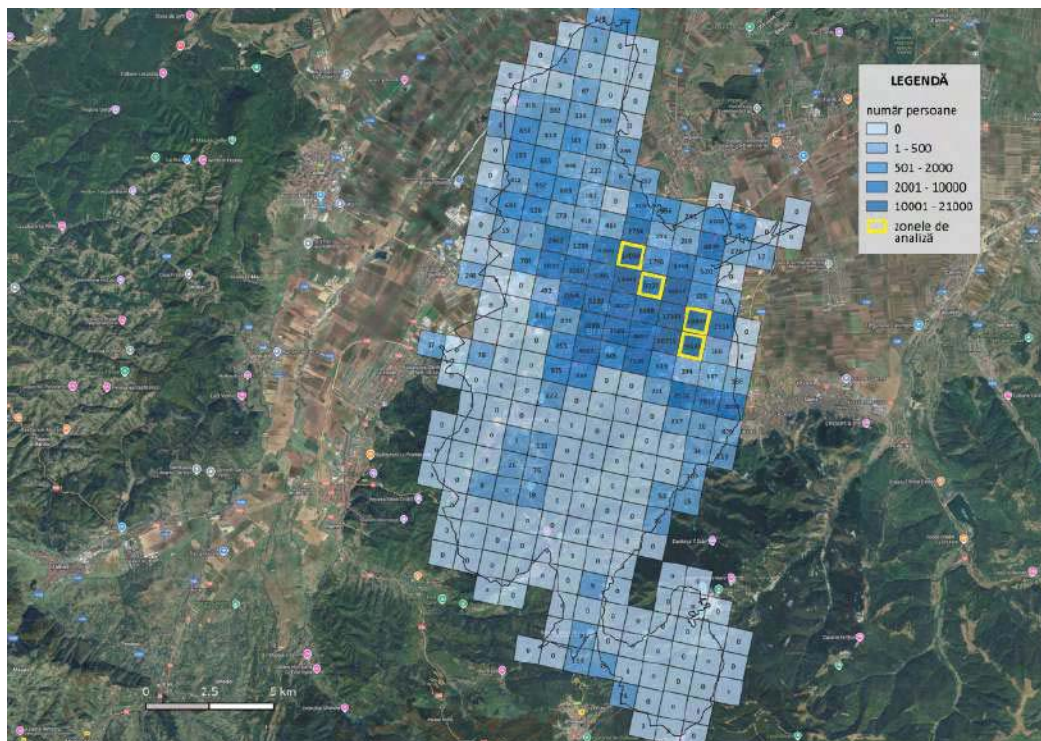
3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Analiza socio-demografică

Analiza socio-demografică se bazează pe datele disponibile la nivel de **cartier macro**, respectiv **Astra**, **Centrul Nou** și **Tractorul**⁷. Pentru cele 10 micro-cartiere analizate nu sunt disponibile date demografice oficiale dezagregate, motiv pentru care interpretarea la scară micro-teritorială se realizează prin corelarea datelor demografice generale cu observațiile de teren, structura fondului construit și tipologiile de locuire.

Este importantă diferențierea între populația raportată la kmp conform RPL2021 și populația estimată pentru cartiere, cea mai relevantă dintre cele 2 fiind cea la nivel de kmp care agregă aproximativ cele 4, 2 și respectiv 3 zone de studiu micro la nivel de cartier. În cazul analizei de locuitori per kmp, din analiză rezultă o populație aproximativă de **13.000 locuitori în Tractorul** (micro-cartierele Piața Tractorul, Tractorul, Codrii Cosminului și Octavian Goga), **9.300 locuitori în Centru Nou** (micro-cartierele Victoriei și Hărman) și **15.500 locuitori în Astra** (micro-cartierele Saturn, Astra, Ștefan cel Mare, Soarelui), valori utilizate pentru delimitarea intervenției.

Fig. 1 - Distribuția locuitorilor în Mun. Brașov - Populația rezidentă la RPL2021 pe griduri de 1kmp - Municipiul Brașov



Sursa: INS - Direcția Județeană de Statistică Brașov

⁷ Date furnizate de INS - Direcția Județeană de Statistică Brașov, în baza Adresei nr. 39684 / 17.03.2026

La nivelul Municipiului Brașov, documentele strategice și studiile de fundamentare, aferente Planului Urbanistic General, indică o tendință generală de îmbătrânire demografică. Studiul „Societatea și demografia” elaborat pentru PUG arată că piramida vârstelor are o formă specifică de amforă, cu pondere redusă a populației tinere, iar grupa de 65 ani și peste ajunge la 19% din populația municipiului în anul 2020. Același studiu menționează o evoluție ascendentă a indicelui de îmbătrânire demografică, de la 59,8% în anul 2000 la 162% în anul 2020, ceea ce plasează Municipiul Brașov în categoria populației foarte îmbătrânite.

Datele socio-demografice puse la dispoziție de Direcția Județeană de Statistică Brașov sunt analizate la nivelul celor trei cartiere macro: **Astra**, **Centrul Nou** și **Tractorul**. Aceste cartiere macro depășesc limitele celor zece zone de studiu analizate în detaliu, astfel că valorile trebuie citite ca repere de context demografic pentru teritoriile mai largi în care se înscriu micro-cartierele. Indicatorii privind **raportul de dependență** și **indicele de îmbătrânire** sunt calculați prin prelucrare proprie, pe baza structurii populației pe grupe de vârstă. Pentru această analiză sunt utilizate grupele standard **0-14 ani**, **15-64 ani** și **65 ani și peste**.

Tabel 1: Situația socio-demografică a macro-cartierelor analizate (Astra, Centrul Nou, Tractorul)

Cartier macro	Populație 2021	0-14 ani	15-64 ani	65+ ani	Raport de dependență	Indice de îmbătrânire
Astra	66.708	10,7%	72,6%	16,7%	37,7	156,6
Centrul Nou	48.769	9,8%	70,3%	19,9%	42,3	204,2
Tractorul	23.027	11,7%	76,9%	11,5%	30,1	98,1

Sursa: prelucrare autor, date sursă ale INS - Direcția Județeană de Statistică Brașov

Astra este cel mai populat dintre cele 3 cartiere macro analizate, cu **66.708 locuitori**. Structura pe vârste indică o populație numeroasă, cu o pondere ridicată a populației active: **72,6%** din total se află în grupa **15-64 ani**. Populația de **65 ani și peste** reprezintă **16,7%**, iar copiii sub 15 ani reprezintă **10,7%**. Raportul de dependență este de **37,7**, iar indicele de îmbătrânire este de **156,6**, ceea ce indică o populație matură, cu un proces de îmbătrânire deja vizibil, dar mai puțin accentuat decât în Centrul Nou. Din perspectiva regenerării urbane, Astra trebuie citit ca un cartier cu presiune demografică ridicată asupra spațiilor publice, dotărilor de proximitate și infrastructurii cotidiene. Nevoile urbane nu sunt orientate către o singură categorie de vârstă, ci către o utilizare mixtă: copii, adulți activi, persoane vârstnice, utilizatori ai pieței, ai comerțului de proximitate și ai dotărilor educaționale.

Centrul Nou are cel mai accentuat profil de îmbătrânire dintre cele 3 cartiere macro analizate. Ponderea populației de **65 ani și peste** este de **19,9%**, cea mai ridicată dintre cele trei cazuri, în timp ce ponderea copiilor sub 15 ani este cea mai redusă, de **9,8%**. Populația activă, cu vârste între **15 și 64 ani**, reprezintă **70,3%** din total. Raportul de dependență este de **42,3**, iar indicele de îmbătrânire ajunge la **204,2**, ceea ce înseamnă că populația vârstnică este de aproximativ două ori mai numeroasă decât populația sub 15 ani. Acest profil demografic indică o nevoie mai mare de atenție asupra accesibilității, confortului pietonal, traversărilor sigure, zonelor de odihnă, umbririi, iluminatului și relației cu serviciile

cotidiene. În cazul micro-cartierelor **Victoriei** și **Hărmanului**, această structură demografică se suprapune peste un țesut urban mai intens, influențat de bulevarde, Gara Brașov, fluxuri pietonale și spații comerciale.

Tractorul are un profil relativ mai tânăr în raport cu Astra și Centrul Nou. Ponderea copiilor sub 15 ani este de **11,7%**, cea mai ridicată dintre cele trei cartiere macro, iar ponderea populației de **65 ani și peste** este de **11,5%**, cea mai redusă. Populația de **15-64 ani** reprezintă **76,9%**, ceea ce indică o prezență importantă a populației active. Raportul de dependență este de **30,1**, iar indicele de îmbătrânire este de **98,1**, valoare care arată un raport mai echilibrat între populația tânără și populația vârstnică. Din perspectiva regenerării urbane, această structură susține importanța spațiilor publice de proximitate, a traseelor pietonale cotidiene, a locurilor de întâlnire și a dotărilor utilizabile de copii, tineri și adulți activi. În cazul micro-cartierului **Tractorul**, observațiile de teren privind prezența blocurilor de tip cămin sau garsonieră pot indica un posibil factor de vulnerabilitate socio-locativă, care trebuie citit în relație cu condițiile de locuire, calitatea spațiilor de proximitate și accesul la dotări cotidiene.

Din perspectiva **vulnerabilităților și excluziunii sociale**, sursele statistice disponibile nu permit identificarea unor vulnerabilități sociale la nivelul celor 10 micro-cartiere și nu susțin clasificarea acestora ca zone urbane marginalizate (ZUM). În această etapă, vulnerabilitatea poate fi discutată mai ales prin indicatori indirecți: îmbătrânirea populației, tipologia fondului de locuire, existența blocurilor cu apartamente de mici dimensiuni, lipsa sau distribuția inegală a spațiilor de proximitate, barierele de infrastructură și accesul diferențiat la dotări. Fișele de observație⁸ indică, de exemplu, pentru zona Tractorul, o prezență redusă a spațiilor verzi și lipsa unor echipamente de joacă sau fitness în anumite perimetre, ceea ce poate accentua vulnerabilitățile cotidiene asociate locuirii colective.

Analiza densității estimate a populației rezidente are caracter orientativ și reprezintă o analiză realizată pe baza fondului construit rezidențial. Pentru locuințele individuale s-a utilizat o medie de 2,5 persoane per locuință, iar pentru locuințele colective populația a fost estimată la nivel de scară, prin înmulțirea numărului de niveluri locuite cu 6 apartamente per nivel și cu 2,5 persoane per locuință. Pe baza acestei metode, cele mai dense micro-cartiere sunt: Victoriei, Tractorul și Soarelui, urmate de: Hărmanului, Piața Tractorul și Ștefan cel Mare. Un nivel mai redus al densității estimate apare în Saturn și Codrii Cosminului, iar valorile cele mai scăzute se înregistrează în Octavian Goga și Astra. Rezultatele trebuie citite ca estimări comparative ale presiunii rezidențiale asupra spațiilor publice, dotărilor de proximitate și infrastructurii cotidiene, nu ca valori oficiale de populație.

⁸ 6.1. Anexa 1 - fișe de observație neparticipativă

Fig. 2 - Densitatea de locuitori raportată la fondul construit existent



Sursa: prelucrare autor

În concluzie, cele 3 cartiere macro au profiluri socio-demografice diferite. **Centrul Nou** necesită o abordare mai puternic orientată către îmbătrânire, accesibilitate și servicii de proximitate. **Astra** necesită intervenții dimensionate pentru un volum mare de populație și pentru o utilizare mixtă a spațiului public. **Tractorul** are un profil mai activ și relativ mai tânăr, dar prezintă vulnerabilități posibile legate de tipologia locuirii, fragmentarea spațiilor publice și lipsa unor centralități locale suficiente în afara Pieței Tractorul.

3.2. Analiza fondului construit

3.2.1. Tipologii Fond Construit

Analiza tipologiilor fondului construit urmărește identificarea principalelor forme de locuire existente în cele 10 micro-cartiere analizate, cu diferențiere între **locuirea colectivă** și **locuirea individuală**. Această diferențiere este necesară deoarece zonele studiate sunt definite în principal prin prezența blocurilor de locuințe, însă în interiorul sau la periferia acestora apar și fragmente de țesut de locuire individuală, cu rol important în configurarea morfologică a fiecărui micro-cartier.

În cadrul analizei au fost utilizați doi indicatori principali: **ponderea numerică a tipologiilor de locuire** și **ponderea acestora în suprafața construită la sol rezidențială**. Prima valoare arată câte clădiri de locuire colectivă sau individuală există din totalul clădirilor rezidențiale inventariate, iar a doua valoare arată ce pondere ocupă fiecare tipologie în suprafața construită la sol. Această diferențiere este importantă deoarece locuirea individuală poate fi numeroasă ca număr de clădiri, dar redusă ca amprentă construită, în timp ce locuirea colectivă concentrează o suprafață construită mult mai mare printr-un număr mai mic de volume.

La nivelul celor 10 micro-cartiere analizate au fost inventariate **534 clădiri de locuire**, dintre care **395 clădiri de locuire colectivă** și **139 clădiri de locuire individuală**. Raportat la numărul de clădiri, locuirea colectivă reprezintă aproximativ **74,0%**, iar locuirea individuală aproximativ **26,0%**. Raportat la suprafața construită la sol rezidențială, dominanța locuirii colective este mai accentuată: aceasta însumează **213.044 mp**, adică aproximativ **85,2%** din suprafața construită rezidențială, în timp ce locuirea individuală însumează **37.133 mp**, adică aproximativ **14,8%**.

Micro-cartierele **Astra**, **Saturn**, **Soarelui**, **Ștefan cel Mare** și **Victoriei** sunt integral dominate de locuire colectivă în inventarul rezidențial, având **100% clădiri de locuire colectivă** și **100% suprafață construită la sol aferentă locuirii colective**. În aceste cazuri, structura fondului construit este omogenă din punctul de vedere al tipologiei de locuire, iar diferențele dintre micro-cartiere sunt date mai ales de suprafața medie construită la sol și de regimul mediu de înălțime.

În micro-cartierele mixte, diferența dintre ponderea numerică și ponderea după suprafața construită la sol devine relevantă. În **Hărmanului**, locuirea colectivă reprezintă **95,8% din numărul clădirilor de locuire** și **99,03% din suprafața construită la sol**, ceea ce confirmă dominanța clară a blocurilor. În **Tractorul**, locuirea colectivă reprezintă **66,0% numeric**, dar **93,13% din suprafața construită la sol**, în timp ce locuirea individuală reprezintă **34,0% numeric**, dar doar **6,87% din suprafața construită la sol**. Această diferență arată că blocurile sunt predominante, comparativ cu locuințele individuale.

La nivelul cartierului macro **Astra**, fondul construit rezidențial analizat este integral colectiv. Locuirea colectivă reprezintă **100,00% din suprafața construită rezidențială**, iar locuirea individuală nu apare în suprafața construită agregată. Această situație indică un profil morfologic omogen, dominat de ansambluri de blocuri, diferențele interne urmând să fie explicate mai ales prin regimul de înălțime, amprenta construită și relația cu dotările comerciale sau publice.

În cartierul macro **Centru Nou**, locuirea colectivă are, de asemenea, o dominanță aproape totală, reprezentând **99,51% din suprafața construită rezidențială**, în timp ce locuirea individuală reprezintă doar **0,49%**. Astfel, structura rezidențială este aproape integral colectivă, iar diferențele interne dintre Victoriei și Hărmanului țin mai puțin de raportul colectiv-individual și mai mult de regimul de înălțime, poziția față de bulevarde, Gara Brașov și configurația fronturilor construite.

Cartierul macro **Tractorul** are o structură mai mixtă decât Astra și Centru Nou, dar rămâne dominat de locuirea colectivă. La nivelul suprafeței construite rezidențiale, locuirea colectivă reprezintă **90,46%**, iar locuirea individuală **9,54%**. Această distribuție indică faptul că, deși în unele micro-cartiere apar fragmente importante de locuire individuală, principala formă de locuire este cea colectivă. Diferențele interne devin relevante la scara micro-cartierelor, unde Piața Tractorul, Codrul Cosminului și Octavian Goga introduc variații mai clare între locuire colectivă, locuire individuală și țesut rezidențial mixt.

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

Micro-cartierul **Tractorul** are o suprafață de **20,07 ha** și include **67 blocuri inventariate**. Locuirea colectivă este dominantă, reprezentând **66,0%** din fondul de locuințe analizat, în timp ce locuirea individuală reprezintă **34,0%**. Raportat la **suprafața construită la sol rezidențială**, dominanța locuirii colective este mult mai accentuată: aceasta reprezintă **93,13%**, în timp ce locuirea individuală ocupă **6,87%**. Blocurile au o suprafață construită la sol cumulată de **42.185 mp**, iar locuințele individuale însumează **3.111 mp**. Blocurile au o suprafață construită medie la sol de **625,77 mp** și un regim mediu de înălțime de **5 niveluri**.

Din punct de vedere morfologic, predomină blocurile de tip bară, cu variații de orientare în cadrul țesutului urban. Pe lângă această tipologie dominantă, analiza de teren a evidențiat prezența unor accente verticale: **5 blocuri-turn cu aspect similar și regim de înălțime P+9** și **1 bloc-turn cu regim de înălțime P+11**. Aceste volume introduc variații de scară în ansamblul rezidențial și marchează punctual silueta cartierului. În partea sudică, țesutul de locuire individuală este separat de zona de locuire colectivă printr-o flancare de tip lamă, care marchează limita dintre ansamblul de blocuri și zona de case. La nivelul locuirii individuale, zona sudică prezintă o organizare predominantă prin case cuplate. Totodată, conform observațiilor din teren, micro-cartierul Tractorul include o proporție ridicată de blocuri cu apartamente de dimensiuni mici, de tip garsonieră sau foste cămine, aspect care poate influența profilul socio-economic al zonei și trebuie corelat, în etapele următoare, cu analiza populației, a vulnerabilităților și a nevoilor de locuire.

Fig. 3 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Tractorului



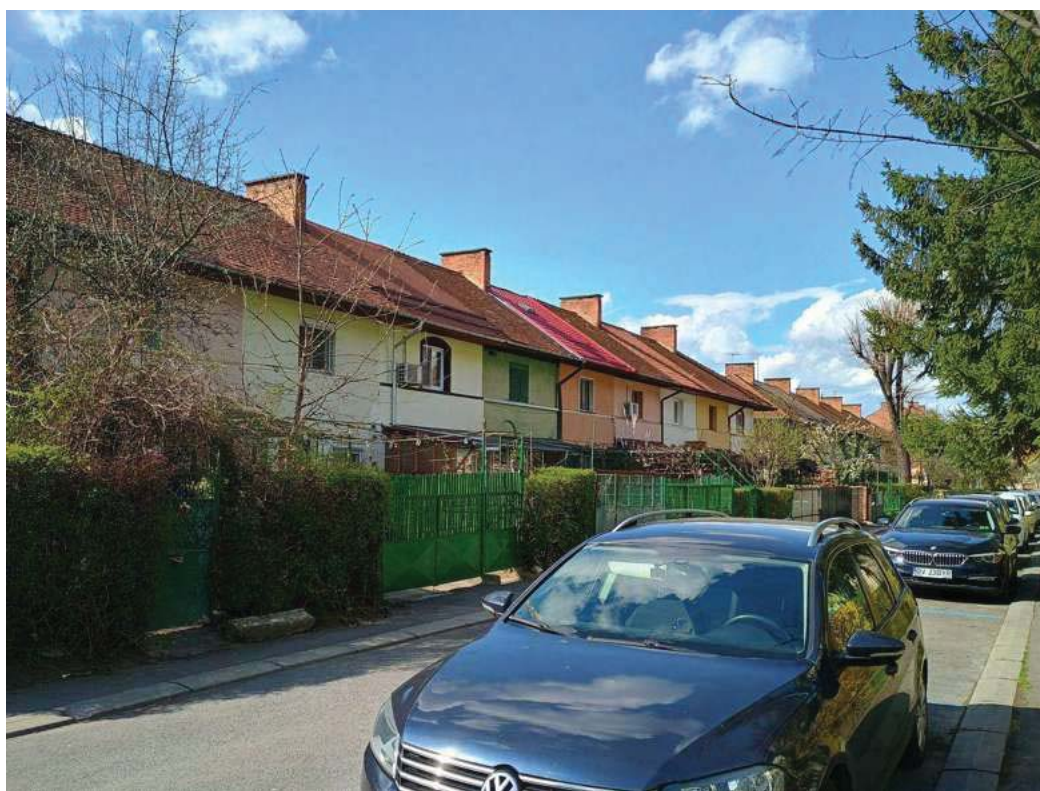
Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Micro-cartierul **Piața Tractorul** are o suprafață de **18,78 ha** și include **54 blocuri inventariate**. Ponderea locuirii colective este de **53,2%**, iar locuirea individuală reprezintă **46,8%**, ceea ce indică un țesut rezidențial mixt. Raportat la **suprafața construită la sol rezidențială**, situația se inversează: locuirea individuală ocupă **73,33%**, iar locuirea colectivă reprezintă **26,67%**. Locuințele individuale însumează **30.567 mp**, iar locuirea colectivă

11.118 mp. Blocurile au o suprafață construită medie la sol de **368,76 mp** și un regim mediu de înălțime de **3 niveluri**, valori mai reduse decât în celelalte micro-cartiere ale cartierului Tractorul.

Cu toate acestea, zona include și **un bloc-turn cu regim de înălțime P+11**, care funcționează ca accent de înălțime în cadrul unui țesut construit predominant mai jos. La nivel morfologic, zona de est este caracterizată de un țesut planificat de locuire, marcat în Planul Urbanistic General cu UTR **LI3 – locuire modernă planificată în perioada 1918–1990**. Conform interpretării realizate în cadrul observației în teren, acest țesut include atât locuințe semicolective, cât și locuințe individuale, încadrate în analiza de față la categoria locuirii individuale. În imediata apropiere a pieței se identifică, de asemenea, un bloc de tip semicolectiv, tratat ca excepție morfologică în raport cu ansamblurile dominante de locuire colectivă. Zona vestică are un caracter mixt, în care locuirea colectivă este reprezentată prin blocuri de tip bară și blocuri organizate cu incintă, precedate de locuințe individuale cuplate și izolate.

Fig. 4 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul

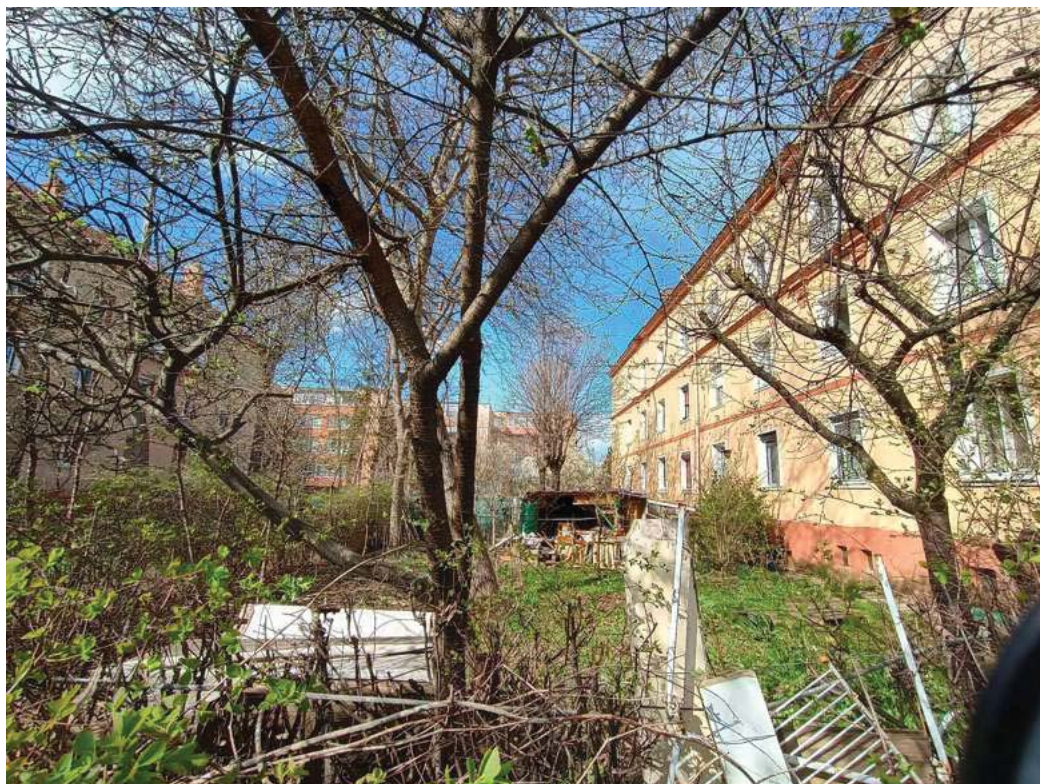


Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Micro-cartierul **Octavian Goga** are o suprafață de **4,53 ha** și include **20 blocuri inventariate**. Locuirea colectivă este majoritară, cu o pondere de **68,8%**, în timp ce locuirea individuală reprezintă **31,3%**. Locuirea colectivă este majoritară numeric, cu o pondere de **68,8%**, în timp ce locuirea individuală reprezintă **31,3%**. Raportat la **suprafața construită la sol rezidențială**, dominanța locuirii colective este mult mai clară: aceasta reprezintă **93,87%**,

iar locuirea individuală **6,13%**. Blocurile au o suprafață construită medie la sol de **803,45 mp** și un regim mediu de înălțime de **5 niveluri**, ceea ce indică prezența unor volume colective cu amprentă construită mare, raportate la dimensiunea redusă a micro-cartierului. Din punct de vedere morfologic, zona prezintă o combinație de blocuri de tip bară și blocuri în formă de L, iar în partea vestică apar locuințe individuale izolate. Această configurație generează un țesut mixt, dar cu dominanță clară a locuirii colective.

Fig. 5 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Octavian Goga



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Micro-cartierul **Codrii Cosminului** are o suprafață de **7,38 ha** și include **36 blocuri inventariate**. Este singurul micro-cartier din aria analizată în care locuirea individuală este majoritară, cu o pondere de **56,5%**, în timp ce locuirea colectivă reprezintă **43,5%**. Raportat la **suprafața construită la sol rezidențială**, situația se inversează: locuirea colectivă concentrează **84,37%**, iar locuirea individuală **15,63%**. Blocurile însumează **13.969 mp**, iar locuințele individuale **2.588 mp**. Blocurile au o suprafață construită medie la sol de **698,45 mp** și un regim mediu de înălțime de **5 niveluri**. Morfologic, zona are un caracter apropiat de Octavian Goga, prin prezența blocurilor de tip bară și a blocurilor în formă de L. Diferența principală este dată de ponderea mai ridicată a locuirii individuale. În est apar locuințe individuale izolate, iar în zona centrală se regăsește un fragment de țesut de locuire individuală cuplată. Această structură face ca micro-cartierul să funcționeze ca o zonă de contact între ansamblurile colective și țesutul rezidențial individual.

Fig. 6 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Codrii Cosminului



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Prin urmare, cartierul **Tractorul** nu poate fi tratat ca un țesut omogen de locuire colectivă. Deși locuirea colectivă este prezentă în toate cele patru micro-cartiere, ponderea și forma acestora diferă semnificativ. **Tractorul** propriu-zis este dominat de blocuri de tip bară, **Piața Tractorul** are un caracter mixt și include un țesut planificat de locuire, **Octavian Goga** combină volume colective ample cu locuire individuală dispusă către limitele zonei, iar **Codrii Cosminului** are cea mai puternică prezență numerică a locuirii individuale dintre zonele analizate. În același timp, raportarea la **suprafața construită la sol rezidențială** arată că locuirea colectivă rămâne dominantă morfologic în **Tractorul**, **Octavian Goga** și **Codrii Cosminului**, în timp ce **Piața Tractorul** este singurul micro-cartier în care locuirea individuală ocupă ponderea majoritară din suprafața construită rezidențială.

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE HĂRMANULUI ȘI VICTORIEI

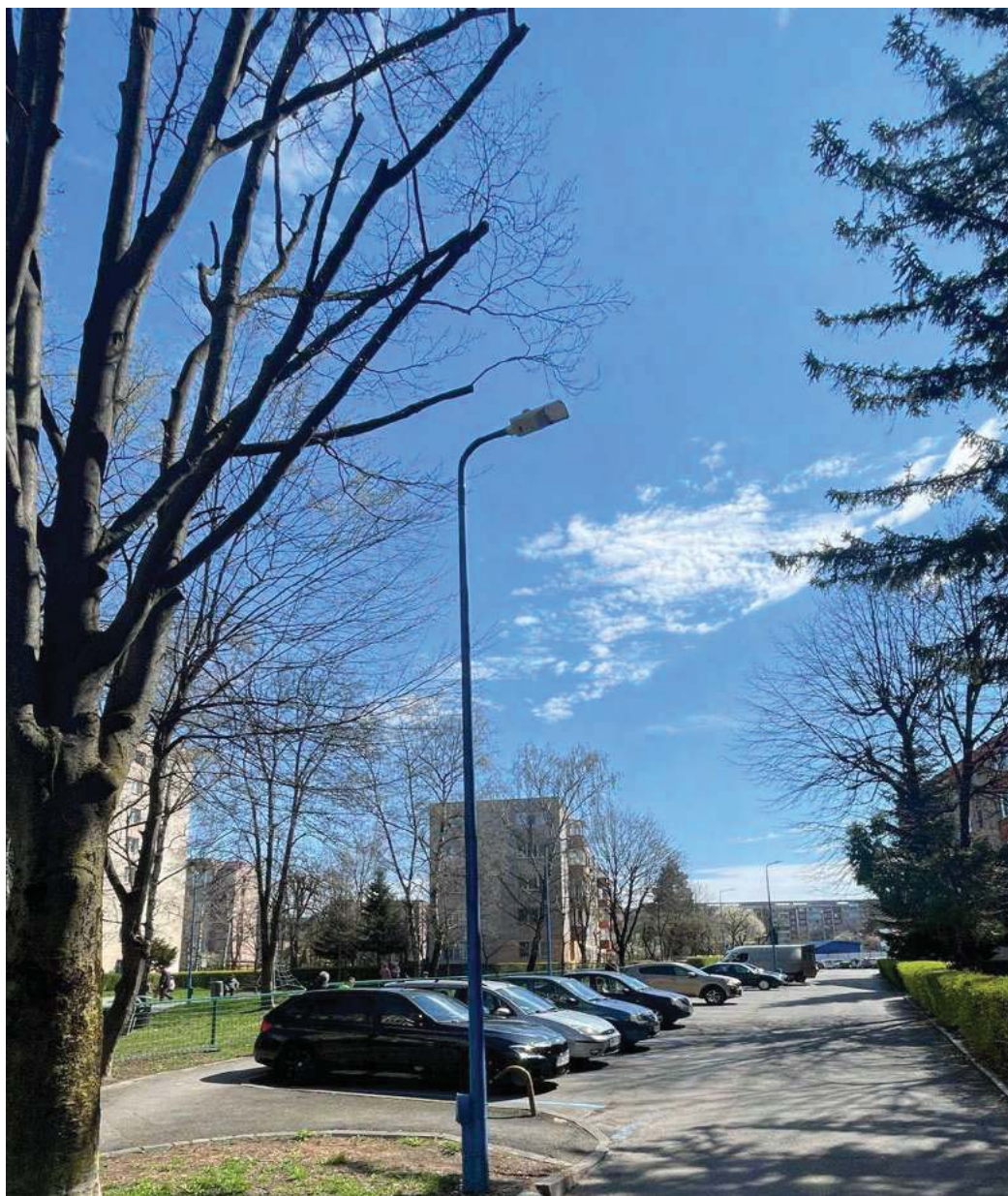
Cartierul **Centru Nou** include două micro-cartiere analizate: **Victoriei** și **Hărmanului**. Acestea însumează o suprafață de aproximativ **44,53 ha** și un total de **96 blocuri**

inventariate. Fondul construit este dominat de locuirea colectivă, cu ponderi foarte ridicate în ambele micro-cartiere. Raportat la **suprafața construită la sol rezidențială**, locuirea colectivă reprezintă **100,00% în Victoriei și 99,03% în Hărmanului**, iar la nivelul cartierului macro **Centru Nou** ajunge la **99,51%**. În raport cu cartierul Tractorul, Centru Nou prezintă un regim mediu de înălțime mai ridicat și o relație mai directă cu arterele urbane majore, în special **Bulevardul Gării, Bulevardul Victoriei, Strada Hărmanului și Strada Mihail Kogălniceanu**. La nivel morfologic, cartierul este caracterizat prin ansambluri de locuire colectivă, blocuri de tip bară, blocuri-turn, flancări de tip lamă și accente verticale punctuale.

Micro-cartierul Victoriei are o suprafață de **26,12 ha**. Locuirea colectivă este exclusivă în fondul rezidențial analizat, reprezentând **100,00%** atât numeric, cât și prin raportare la **suprafața construită la sol rezidențială**. Blocurile au o suprafață construită medie la sol de **735,45 mp** și un regim mediu de înălțime de **8 niveluri**, cea mai ridicată valoare medie dintre micro-cartierele analizate. Această valoare indică un fond construit cu un grad ridicat de verticalizare, fără a presupune o uniformitate a regimului de înălțime la nivelul tuturor clădirilor. În acest cadru se identifică un fragment de țesut de locuire colectivă cu aspect istoric / tradițional însă încadrat în Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov ca **LC1** (locuire colectivă maxim P+3) - locuire individuală fără caracteristici speciale, cu regim de înălțime de aproximativ **P+3**. Acest fragment se diferențiază de țesutul de locuire modernă planificată de tip **LI3**, menționat în cazul micro-cartierului Piața Tractorul, și reprezintă o excepție morfologică față de dominanta ansamblurilor colective.

La nivelul accentelor verticale, micro-cartierul include **un bloc-turn cu regim de înălțime P+12 și un bloc-turn cu regim de înălțime P+10**, care funcționează ca excepții față de regimul curent al fondului construit și marchează punctual silueta zonei. Un element distinctiv al fondului construit din micro-cartierul **Victoriei** este **Piața Agroalimentară Dacia**, care introduce o morfologie proprie în raport cu ansamblurile rezidențiale din jur. Prin configurația sa, Piața Dacia funcționează ca reper urban și nucleu de activitate locală, asociind locuirii colective funcțiuni comerciale, servicii și spații de proximitate. Prezența acestora contribuie la caracterul mai complex al micro-cartierului, în care fondul rezidențial este completat de o centralitate locală cu rol funcțional și spațial.

Fig. 7 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Victoriei



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Micro-cartierul Hărmanului are o suprafață de **18,41 ha**. Locuirea colectivă este aproape exclusivă, cu o pondere numerică de **95,8%**, în timp ce locuirea individuală reprezintă doar **4,2%**. Raportat la **suprafața construită la sol rezidențială**, locuirea colectivă reprezintă **99,03%**, iar locuirea individuală doar **0,97%**. Blocurile au o suprafață construită medie la sol de **607,31 mp** și un regim mediu de înălțime de **6 niveluri**. Morfologia ansamblului este relativ unitară, fiind alcătuită în majoritate din blocuri de tip bară, cu regimuri frecvente de **P+7**. La bulevard, fondul construit este completat de flancări de tip lamă, care contribuie la definirea fronturilor urbane și la delimitarea ansamblurilor rezidențiale față de arterele principale. În zona nordică a micro-cartierului, se identifică **trei blocuri-turn**, precum și un

bloc de tip bară cu regim de înălțime P+10. Tot în această zonă apare un **bloc de tip lamă cu regim excepțional de P+9**, cu o morfologie distinctă, care marchează capătul de perspectivă al intersecției dintre **Strada Hărmanului** și **Bulevardul Gării**. Aceste accente verticale nu modifică dominanta morfologică a micro-cartierului, dar introduc repere punctuale într-un țesut altfel relativ uniform ca tipologie și regim de înălțime.

Fig. 8 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Hărmanului



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În ansamblu, **Centru Nou** diferențiază printr-un fond construit predominant colectiv și printr-un regim mediu de înălțime mai ridicat decât în cartierul Tractorul. **Micro-cartierul Victoriei** se remarcă prin cea mai mare valoare medie a regimului de înălțime dintre micro-cartierele analizate, prin prezența unor accente verticale de tip **P+12** și **P+10**, prin

fragmentul de țesut **LC1** și prin rolul distinct al **Pieței Dacia**. **Micro-cartierul Hărmanului** prezintă o structură mai uniformă, dominată de blocuri de tip bară și flancări de tip lamă, dar include și accente punctuale: trei blocuri-turn, un bloc de tip bară **P+10** și un bloc de tip lamă **P+9**, care marchează relația cu Bulevardul Gării.

CARTIERUL ASTRA: MICRO-CARTIERELE ASTRA, SATURN, SOARELUI ȘI ȘTEFAN CEL MARE

Cartierul **Astra** include 4 micro-cartiere analizate: **Astra, Saturn, Soarelui și Ștefan cel Mare**. Acestea însumează o suprafață de aproximativ **60,45 ha** și un total de **126 blocuri inventariate**. Spre deosebire de cartierele Tractorul și Centru Nou, unde apar ponderi diferite ale locuirii individuale, în cele 4 micro-cartiere ale cartierului Astra locuirea colectivă are o pondere de **100%** în inventarul analizat. Din acest motiv, analiza tipologică se concentrează asupra variațiilor interne ale locuirii colective: blocuri de tip lamă, accente verticale, incinte comerciale și dotări de cartier.

Micro-cartierul **Astra** are o suprafață de **14,23 ha** și include **30 blocuri inventariate**. Locuirea colectivă reprezintă **100%** din fondul de locuire analizat. Blocurile au o suprafață construită medie la sol de **422,12 mp** și un regim mediu de înălțime de **5 niveluri**. Morfologia zonei este compusă predominant din blocuri de tip bară. La **Calea București** se identifică un accent de înălțime cu regim **P+10**, care introduce o variație verticală în cadrul unui țesut rezidențial altfel moderat ca regim mediu de înălțime. În afara fondului strict rezidențial, micro-cartierul include mai multe elemente distincte de dotare și activitate urbană: **Grădinița nr. 23**, cu o morfologie proprie față de blocurile învecinate, **Școala Gimnazială nr. 2 „Diaconu Coresi” Brașov**, **Piața agroalimentară Astra** și **complexul comercial Orizont 3000**. Aceste funcțiuni contribuie la caracterul mai complex al micro-cartierului, în care locuirea colectivă este completată de dotări educaționale, comerciale și servicii de proximitate.

Fig. 9 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Astra



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Micro-cartierul **Saturn** are o suprafață de **12,11 ha** și include **26 blocuri inventariate**. Fondul de locuire este exclusiv colectiv, cu o pondere de **100%**. Blocurile au o suprafață construită medie la sol de **495,92 mp** și un regim mediu de înălțime de **5 niveluri**. Din punct de vedere morfologic, Saturn are o structură mai omogenă, alcătuită în principal din blocuri de tip bară cu regim de înălțime **P+4**. Această uniformitate este întreruptă punctual de **două blocuri cu regim de înălțime P+12**, amplasate la intersecția **Bulevardului Saturn** cu **Strada Zizinului**. Cele două volume funcționează ca accente verticale și marchează o zonă de intersecție importantă în cadrul micro-cartierului.

Fig. 10 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Saturn



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Micro-cartierul **Soarelui** are o suprafață de **16,30 ha** și include **36 blocuri inventariate**. Locuirea colectivă reprezintă **100%** din fondul de locuire analizat. Blocurile au o suprafață construită medie la sol de **572,17 mp** și un regim mediu de înălțime de **6 niveluri**. Fondul construit este alcătuit majoritar din blocuri de tip bară. În relație cu **Bulevardul Saturn**, zona prezintă o flancare puternică, definită prin volume rezidențiale care structurează frontul urban al bulevardului. În partea sudică se remarcă un bloc de tip bară, cu regim de înălțime **P+10**, dezvoltat pe un front lung, care introduce o ruptură de scară față de fondul construit curent. La **Calea București** apar inserții ritmate, configurate prin alternanța dintre un bloc-turn cu regim **P+9** și blocuri de tip bară cu regim **P+4**. În partea de nord-vest se identifică o incintă comercială cu caracter de orizontalitate, care se diferențiază de fondul rezidențial prin scară, volumetrie și mod de ocupare a terenului.

Fig. 11 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Soarelui



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Micro-cartierul Ștefan cel Mare are o suprafață de **17,81 ha** și include **39 blocuri inventariate**. Locuirea colectivă reprezintă **100%** din fondul de locuire analizat. Blocurile au cea mai mare suprafață construită medie la sol dintre micro-cartierele cartierului Astra, respectiv **808,95 mp**, iar regimul mediu de înălțime este de **4 niveluri**. Fondul construit este format majoritar din locuințe cu regim **P+3**, ceea ce diferențiază micro-cartierul de zonele cu verticalizare mai accentuată. Zona corespunde unui **ansamblu muncitoresc construit la începutul perioadei socialiste, în stil stalinist**, cu o valoare arhitecturală și istorică distinctă, care justifică o abordare atentă de protejare și valorificare a fondului construit. În Planul Urbanistic General, zona este încadrată ca **LC1 – locuire colectivă cu regim maxim de înălțime P+3**. În zona centrală se regăsesc funcțiuni și dotări cu rol comunitar, inclusiv două scuaruri planificate, o biserică și o policlinică, care introduc o structură urbană mai articulată decât în micro-cartierele compuse exclusiv din fronturi de blocuri. În apropierea Școlii Gimnaziale nr. 2 „Diaconu Coresi” Brașov se identifică două accente verticale

periferice, care se disting față de regimul dominant **P+3** și marchează punctual marginile micro-cartierului.

Fig. 12 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Ștefan cel Mare



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În ansamblu, cartierul **Astra** se remarcă printr-un fond construit exclusiv colectiv în toate cele 4 micro-cartiere analizate, dar cu diferențe morfologice importante. **Saturn** are cea mai omogenă structură, dominată de blocuri bară P+4, cu două accente P+12 la intersecția Bulevardului Saturn cu Strada Zizinului. **Astra** combină blocuri bară, un accent P+10 la Calea București și o serie de dotări de cartier relevante. **Soarelui** este caracterizat de blocuri bară, flancări puternice la Bulevardul Saturn, un bloc bară masiv P+10 și o incintă comercială cu caracter orizontal. **Ștefan cel Mare** se diferențiază prin dominanta P+3, prin încadrarea LC1 și prin prezența unor dotări centrale și a două accente verticale periferice.

3.2.2. Stare Fizică

Analiza stării fizice a fondului construit are caracter preliminar și se referă la starea fizică aparentă a clădirilor de locuințe colective. Evaluarea se bazează pe vechimea fondului construit, exprimată prin perioada de edificare, și pe aspectul exterior al clădirilor, cu accent pe gradul de renovare energetică, intervențiile vizibile asupra fațadelor și diferențele de întreținere dintre imobile. Perioada de construire este utilizată ca indicator al vechimii fondului construit și al posibilei necesități de verificare tehnică suplimentară. Observațiile de teren permit identificarea unor probleme vizibile recurente: renovări energetice neuniforme,

clădiri cu aspect degradat, intervenții individuale asupra parterelor sau spațiilor adiacente și diferențe mari între imobile sau între fragmente ale aceluiași ansamblu.

La nivelul celor 3 cartiere macro, distribuția fondului construit pe perioade de edificare indică diferențe clare de vechime și etapizare urbană. **Centru Nou** are o structură relativ echilibrată, cu **41,6%** dintre clădiri construite în perioada **1950-1969**, **27,0%** în perioada **1968-1979** și **31,4%** în perioada **1977-1990**, ceea ce indică o dezvoltare etapizată pe mai multe intervale ale perioadei socialiste. **Tractorul** prezintă o structură mixtă, cu o pondere importantă a clădirilor construite în perioada **1977-1990**, de **46,8%**, urmată de perioada **1950-1969**, cu **43,8%**; clădirile din perioada **1968-1979** reprezintă **8,9%**, iar construcțiile după 2000 au o prezență marginală, de **1,7%** - fiind singurul cartier care deține clădiri construite după anii 1990. **Astra** se diferențiază prin ponderea ridicată a fondului construit mai vechi, asociat perioadei **1950-1969**, care reprezintă **66,8%** din clădirile analizate; perioada **1968-1979** are o pondere de **36,7%**, iar perioada **1977-1990** are o prezență mai redusă, de **12,7%**.

La nivelul celor 10 micro-cartiere, fondul construit aparține în principal perioadelor **1950-1969**, **1968-1979** și **1977-1990**⁹, cu o prezență foarte redusă a construcțiilor după 2000. Cele mai mari ponderi ale clădirilor construite în perioada **1950-1969** apar în **Saturn**, **Piața Tractorul**, **Ștefan cel Mare**, **Astra** și **Soarelui**, în timp ce **Codrii Cosminului** și **Octavian Goga** concentrează mai ales clădiri din perioada **1977-1990**. La nivelul macro al cartierului, Starea fizică aparentă este neuniformă: apar clădiri reabilite energetic, imobile cu renovări parțiale, fațade degradate și intervenții individuale care fragmentează imaginea ansamblurilor. Prin urmare, vechimea fondului construit trebuie citită împreună cu starea vizibilă a fațadelor și cu nivelul de coerență al intervențiilor recente.

Observațiile referitoare la spațiile publice, circulații, mobilier urban, locuri de joacă sau percepții de siguranță sunt analizate în capitolele dedicate infrastructurii și spațiilor publice și nu sunt incluse în prezentul subcapitol decât atunci când au legătură directă cu starea sau utilizarea clădirilor.

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

În **micro-cartierul Tractorul**, perioada de construire este mixtă: **26,9%** dintre clădiri sunt construite în perioada **1950-1969**, **38,5%** în perioada **1968-1979**, iar **34,6%** în perioada **1977-1990**. Observațiile de teren indică existența unor clădiri cu aspect degradat și a unei renovări energetice neuniforme. În fișa de observație¹⁰ sunt menționate amenajări realizate de locuitori la parterul blocurilor, interpretate ca intervenții punctuale asupra spațiilor aferente clădirilor, precum și prezența unor blocuri cu aspect de cămin sau cu locuințe de tip garsonieră. Tot în această zonă au fost consemnate spații comerciale abandonate la parterul unor blocuri înalte și locuințe individuale degradate în partea sudică a micro-cartierului.

⁹ Date privind perioada de construire a blocurilor au fost consultate pe HartaBlocuri.ro, „Harta Brașov cu anul construcției blocurilor”, disponibil la: <https://www.hartablocuri.ro/brasov/>, accesat la 20.05.2026.

¹⁰ 6.1. Anexa 1 - fișe de observație neparticipativă

Fig. 13 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Tractorul



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 14 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Tractorul



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 15 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Tractorul



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În **micro-cartierul Piața Tractorul**, fondul construit este majoritar vechi: **91,7%** dintre clădiri sunt construite în perioada **1950–1969**, **5,0%** în perioada **1968–1979**, **1,7%** în perioada **1977–1990** și **1,7%** după anul **2000**. Observațiile de teren indică existența unor clădiri cu aspect degradat și a unei renovări energetice neuniforme. Se remarcă diferența dintre banda de locuințe din nord-est, menționată ca fiind renovată, și restul fondului construit, care

păstrează un aspect mai vechi. Fișa notează, de asemenea, prezența ansamblului de locuințe semicolective și individuale alternate la nivel de parcelar, care prezintă elemente arhitecturale valoroase specifice ansamblurilor tip din perioada stalinistă.

Fig. 16 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 17 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

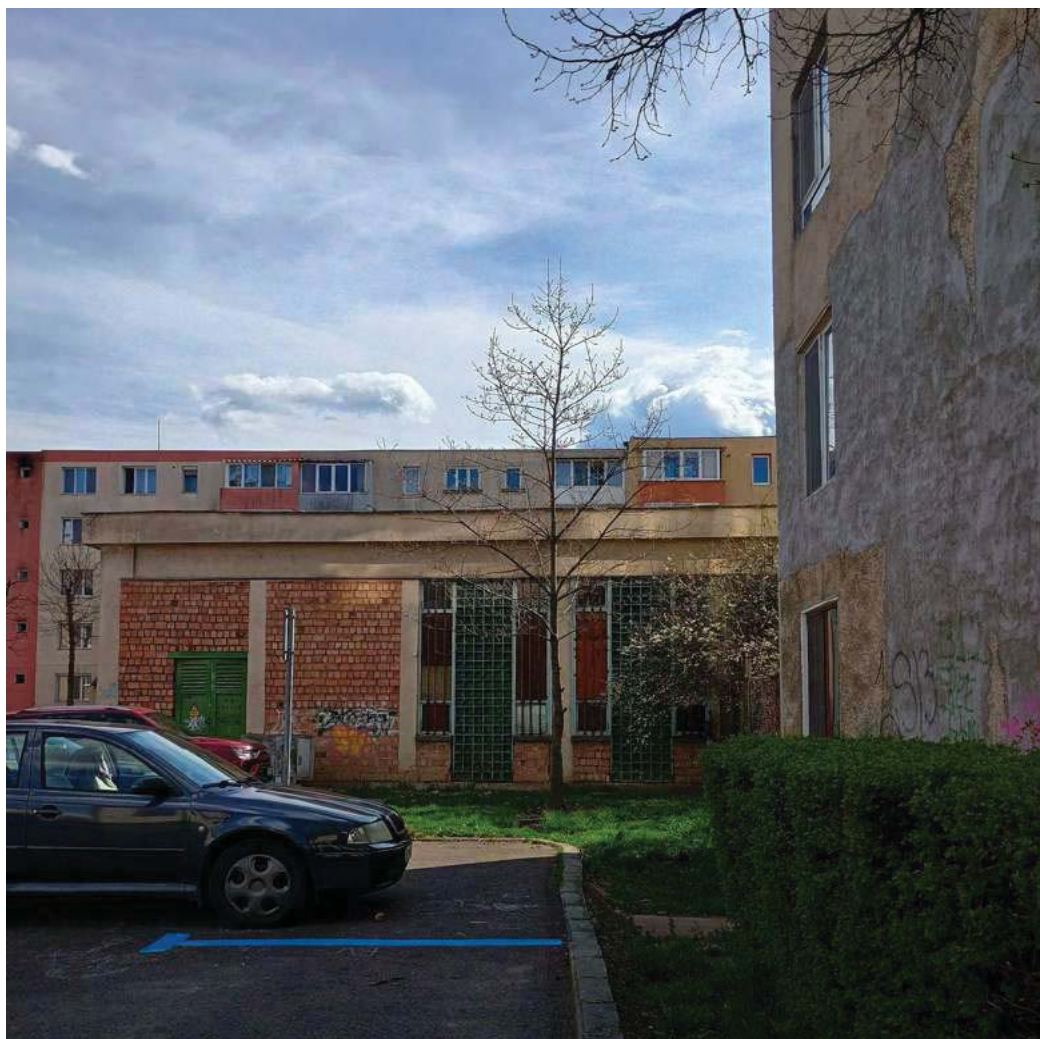
Fig. 18 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În **micro-cartierul Octavian Goga**, **40,0%** dintre clădiri sunt construite în perioada **1950–1969**, iar **60,0%** în perioada **1977–1990**. Din fișa de observație se pot reține, strict pentru fondul construit, existența unor clădiri cu aspect degradat și a unor intervenții punctuale de însușire a spațiului de la nivelul clădirilor.

Fig. 19 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Octavian Goga



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 20 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Octavian Goga



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În micro-cartierul **Codrii Cosminului**, fondul construit este **integral încadrat în perioada 1977–1990**. Deși această perioadă indică un fond construit mai recent decât în Piața Tractorul sau Saturn, observațiile de teren menționează clădiri cu aspect degradat și renovare energetică neuniformă.

Fig. 21 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Codrii Cosminului



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE VICTORIEI ȘI HĂRMANULUI

În cartierul **Centru Nou**, cele două micro-cartiere analizate au structuri de vechime mixte, dar cu ponderi semnificative ale fondului construit înainte de 1977. În **Victoriei**, **43,6%** dintre clădiri sunt construite în perioada **1950–1969**, **30,8%** în perioada **1968–1979**, iar **25,6%** în perioada **1977–1990**. În **Hărmanului**, distribuția este de **39,5%** pentru perioada **1950–1969**, **23,3%** pentru perioada **1968–1979** și **37,2%** pentru perioada **1977–1990**.

În micro-cartierul **Victoriei**, fondul construit are o structură de vechime mixtă: **43,6%** dintre clădiri sunt construite în perioada **1950-1969**, **30,8%** în perioada **1968-1979**, iar **25,6%** în perioada **1977-1990**. Această distribuție indică o dezvoltare etapizată a ansamblului, în care fondul construit mai vechi coexistă cu intervenții ulterioare din perioada socialistă. Starea fizică aparentă este neuniformă, cu imobile care prezintă degradări vizibile și renovări energetice realizate fragmentat, în special în zona din spatele Pieței Dacia. Din această perspectivă, vechimea clădirilor trebuie citită împreună cu nivelul intervențiilor recente, deoarece diferențele de întreținere produc o imagine urbană neunitară și pot indica nevoi diferite de reabilitare. Un element important îl reprezintă prezența unor locuințe colective cu regim aproximativ **P+2**, amplasate în spatele blocurilor bară care flanchează bulevardul principal. Importanța acestui fragment constă în faptul că introduce o scară intermediară în

țesutul cartierului: clădiri mai joase, curți închise cu garduri, grădini de bloc și garaje, într-o zonă dominată de fronturi colective mai înalte.

Fig. 22 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Victoriei



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 23 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Victoriei



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În **micro-cartierul Hărmanului**, fondul construit este distribuit între cele trei perioade analizate: **39,5%** dintre clădiri sunt construite în perioada **1950–1969**, **23,3%** în perioada **1968–1979** și **37,2%** în perioada **1977–1990**. Observațiile de teren consemnează clădiri cu aspect degradat și renovare energetică neuniformă, la nivel punctual. Fișa notează și existența unui teren fost CFR, pentru care a fost propus anterior un PUZ de locuințe colective înalte, proiect care nu a fost realizat, terenul având în prezent aspect abandonat.

Fig. 24 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Hărmanului



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 25 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Hărmanului



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În ansamblu, **Centru Nou** are o stare fizică aparentă contrastantă. Pe de o parte, există zone întreținute, cu echipamente și spații publice funcționale, pe de altă parte, apar renovări energetice neuniforme, clădiri cu aspect degradat și spații reziduale sau slab iluminate.

CARTIERUL ASTRA: MICRO-CARTIERELE ASTRA, SATURN, SOARELUI ȘI ȘTEFAN CEL MARE

În **micro-cartierul Astra**, **68,4%** dintre clădiri sunt construite în perioada **1950–1969**, iar **31,6%** în perioada **1968–1979**. Observațiile de teren indică existența unor clădiri cu aspect degradat și renovare energetică neuniformă. Un element specific este blocul bară din sud, menționat ca fiind cel mai lung și ca nefiind renovat energetic.

Fig. 26 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Astra



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 27 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Astra



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În **micro-cartierul Saturn**, fondul construit este **integral realizat în perioada 1950–1969**. Fișa de observație consemnează, la nivelul fondului construit, clădiri cu aspect degradat și renovare energetică neuniformă.

Fig. 28 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Saturn



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 29 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Saturn



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În **micro-cartierul Soarelui**, **60,0%** dintre clădiri sunt construite în perioada **1950–1969**, **28,6%** în perioada **1968–1979**, iar **11,4%** în perioada **1977–1990**. Observațiile de teren menționează clădiri cu aspect degradat și renovare energetică neuniformă.

Fig. 30 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Soarelui



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 31 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Soarelui



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În **micro-cartierul Ștefan cel Mare**, **81,6%** dintre clădiri sunt construite în perioada **1950–1969**, iar **18,4%** în perioada **1968–1979**. Fișa de observație consemnează, la nivel general, clădiri cu aspect degradat și renovare energetică neuniformă, dar adaugă și faptul că multe clădiri sunt renovate și au un aspect similar între ele.

Fig. 32 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Ștefan cel Mare



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 33 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Ștefan cel Mare



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

3.2.3. Funcțiuni

Analiza funcțiunilor urmărește distribuția principalelor utilizări ale terenului la nivelul celor 10 micro-cartiere analizate, pe baza extragerii funcțiunilor din parcelar. Categoriile urmărite includ: locuire colectivă, locuire individuală, comerț și servicii, sănătate, învățământ, culte, spații plantate publice și zone industriale de restructurare.

Datele prezentate în acest subcapitol se referă la suprafețele funcționale extrase la nivel de parcelar. Diferența dintre suprafața totală a fiecărui micro-cartier și suprafața funcțională extrasă este reprezentată de suprafețele de circulație, incluzând străzi, alei, trotuare și alte spații aferente mobilității.

Locuirea colectivă rămâne funcțiunea dominantă la nivelul majorității micro-cartierelor. Există însă diferențe semnificative între zonele aproape exclusiv rezidențiale, precum Saturn, și zonele cu o compoziție funcțională mai diversă, precum Piața Tractorul, Astra, Victoriei sau Ștefan cel Mare. Prezența comerțului și serviciilor, a funcțiunilor educaționale, de sănătate,

de cult sau a zonelor industriale în curs de regenerare indică grade diferite de mixitate și poate semnala existența unor centralități locale sau a unor nuclee de activitate de cartier.

Analiza funcțională este realizată la nivel de parțelar și se raportează la **funcțiunea dominantă a parțelei**, motiv pentru care mixitatea funcțională de la nivelul parterelor de bloc nu este întotdeauna reflectată ca activitate distinctă. În realitate, locuirea colectivă este frecvent acompaniată de comerț de proximitate, comerț nespecializat și servicii mici, mai ales de-a lungul arterelor principale: **Bulevardul Saturn, Strada Uranus și Calea București** în Astra, **Bulevardul Victoriei, Strada Hărmanului și Strada Mihail Kogălniceanu** în Centru Nou, respectiv **Strada 13 Decembrie și Strada Independenței** în Tractorul. De asemenea, locuirea colectivă este însoțită de puncte termice/centrale de bloc, care populează spațiul interstițial. Aceste funcțiuni activează fronturile urbane și completează locuirea, chiar dacă parțela rămâne încadrată dominant ca locuire colectivă.

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

În cartierul **Tractorul**, analiza funcțiunilor la nivel de parțelar indică o structură dominată de locuire, dar cu diferențe clare între cele 4 micro-cartiere analizate. Datele utilizate includ două tipuri de indicatori: **numărul de parțele și ponderea acestora din totalul parțelelor analizate**, respectiv **suprafața ocupată de fiecare funcțiune**, exprimată în metri pătrați și hectare.

Micro-cartierul **Tractorul** are o suprafață funcțională extrasă de aproximativ **21,2 ha**. Funcțiunea dominantă este **locuirea colectivă**, care reprezintă **77,01%** din totalul parțelelor analizate și ocupă aproximativ **16,4 ha**. **Locuirea individuală** reprezintă **16,04%** din parțele și ocupă aproximativ **0,8 ha**. **Comerțul și serviciile** au o prezență punctuală, cu **1,60%** din parțele și aproximativ **0,2 ha**. O componentă importantă este reprezentată de **învățământ**, care reprezintă **5,35%** din parțele și ocupă aproximativ **3,8 ha**. Astfel, micro-cartierul Tractorul are un profil predominant rezidențial colectiv, completat de o componentă educațională semnificativă și de inserții reduse de locuire individuală, comerț și servicii.

Micro-cartierul **Piața Tractorul** are o suprafață funcțională extrasă de aproximativ **16,3 ha** și prezintă cea mai diversificată structură funcțională dintre micro-cartierele cartierului Tractorul. **Locuirea colectivă** reprezintă **57,28%** din parțelele analizate și ocupă aproximativ **9,5 ha**, iar **locuirea individuală** reprezintă **30,05%** din parțele și ocupă aproximativ **3,5 ha**. Pe lângă locuire, zona include **comerț și servicii**, cu **8,45%** din parțele și aproximativ **0,9 ha**, **sănătate**, cu **2,35%** din parțele și aproximativ **0,7 ha**, respectiv **învățământ**, cu **1,88%** din parțele și aproximativ **1,7 ha**. Această compoziție confirmă caracterul mixt al micro-cartierului și susține rolul Pieței Tractorul ca zonă de polarizare locală, în care locuirea este completată de dotări și servicii de proximitate.

Fig. 34 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 35 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Micro-cartierul Octavian Goga are o suprafață funcțională extrasă de aproximativ **3,1 ha**, distribuită între **40 de parcele**. Funcțiunea principală este **locuirea colectivă**, cu **32 de parcele**, respectiv **80,00%** din totalul parcelelor analizate, corespunzând unei suprafețe de aproximativ **2,8 ha**. **Locuirea individuală** este prezentă prin **8 parcele**, reprezentând **20,00%** din total, cu o suprafață de aproximativ **0,3 ha**. Nu sunt identificate suprafețe distincte pentru comerț și servicii, sănătate, învățământ, zone industriale în curs de regenerare sau culte. Prin urmare, Octavian Goga are un profil funcțional predominant rezidențial, dominat de locuirea colectivă, dar completat de o componentă secundară de locuire individuală.

Micro-cartierul Codrii Cosminului are o suprafață funcțională extrasă de aproximativ **5,2 ha**, distribuită între **66 de parcele**. **Locuirea colectivă** reprezintă **74,24%** din parcelele analizate, respectiv **49 de parcele**, și ocupă aproximativ **4,5 ha**. **Locuirea individuală**

reprezintă **25,76%** din parcele, respectiv **17 parcele**, și ocupă aproximativ **0,6 ha**. Nu sunt identificate suprafețe distincte pentru comerț și servicii, sănătate, învățământ, zone industriale de restructurare sau culte. Structura funcțională a micro-cartierului este, astfel, predominant rezidențială, cu dominanța locuirii colective, dar cu o pondere semnificativă a locuirii individuale la nivel de parcelar.

În ansamblu, cartierul **Tractorul** prezintă o structură funcțională dominată de locuire, cu diferențe importante între micro-cartiere. **Tractorul** se remarcă prin predominanța locuirii colective și prin prezența unei componente educaționale importante. **Piața Tractorul** are cea mai complexă structură funcțională, prin asocierea locuirii colective și individuale cu funcțiuni de comerț, servicii, sănătate și învățământ. **Octavian Goga** și **Codrii Cosminului** au un profil aproape exclusiv rezidențial, cu locuire colectivă dominantă și locuire individuală secundară. Această distribuție confirmă faptul că, în interiorul aceluiași cartier macro, funcțiunile nu sunt distribuite uniform, ci formează micro-zone cu grade diferite de mixitate și de dotare funcțională.

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE VICTORIEI ȘI HĂRMANULUI

În cartierul **Centru Nou**, analiza funcțiunilor la nivel de parcelar indică o structură predominant rezidențială, dar cu diferențe importante între micro-cartierele **Victoriei** și **Hărmanului**. Ambele zone sunt dominate de locuire colectivă, însă Victoriei include o componentă relevantă de comerț și servicii, în timp ce Hărmanului se diferențiază prin prezența terenului care a aparținut Căilor Ferate Române, abandonat.

Micro-cartierul **Victoriei** are o suprafață funcțională extrasă de aproximativ **24,0 ha**. Funcțiunea dominantă este **locuirea colectivă**, care reprezintă **82,79%** din totalul funcțional analizat și ocupă aproximativ **21,8 ha**. **Comerțul și serviciile** reprezintă **17,21%** din totalul funcțional, cu o suprafață de aproximativ **2,3 ha**. Nu sunt identificate suprafețe distincte pentru locuire individuală, sănătate, învățământ, zone industriale în curs de regenerare sau culte în stratul funcțional extras. Această distribuție confirmă profilul predominant rezidențial colectiv al micro-cartierului, dar evidențiază și o componentă comercială și de servicii semnificativă, asociată în special zonelor de contact cu arterele majore și cu Piața Dacia.

Fig. 36 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Victoriei - Piața Daciei



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Micro-cartierul **Hărmanului** are o suprafață funcțională extrasă de aproximativ **14,7 ha**. **Locuirea colectivă** este funcțiunea dominantă, cu **98,73%** din totalul funcțional analizat, corespunzând unei suprafețe de aproximativ **12,5 ha**. În stratul funcțional apare și categoria **zone industriale în curs de regenerare**, cu **1,27%** din total și o suprafață de aproximativ **2,1 ha**. Nu sunt identificate suprafețe distincte pentru locuire individuală, comerț și servicii, sănătate, învățământ sau culte. Din perspectiva funcțiunii dominante, Hărmanului are un profil aproape exclusiv rezidențial colectiv, cu o componentă importantă de restructurare funcțională, relevantă pentru transformări urbane viitoare.

CARTIERUL ASTRA: MICRO-CARTIERELE ASTRA, SATURN, SOARELUI ȘI ȘTEFAN CEL MARE

În cartierul **Astra**, analiza funcțiunilor la nivel de parcellar indică o structură predominant rezidențială, dar cu diferențe semnificative între cele patru micro-cartiere analizate. Spre deosebire de micro-cartierul **Saturn**, care are un profil exclusiv rezidențial colectiv, micro-cartierele **Astra**, **Soarelui** și **Ștefan cel Mare** includ funcțiuni complementare locuirii: comerț și servicii, învățământ, sănătate, culte sau spații plantate publice.

Micro-cartierul **Astra** are o suprafață funcțională extrasă de aproximativ **14,3 ha**. **Locuirea colectivă** reprezintă **37,86%** din totalul funcțional analizat și ocupă aproximativ **7,3 ha**. Componenta cea mai importantă, raportată la ponderea funcțională, este **comerțul și serviciile**, cu **59,22%**, respectiv aproximativ **4,6 ha**. Funcțiunea de **învățământ** ocupă aproximativ **2,0 ha**, cu o pondere de **1,94%**, iar **spațiile plantate publice** apar cu aproximativ **0,4 ha**. Această structură indică un micro-cartier cu profil funcțional mixt, în care locuirea colectivă este completată de o componentă comercială majoră și de dotări educaționale.

Micro-cartierul **Saturn** are o suprafață funcțională extrasă de aproximativ **9,0 ha**. Funcțiunea dominantă și exclusivă în stratul funcțional analizat este **locuirea colectivă**, care reprezintă **100,00%** din total și ocupă aproximativ **9,0 ha**. Nu sunt identificate suprafețe distincte pentru locuire individuală, comerț și servicii, sănătate, învățământ, spații plantate publice sau culte. Prin urmare, Saturn are cel mai clar profil monofuncțional rezidențial dintre micro-cartierele analizate în cartierul Astra.

Micro-cartierul **Soarelui** are o suprafață funcțională extrasă de aproximativ **13,9 ha**. **Locuirea colectivă** reprezintă **88,06%** din totalul funcțional analizat și ocupă aproximativ **13,1 ha**. **Comerțul și serviciile** reprezintă **8,96%**, cu o suprafață de aproximativ **0,4 ha**, iar **spațiile plantate publice** reprezintă **2,99%**, tot cu aproximativ **0,4 ha**. Nu sunt identificate suprafețe distincte pentru locuire individuală, sănătate, învățământ sau culte. Funcțional, Soarelui rămâne un micro-cartier predominant rezidențial colectiv, completat punctual de servicii comerciale și spații plantate publice.

Micro-cartierul **Ștefan cel Mare** are o suprafață funcțională extrasă de aproximativ **11,6 ha**. **Locuirea colectivă** este funcțiunea dominantă, cu **88,24%** din total și aproximativ **10,0 ha**. Zona include și funcțiuni complementare: **sănătate**, cu **2,94%**, respectiv aproximativ **0,3 ha**, **spații plantate publice**, cu **7,35%**, respectiv aproximativ **1,1 ha**, și **culte**, cu **1,47%**, respectiv aproximativ **0,2 ha**. Această compoziție susține caracterul de micro-cartier rezidențial cu dotări comunitare, în care locuirea colectivă este completată de funcțiuni publice și de proximitate.

3.3. Analiza țesutului urban

3.3.1. Regim de Înălțime

Analiza regimului de înălțime urmărește distribuția verticală a locuirii colective în cele 10 micro-cartiere analizate. Indicatorul principal utilizat este **regimul mediu de înălțime**, completat de observarea regimurilor dominante și a accentelor verticale.

Regimul mediu de înălțime variază semnificativ între micro-cartiere. Cele mai joase valori medii apar în **Piața Tractorul**, cu **3 niveluri**, și **Ștefan cel Mare**, cu **4 niveluri**. O categorie intermediară este formată de micro-cartierele cu regim mediu de **5 niveluri**: **Astra**, **Codrii Cosminului**, **Octavian Goga**, **Saturn și Tractorul**. Regimuri medii mai ridicate apar în **Hărmanului** și **Soarelui**, ambele cu **6 niveluri**, iar valoarea maximă este înregistrată în **Victoriei**, cu **8 niveluri**. Această distribuție arată că verticalizarea fondului construit nu este uniformă, ci se concentrează în anumite micro-cartiere și în anumite puncte ale țesutului urban, de regulă în relație cu bulevardele, intersecțiile majore sau capetele de perspectivă.

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

În cartierul **Tractorul**, regimul de înălțime este în general moderat, dar cu diferențe importante între micro-cartiere. **Tractorul** are un regim mediu de **5 niveluri**, de tip bară. Există, la nivel detaliat, și volume mai joase, de între P+1 și P+3, dar și accente verticale de **P+9 - P+11 - locuințe colective de tip turn**.

Fig. 37 - Ridicare 3D - micro-cartierul Tractorul



Sursa: Google Earth. Prelucrare autor

Piața Tractorul are cel mai redus regim mediu dintre toate micro-cartierele analizate, cu **3 niveluri**. Această valoare reflectă caracterul mai jos și mai mixt al zonei, în care apar clădiri de 1, 2, 3, 4 și 5 niveluri, asociate atât locuirii colective de scară redusă, cât și locuirii semicolective sau individuale. Totuși, în cadrul acestui țesut cu înălțime redusă apar și accente izolate, inclusiv volume de **8 și 12 niveluri**, care marchează puncte de verticalizare în raport cu fondul construit dominant.

Fig. 38 - Ridicare 3D - micro-cartierul Piața Tractorul



Sursa: Google Earth. Prelucrare autor

Octavian Goga are un regim mediu de **5 niveluri**, iar datele detaliate indică o uniformitate ridicată, toate entitățile analizate fiind încadrate la acest regim. Din perspectiva înălțimii, zona se diferențiază de Piața Tractorul printr-o structură mai coerentă și mai constantă, fără accente verticale semnificative.

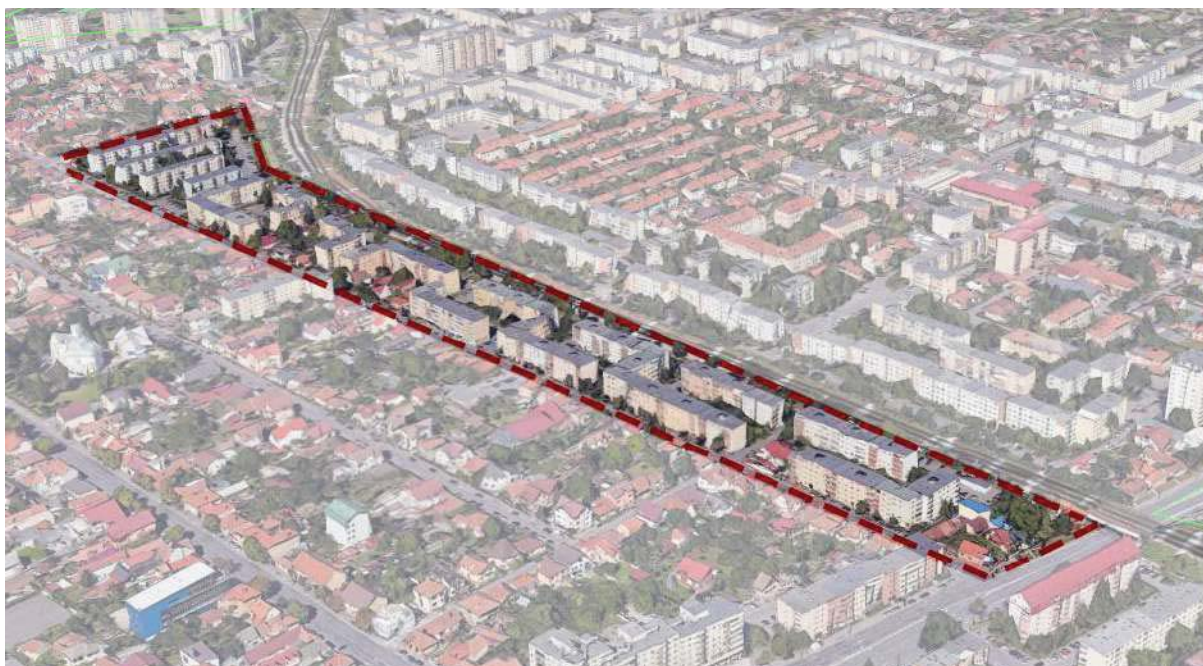
Fig. 39 - Ridicare 3D - micro-cartierul Octavian Goga



Sursa: Google Earth. Prelucrare autor

Codrii Cosminului prezintă aceeași valoare medie, de **5 niveluri**, toate clădirile analizate fiind încadrate la acest regim. Prin urmare, Codrii Cosminului și Octavian Goga formează, în cadrul cartierului Tractorul, două micro-zone cu regim de înălțime constant, în contrast cu Tractorul propriu-zis și Piața Tractorul, unde apar variații și accente verticale.

Fig. 40 - Ridicare 3D - micro-cartierul Codrii Cosminului



Sursa: Google Earth. Prelucrare autor

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE VICTORIEI ȘI HĂRMANULUI

În cartierul **Centru Nou**, regimul de înălțime este mai ridicat decât în cartierul Tractorul, mai ales în micro-cartierul **Victoriei**. Regimul dominant este de **9 niveluri**, ceea ce indică un fond construit puternic verticalizat, completat de clădiri mai joase, de 3 și 5 niveluri. În zona analizată apar și accente de **10 și 13 niveluri**, locuințe colective de tip turn care prezintă un accent vertical ce oferă identitate proprie siluetei micro-cartierului. Aceste valori confirmă diferențierea micro-cartierului Victoriei față de celelalte zone, atât prin regimul mediu ridicat, cât și prin prezența unor accente de înălțime în relație cu arterele principale și cu zona Pieței Dacia.

Fig. 41 - Ridicare 3D - micro-cartierul Victoriei



Sursa: Google Earth. Prelucrare autor

Hărmanului are un regim mediu de **6 niveluri**. Structura este mai uniformă decât în Victoriei, dar include accente de înălțime relevante. În zona nordică apar clădiri de **10 și 11 niveluri**, corespunzătoare accentelor de tip **P+9** și **P+10** menționate în observațiile morfologice printr-o suită de blocuri-turn și blocuri de tip bară. Există, de asemenea, un volum P+10 care marchează capătul de perspectivă al intersecției dintre Strada Hărmanului și Bulevardul Gării, printr-o morfologie distinctă. Prin urmare, Hărmanului rămâne un micro-cartier cu o dominantă relativ constantă, dar punctat de volume înalte care funcționează ca repere urbane.

Fig. 42 - Ridicare 3D - micro-cartierul Hărmanului



Sursa: Google Earth. Prelucrare autor

CARTIERUL ASTRA: MICRO-CARTIERELE ASTRA, SATURN, SOARELUI ȘI ȘTEFAN CEL MARE

În cartierul **Astra**, regimul de înălțime este variat, deși toate cele 4 micro-cartiere sunt dominate de locuire colectivă. Micro-cartierul **Astra** are un regim mediu de **5 niveluri**, cu o dominantă clară a clădirilor de acest tip. Pe Calea București, există un accent vertical de înălțime de P+11 niveluri. În cadrul Căii București, există un număr de 5 clădiri, aceste volume introduc o variație de scară într-un țesut în care fondul construit curent rămâne moderat ca înălțime.

Fig. 43 - Ridicare 3D - micro-cartierul Astra



Sursa: Google Earth. Prelucrare autor

Saturn are un regim mediu de **5 niveluri uniform**, prezentând un caracterul omogen al micro-cartierului, dominat de blocuri de tip bară cu regim P+4. Accentele P+11 menționate în observațiile de teren la intersecția Bulevardului Saturn cu Strada Zizinului trebuie tratate ca elemente punctuale.

Fig. 44 - Ridicare 3D - micro-cartierul Saturn



Sursa: Google Earth. Prelucrare autor

Soarelui are un regim mediu de **6 niveluri** (P+5) însă include și un grup important de clădiri de **10 niveluri** (P+9) și un accent vertical de P+11. Această distribuție confirmă existența unei structuri predominant moderate, dar cu accente verticale relevante, în special în relație cu Bulevardul Saturn și Calea București. Blocul de tip bară masiv din sud, cu regim ridicat, precum și inserțiile ritmate de tip turn și bară contribuie la diferențierea zonei față de micro-cartierele cu regim uniform.

Fig. 45 - Ridicare 3D - micro-cartierul Soarelui



Sursa: Google Earth. Prelucrare autor

Ștefan cel Mare are un regim mediu de **4 niveluri** (P+3). Această dominantă confirmă caracterul cu înălțime redusă al micro-cartierului și îl diferențiază de restul cartierului Astra. În micro-cartier apar, de asemenea, câteva clădiri de 6 niveluri (P+5) și două accente verticale puternice de 11 niveluri (P+10), în apropierea Școlii Gimnaziale nr. 2 “Diaconu Coresi”. Astfel, Ștefan cel Mare păstrează o structură de bază joasă, dar include accente verticale punctuale care marchează marginile țesutului.

Fig. 46 - Ridicare 3D - micro-cartierul Ștefan cel Mare



Sursa: Google Earth. Prelucrare autor

În ansamblu, analiza regimului de înălțime arată că micro-cartierele analizate nu urmează o singură logică verticală. Unele zone, precum **Codrii Cosminului, Octavian Goga și Saturn**, au un regim aproape uniform de 5 niveluri. Altele, precum **Piața Tractorul și Ștefan cel Mare**, au un profil mai jos, dar includ accente izolate. **Hărmanului, Soarelui și Victoriei** prezintă un grad mai ridicat de verticalizare, iar **Victoriei** se detașează ca micro-cartierul cu cel mai mare regim mediu de înălțime. Această variație este relevantă pentru analiza țesutului urban, deoarece regimul de înălțime influențează percepția spațiului, însoțirea, raportul dintre fronturile construite și spațiile libere, precum și presiunea asupra infrastructurii de proximitate.

3.3.2. Densitate

Analiza densității construite urmărește relația dintre **gradul de ocupare a terenului**, exprimat prin **POT**, și **intensitatea utilizării terenului**, exprimată prin **CUT**. Datele sunt calculate la nivel de parcelă și corelate cu regimul de înălțime al fondului construit, amprenta la sol a clădirii și suprafața parcelei. Analiza urmărește o lectură a fondului construit existent raportat la parcelar. **POT-ul** indică gradul de ocupare la sol și permite observarea zonelor în care construcțiile acoperă o parte importantă din parcelă. Valorile ridicate apar în special în zone cu parcele mai mici, construcții compacte, fronturi construite continue sau dotări cu amprentă mare. **CUT-ul** exprimă intensitatea construită raportată la suprafața parcelei și este influențat de regimul de înălțime. Din acest motiv, zonele cu blocuri înalte sau accente

verticale pot avea un CUT ridicat chiar și atunci când ocuparea la sol nu este foarte mare. Citirea celor doi indicatori împreună permite diferențierea între densitatea de amprentă și densitatea volumetrică.

La nivelul celor 3 cartiere macro, analiza evidențiază trei situații distincte. În **Tractorul**, densitatea este fragmentată și variază între zone cu ocupare mai ridicată la sol, în special în Piața Tractorul, și zone cu o intensitate construită mai moderată, asociată țesuturilor mixte și locuirii individuale. În **Centru Nou**, densitatea este mai evidentă în micro-cartierele Victoriei și Hărmanului, unde regimul de înălțime al blocurilor produce valori CUT mai ridicate. În **Astra**, distribuția este mai eterogenă: apar zone cu ocupare la sol ridicată, mai ales în Ștefan cel Mare și în proximitatea unor dotări sau spații comerciale, dar și zone în care CUT-ul crește local prin prezența blocurilor bară, a accentelor verticale sau a fronturilor construite mai compacte.

Intervalele din legendă sunt folosite ca repere de interpretare comparativă. Pentru **POT**, clasele sunt: **0-10%**, **10-25%**, **25-50%**, **50-75%** și **75-99,7%**. Primele două indică ocupare redusă sau moderată, intervalul **25-50%** marchează ocuparea medie, iar clasele de peste **50%** indică ocupare ridicată sau foarte ridicată a parcelei. Pentru **CUT**, clasele sunt: **0,2-1,2**, **1,2-2,5**, **2,5-4** și **4-6,41**. Primele două intervale indică intensitate redusă sau medie, iar valorile de peste **2,5** marchează zone cu coeficient de utilizare a terenului ridicat, asociată în special regimurilor mai mari de înălțime, blocurilor lamă sau accentelor verticale.

La nivelul celor 3 cartiere macro, analiza evidențiază diferențe între densitatea produsă prin ocuparea la sol și densitatea produsă prin regimul de înălțime. În **Tractorul**, valorile sunt mai fragmentate și reflectă alternanța dintre locuire colectivă, locuire individuală și funcțiuni de proximitate. În **Centru Nou**, intensitatea construită exprimată prin CUT este mai vizibilă, prin prezența blocurilor înalte și a fronturilor construite asociate marilor axe urbane. În **Astra**, distribuția este eterogenă, cu diferențe clare între zonele mai compacte, zonele liniare de blocuri bară și punctele în care accentele verticale modifică local valorile CUT.

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR EXISTENTE

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

La nivelul cartierului macro **Tractorul**, valorile POT indică o structură fragmentată, determinată de alternanța dintre locuire colectivă, locuire individuală, locuire semicolectivă și funcțiuni complementare. Intervalurile dominante sunt **25-50%** și **50-75%**, iar valorile mai mari apar punctual, în zonele cu parcellar compact sau cu funcțiuni suprapuse. Diferențele dintre micro-cartiere sunt date mai ales de tipul de locuire și de gradul de compactare a parcellarului.

În micro-cartierul **Tractorul**, POT-ul se înscrie preponderent în clasa **25-50%**, specifică ansamblurilor de locuire colectivă cu spații interstițiale între blocuri. Apar treceri locale către **50-75%** în zona de sud, acolo unde blocurile au amprente mai mari sau unde volumele

construite sunt mai concentrate. În partea sudică, prezența locuirii individuale crește local gradul de ocupare și introduce o diferență clară față de țesutul de blocuri.

În micro-cartierul **Piața Tractorul**, POT-ul indică o ocupare mai intensă a terenului. Clasele **25-50%** și **50-75%** sunt frecvente, iar punctual apar valori din intervalul **75-99,7%**. Aceste valori sunt asociate țesutului în care se regăsesc parcele destinate locuirii colective, locuirii individuale, locuirii semicolective, comerțului, educației, sănătății și cultelor. Prin comparație cu celelalte micro-cartiere ale cartierului Tractorul, Piața Tractorul are o ocupare la sol mai accentuată și un parcellar mai încărcat.

În micro-cartierul **Octavian Goga**, POT-ul se înscrie în principal în clasa **25-50%**, cu creșteri locale către **50-75%** în dreptul locuințelor individuale cu amprentă mai mare. Ocuparea este concentrată în zona locuirii colective, iar fragmentele de locuire individuală introduc variații locale. Raportat la dimensiunea redusă a micro-cartierului, diferențele de ocupare sunt vizibile, dar nu formează o structură compactă.

În micro-cartierul **Codrii Cosminului**, POT-ul se înscrie mai frecvent în intervalul de **25-50%**, ceea ce indică o ocupare mai redusă și mai fragmentată. Această situație se corelează cu ponderea mai mare a locuirii colective și cu caracterul periferic al zonei, aflată în relație cu infrastructura feroviară. Comparativ cu Piața Tractorul, ocuparea la sol este mai discontinuă, iar țesutul are un caracter de tranziție între ansamblurile colective și locuirea individuală.

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE VICTORIEI ȘI HĂRMANULUI

În cartierul **Centru Nou**, POT-ul are o distribuție medie și variabilă, chiar dacă zona prezintă o intensitate urbană ridicată. Ocuparea la sol nu este uniform crescută, deoarece ansamblurile de locuire colectivă prezintă spații libere, circulații, zone interstițiale și suprafețe aferente infrastructurii urbane. Prin urmare, densitatea percepută a cartierului este generată mai ales de înălțime și de fronturile urbane, în timp ce POT-ul rămâne frecvent în procente medii.

În micro-cartierul **Victoriei**, valorile POT se înscriu frecvent în clasa **10-25%** și punctual **50-75%**. Ocuparea mai ridicată apare în relație cu fronturile construite, cu zona Pieței Dacia și cu parcelele asociate axelor majore. În același timp, spațiile dintre blocuri, suprafețele aferente circulațiilor și proximitatea Gării Brașov produc variații locale și mențin o distribuție neuniformă a ocupării la sol.

În micro-cartierul **Hărmanului**, POT-ul se înscrie predominant în clasele **25-50%** și **50-75%** în zonele cu blocuri bară sau fronturi mai compacte pe axele principale. Relația cu Bulevardul Gării și Strada Hărmanului generează zone cu ocupare mai vizibilă, în timp ce spațiile interstițiale și terenurile cu potențial de restructurare reduc local continuitatea construită.

CARTIERUL ASTRA: MICRO-CARTIERELE ASTRA, SATURN, SOARELUI ȘI ȘTEFAN CEL MARE

În cartierul **Astra**, POT-ul are o distribuție eterogenă, determinată de diferențele dintre micro-cartiere, de prezența funcțiilor comerciale și publice și de modul de organizare a ansamblurilor de locuire colectivă. Clasele **10-25%** și **25-50%** sunt cele mai relevante pentru lectura cartierului, iar valorile foarte ridicate (75-99,7%) apar punctual, în zonele cu funcțiuni comerciale cu amprentă mare.

În micro-cartierul **Astra**, POT-ul indică o ocupare variabilă, cu treceri între clasele **10-25%**, **25-50%** și **50-75%**. Valorile sunt influențate de locuirea colectivă, dotările publice și funcțiunile comerciale din proximitatea Căii București, Străzii Uranus și Străzii Jupiter.

În micro-cartierul **Saturn**, POT-ul are un caracter mai ordonat și mai liniar, asociat ansamblurilor de blocuri bară și relației cu Bulevardul Saturn. Ocuparea se înscrie preponderent în clasa **10-25%**, cu creșteri locale în zona intersecției din nord - 25-50%. Țesutul are o structură planificată, iar ocuparea la sol este mai constantă decât în micro-cartierele cu parcellar mixt.

În micro-cartierul **Soarelui**, POT-ul indică o ocupare variabilă, cu alternanțe între blocuri bară, spații interstițiale și zona comercială din nord-vest. Clasa **10-25%** este dominantă, iar valorile mai ridicate apar mai ales pe margini și în relație cu complexul comercial din nord-vestul micro-cartierului. Zona comercială introduce o ocupare mai vizibilă la sol, dar cu un caracter mai orizontal decât în ansamblurile înalte.

În micro-cartierul **Ștefan cel Mare**, POT-ul este mai relevant decât CUT-ul pentru citirea densității, deoarece fondul construit are predominant regim redus, de tip P+3. Ocuparea la sol se apropie frecvent de clasele **10-25%** și **25-50%**, fiind influențată de organizarea compactă a locuirii colective și de prezența dotărilor centrale. Zona are o ocupare mai compactă decât micro-cartierele cu țesut rarefiat, chiar dacă nu se exprimă prin verticalizare.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENURILOR EXISTENTE

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

La nivelul cartierului **Tractorul**, valorile CUT indică o intensitate construită predominant redusă și medie, dar cu diferențe locale importante între micro-cartiere. Clasele dominante sunt **0,2-1,2** și **1,2-2,5**, iar valorile din intervalul **2,5-4** apar punctual, în relație cu volumele mai înalte sau cu zonele în care fondul construit colectiv are o prezență mai compactă. În ansamblu, cartierul nu are o intensitate construită determinată uniform de verticalizare, ci prezintă o distribuție diferențiată, rezultată din alternanța dintre locuire colectivă, locuire individuală, locuire semicolectivă și accente verticale punctuale.

În micro-cartierul **Tractorul**, CUT-ul are o distribuție graduală pe direcția nord-sud. În partea nordică predomină intervalul **0,2-1,2**, indicând o intensitate construită mai redusă. În zona mediană, valorile se înscriu preponderent în intervalul **1,2-2,5**, corespunzător unei intensități construite medii, asociate ansamblurilor de locuire colectivă. În partea sudică apare o zonă încadrată în intervalul **2,5-4**, determinată de prezența unui bloc cu regim mai mare de

înălțime. Această distribuție arată că micro-cartierul nu este omogen din perspectiva CUT-ului, ci prezintă o creștere locală a coeficientului de utilizare a terenului în relație cu accentele de înălțime.

În micro-cartierul **Piața Tractorul**, CUT-ul are un caracter mixt. În partea estică predomină intervalul **0,2-1,2**, asociat unui fond construit cu regim mai redus și unei intensități construite mai mici. În partea vestică, valorile devin mai variate, prin suprapunerea locuirii colective, locuirii individuale, locuirii semicolective și a funcțiunilor complementare. Aici apar atât valori reduse, cât și valori medii, iar punctual pot apărea creșteri asociate clădirilor cu regim de înălțime ridicat. Prin urmare, Piața Tractorul se diferențiază printr-o structură CUT neuniformă, în care partea de est este mai clar încadrată în clasa redusă, iar partea de vest are o compoziție mai amestecată.

În micro-cartierul **Octavian Goga**, CUT-ul are o distribuție relativ uniformă, înscriindu-se în principal în intervalul **1,2-2,5**. Această valoare corespunde unei intensități construite medii, asociate locuirii colective cu regim mediu de înălțime. Diferențele locale sunt reduse, iar fragmentele de locuire individuală pot coborî punctual valorile, fără a schimba caracterul general al micro-cartierului.

În micro-cartierul **Codrii Cosminului**, situația este apropiată de cea din Octavian Goga, cu o predominanță a intervalului **1,2-2,5**. Totuși, valorile sunt ușor mai variate, deoarece apar atât zone de locuire individuală, care reduc local CUT-ul, cât și zone mai înalte, care pot ridica punctual coeficientul de utilizare a terenului. Prin urmare, Codrii Cosminului are o structură CUT în general medie, dar cu excepții locale generate de alternanța dintre blocuri, locuire individuală și volume cu regim mai mare de înălțime.

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE VICTORIEI ȘI HĂRMANULUI

La nivelul cartierului **Centru Nou**, valorile CUT indică o intensitate construită mai ridicată decât în cartierul Tractorul, însă distribuția nu este uniformă. Diferențele sunt generate în principal de regimul de înălțime al blocurilor și de poziționarea volumelor construite în raport cu axele majore. Clasele dominante sunt **1,2-2,5**, iar valorile superioare apar excepțional, în zonele unde clădirile cu regim mare de înălțime determină un coeficient de utilizare a terenului ridicat.

În micro-cartierul **Victoriei**, CUT-ul are o distribuție diferențiată. În partea de nord și în partea de est predomină intervalul **0,2-1,2**, indicând o intensitate construită mai redusă. În restul micro-cartierului, valorile se înscriu preponderent în intervalul **1,2-2,5**, corespunzător unei intensități construite medii. Cea mai ridicată valoare apare în zona centrală, în partea de est a Bulevardului Victoriei, unde CUT-ul intră în clasa maximă din legendă, **4-6,41**. Această valoare este generată de regimul mare de înălțime al fondului construit și marchează principalul nucleu de intensitate construită al micro-cartierului.

În micro-cartierul **Hărmanului**, CUT-ul se înscrie în general în intervalul **1,2-2,5**, ceea ce indică o intensitate construită medie. Valoarea minimă, din clasa **0,2-1,2**, apare în partea de

est a micro-cartierului, unde fondul construit are o intensitate mai redusă. Valoarea maximă apare punctual în nord-vest, în zona de intersecție, unde regimul de înălțime și configurarea volumelor construite determină o creștere locală a coeficientului de utilizare a terenului. Astfel, Hărmanului are o structură CUT relativ echilibrată, dominată de valori medii, cu extreme localizate la est și nord-vest.

CARTIERUL ASTRA – MICRO-CARTIERELE ASTRA, SATURN, SOARELUI ȘI ȘTEFAN CEL MARE

La nivelul cartierului **Astra**, valorile CUT indică o intensitate construită în general redusă, cu creșteri locale punctuale. Spre deosebire de Centru Nou, unde valorile ridicate ale CUT sunt generate de o prezență mai amplă a blocurilor înalte, în Astra coeficientul de utilizare a terenului rămâne, în cea mai mare parte, în intervalul **0,2-1,2**. Excepțiile apar punctual, în relație cu accentele verticale sau cu anumite benzi construite care concentrează volume cu regim mai ridicat de înălțime.

În micro-cartierul **Astra**, CUT-ul se înscrie aproape integral în intervalul **0,2-1,2**, ceea ce indică o intensitate construită redusă prin raportare la suprafața parcelor. Deși zona include locuire colectivă, dotări publice și funcțiuni comerciale de proximitate, regimul de înălțime și raportul dintre suprafața desfășurată și parcelă nu generează valori ridicate ale coeficientului de utilizare a terenului.

În micro-cartierul **Saturn**, CUT-ul are, de asemenea, valori predominant reduse, încadrate în intervalul **0,2-1,2**. Singura creștere semnificativă este dată de accentul vertical cu regim de înălțime **P+11**, localizat în partea nordică a micro-cartierului. Acesta produce punctual o valoare mai ridicată a CUT-ului, fără să modifice caracterul general al zonei, care rămâne definită printr-o intensitate construită redusă.

În micro-cartierul **Soarelui**, distribuția CUT este mai diferențiată. Cea mai mare parte a zonei rămâne în intervalul **0,2-1,2**, însă în partea sudică apar valori mai ridicate. Banda vestică din sud se înscrie în intervalul **1,2-2,5**, indicând o intensitate construită medie. În partea sudică, valorile cresc local în relație cu volumele construite și cu configurarea parcelarului, ceea ce face ca Soarelui să fie micro-cartierul cu cea mai vizibilă variație internă a CUT-ului din cadrul cartierului Astra.

În micro-cartierul **Ștefan cel Mare**, CUT-ul se înscrie, la fel ca în Astra, aproape integral în intervalul **0,2-1,2**. Această situație este explicată de regimul predominant redus al fondului construit, de tip **P+3**, care poate genera o ocupare la sol relativ compactă, dar nu determină un coeficient ridicat de utilizare a terenului. Astfel, Ștefan cel Mare se exprimă mai ales prin ocupare la sol, nu prin intensitate construită ridicată.

În ansamblu, cartierul **Astra** este caracterizat prin valori CUT predominant reduse. **Astra** și **Ștefan cel Mare** au o distribuție aproape integrală în intervalul **0,2-1,2**, **Saturn** păstrează aceeași dominantă, cu excepția accentului vertical P+11 din nord, iar **Soarelui** introduce variații locale în partea sudică, unde apar valori medii ale CUT-ului.

3.3.3. Spații Publice

În cele 10 micro-cartiere analizate, spațiul public este alcătuit dintr-o rețea de spații cotidiene aflate în relație directă cu locuirea colectivă: străzi, alei, spații dintre blocuri, scuaruri, locuri de joacă, spații verzi interstițiale, piețe agroalimentare, fronturi comerciale și spații asociate dotărilor de cartier. În cazul cartierelor de blocuri, aceste spații nu funcționează izolat, ci formează un sistem de utilizări de proximitate, în care deplasarea pietonală, accesul la dotări, întâlnirea informală și activitățile comerciale de scară mică contribuie la funcționarea vieții de cartier. Prin urmare, analiza urmărește atât tipologiile fizice ale spațiilor, cât și locurile care concentrează activitate, întâlnire și acces la servicii.

În teren se disting 3 categorii principale de spații publice și spații de utilizare colectivă:

- Prima categorie este reprezentată de **spațiile de tip stradă și fronturile active**, adică bulevarde, străzi de cartier, alei principale și trasee pietonale care susțin deplasarea zilnică și accesul la dotări. Aceste spații devin relevante mai ales acolo unde sunt însoțite de comerț de proximitate, servicii mici, stații de transport, traversări pietonale și partere active;
- A doua categorie este reprezentată de **spațiile verzi și spațiile de proximitate aferente locuirii colective**, respectiv spații interstițiale dintre blocuri, scuaruri, grădini urbane, locuri de joacă, zone de ședere și spații folosite informal de locuitori;
- A treia categorie este reprezentată de **centralitățile de cartier**, definite ca nuclee în care se suprapun dotări publice sau private, comerț, servicii, educație, sănătate, cult, transport și locuri de întâlnire observate în teren.

Această analiză este raportată la principiile din *Ghidul de regenerare urbană pentru marile ansambluri de locuințe colective*¹¹ iar spațiile și funcțiunile pot fi citite orientativ pe 4 raze de utilizare:

1. aproximativ **200 m** pentru comunitatea locală;
2. **400 m** pentru unitatea de vecinătate;
3. **800 m** pentru dotările de cartier;
4. **1600 m** pentru dotările cu rol urban mai larg.

În analiza de față, aceste distanțe sunt folosite ca repere interpretative. Ele ajută la diferențierea între spațiile de proximitate imediată, nucleele de vecinătate, centralitățile de cartier și dotările care deserveșc un teritoriu mai amplu.

Această abordare permite citirea spațiilor publice nu doar ca suprafețe amenajate, ci ca parte a unei structuri ierarhice de utilizare cotidiană. La scara de 200 m devin relevante grădinile de bloc, locurile de joacă, spațiile de ședere și traseele locale. La scara de 400 m se conturează relația dintre locuire, școli, grădinițe, mici nuclee comerciale și servicii de bază. La scara de 800 m sunt urmărite piețele agroalimentare, zonele comerciale, dotările de sănătate, educație și cult, precum și nucleele care funcționează ca centre de cartier. La scara de 1600 m devin relevante dotările cu rol supra-cartier, precum Gara Brașov, arterele

¹¹ Ghidul de regenerare urbană pentru marile ansambluri de locuințe colective, document accesibil la <https://www.nord-vest.ro/wp-content/uploads/2020/10/Ghid-Regenerare-Urbana-Locuinte-Draft.pdf>

majore și centralitățile care polarizează fluxuri dincolo de limitele unui singur micro-cartier. Centralitățile sunt analizate acolo unde se suprapun accesibilitatea pietonală, dotările, comerțul, serviciile și utilizarea efectivă observată în teren.

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

În cartierul Tractorul, sistemul de spații publice este distribuit neuniform. Piața Tractorul funcționează ca principală centralitate de cartier pentru toate cele 4 micro-cartiere analizate, în timp ce Tractorul, Octavian Goga și Codrii Cosminului au un caracter mai rezidențial, cu spații de proximitate, trasee locale și puține nuclee funcționale consolidate. Structura spațiilor publice este influențată de locuirea colectivă, de prezența unor dotări educaționale și de relația cu arterele principale, dar și de barierele produse de magistrala feroviară și de zona de protecție aferentă culoarului de infrastructură tehnică.

În micro-cartierul **Tractorul**, spațiile publice sunt dominate de spațiile de tip stradă și de spațiile interstițiale dintre blocuri. Strada 13 Decembrie, Strada General Mociulschi și Strada Ioan V. Socec structurează accesul local și relația dintre ansamblurile de blocuri, zona de locuire individuală din sud și dotările din nord-est. În această parte a micro-cartierului se află Colegiul Nicolae Titulescu și Centrul Școlar pentru Educație Incluzivă Brașov, care generează o polarizare educațională punctuală, fără a forma însă o centralitate urbană completă. La scara de aproximativ 400 m, aceste dotări pot susține o funcție de vecinătate, dar nu suntacompaniate de suficiente servicii, comerț sau spații publice reprezentative pentru a produce un nucleu de cartier coerent. La scara comunității locale, de aproximativ 200 m, spațiile verzi sunt slab reprezentate, iar echipamentele de joacă apar punctual la intersecția dintre Strada General Mociulschi și Strada 13 Decembrie, într-o grădină de bloc amenajată. În rest, spațiile de proximitate sunt mai ales grădini de bloc, spații interstițiale și zone folosite informal de locuitori. Locurile de întâlnire au caracter spontan: persoane care stau în fața blocurilor, în special în zona blocurilor de tip cămin sau garsonieră, respectiv mici amenajări realizate de locuitori în grădinile de bloc aferente Străzii 13 Decembrie. Această utilizare arată existența unor practici comunitare cotidiene, dar și lipsa unor spații publice clar amenajate, lizibile și distribuite echilibrat.

Fig. 47 - Colegiul Nicolae Titulescu



Sursa: Google Earth

În micro-cartierul **Piața Tractorul**, centralitatea este mult mai clară. Zona concentrează funcțiuni de sănătate, educație, comerț, cult și servicii, ceea ce o diferențiază de restul cartierului Tractorul. Piața Agroalimentară Tractorul reprezintă principalul punct de interes al zonei și funcționează ca reper cotidian pentru locuitori. În proximitate se află Spitalul Tractorul, o dotare care funcționează la nivel de interes municipal dar și Școala Gimnazială nr. 13 și alte dotări de vecinătate. Prin suprapunerea acestor funcțiuni, Piața Tractorul funcționează atât la scara vecinătății, la scara cartierului, dar și la nivel municipal, prin spitalul existent. La aproximativ 400 m, zona deservește locuirea din proximitate prin comerț, servicii și dotări de bază. La aproximativ 800 m, poate fi citită ca centralitate de cartier, deoarece polarizează un teritoriu mai larg decât micro-cartierul propriu-zis. Spațiul public are aici un rol dublu: spațiu de proximitate pentru locuire și suport pentru dotări, aprovizionare, servicii și deplasări cotidiene. Caracterul morfologic mixt, cu locuire colectivă, locuire individuală și locuire semicolectivă, accentuează această funcție de tranziție între țesut rezidențial și centralitate locală.

Fig. 48 - Piața Agroalimentară Tractorul



Sursa: Google Earth

În micro-cartierul **Octavian Goga**, spațiile publice au un caracter predominant rezidențial. Zona este structurată în principal de Strada Octavian Goga și Strada 13 Decembrie, iar spațiile relevante sunt cele de proximitate: spațiile dintre blocuri, traseele locale și legăturile către Piața Tractorul. Dotările educaționale de pe Strada 13 Decembrie nr. 109 și nr. 109A se află în zona de proximitate a Pieței Tractorul și funcționează mai degrabă ca extensie a acestei centralități decât ca nucleu propriu al micro-cartierului Octavian Goga. Nu se conturează o concentrare suficientă de comerț, servicii sau dotări publice pentru a defini o centralitate consolidată.

În micro-cartierul **Codrii Cosminului**, structura spațiilor publice este și mai slab constituită din perspectiva centralităților. Zona este dominată de locuire, cu organizare pe Strada Codrii Cosminului și Strada 13 Decembrie. Nu apar repere comerciale, educaționale, de sănătate sau culturale cu rol clar de polarizare. Spațiile publice relevante sunt, în principal, spațiile dintre blocuri, traseele locale și eventualele spații verzi interstițiale. La scara de 200 m, acestea pot susține utilizări cotidiene de proximitate, dar nu formează încă o rețea clară de spații comunitare. Prezența magistralei feroviare și a culoarului de infrastructură tehnică accentuează caracterul de margine al micro-cartierului Codrii Cosminului. Această barieră funcțională îl detașează de zona de sud și reduce continuitatea relațiilor pietonale și urbane. Din acest motiv, micro-cartierul trebuie tratat ca zonă rezidențială cu centralitate latentă, unde regenerarea ar trebui să urmărească formarea unor nuclee mici de comunitate, prin scuaruri locale, locuri de joacă, spații de ședere și trasee pietonale mai clare către Strada 13 Decembrie și către centralitatea Pieței Tractorul.

În ansamblu, cartierul Tractorul are o structură publică parțial dezechilibrată. Piața Tractorul funcționează ca centralitate principală pentru cele 4 micro-cartiere, prin suprapunerea pieței,

spitalului, școlii, grădiniței, bisericii și comerțului de proximitate. Tractorul propriu-zis are o polarizare educațională de interes municipal în nord-est, dar rămâne slab acoperit de repere publice. Octavian Goga și Codrîi Cosminului au un profil predominant rezidențial, cu centralități punctuale sau latente.

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE VICTORIEI ȘI HĂRMANULUI

În cartierul Centru Nou, sistemul de spații publice este structurat mai puternic de axele majore de circulație și de relația cu Gara Brașov. Spre deosebire de cartierul Tractorul, unde centralitatea principală se concentrează în zona Pieței Tractorul, în Centru Nou centralitățile se dezvoltă mai liniar, în relație cu Bulevardul Victoriei, Bulevardul Gării, Strada Hărmanului și Strada Mihail Kogălniceanu. Spațiul public are o intensitate urbană mai ridicată, determinată de prezența transportului, a comerțului, a serviciilor și a dotărilor educaționale, dar și de fronturile active de la parterul locuirii colective.

În micro-cartierul **Victoriei**, centralitatea principală se formează în jurul Pieței Dacia și al relației acesteia cu Bulevardul Victoriei, Bulevardul Gării și Gara Brașov. Piața Dacia funcționează ca reper urban și ca punct de polarizare pentru activități cotidiene, prin asocierea cu funcțiuni comerciale, servicii și fluxuri pietonale generate de locuire și transport. În proximitate se află Creșa 6 și Hotel Bulevard Victoria, iar pe axele principale apar funcțiuni comerciale și de servicii, în special pe Bulevardul Victoriei, Bulevardul Gării și Strada Prahova. Prin această suprapunere de funcțiuni, Victoriei capătă un rol de centralitate de cartier, dar și o relație cu scara municipală, prin proximitatea Gării Brașov și prin intensitatea circulațiilor urbane.

Fig. 49 - Piața Agroalimentară Dacia



Sursa: Google Earth

La scara de aproximativ 400 m, zona Pieței Dacia deservește locuirea din proximitate prin comerț, servicii și dotări de bază. La scara de aproximativ 800 m, aceasta poate fi citită ca centralitate de cartier, deoarece polarizează un teritoriu mai amplu decât imediata vecinătate rezidențială. La scara de aproximativ 1600 m, relația cu Gara Brașov introduce o dimensiune supra-cartier, legată de transportul public, mobilitatea urbană și conectarea cu alte părți ale municipiului. Spațiile publice din Victoriei sunt puternic influențate de regimul de bulevard și de fronturile active. Bulevardul Victoriei funcționează atât ca axe de circulație, cât și ca suport pentru comerț, servicii și deplasări pietonale cotidiene. În interiorul ansamblurilor de locuire colectivă apar spații de proximitate, locuri de joacă, zone de trecere și spații dintre blocuri, însă acestea au un rol secundar în raport cu centralitatea formată în jurul Pieței Dacia și al axelor principale. La scara comunității locale, de aproximativ 200 m, aceste spații pot susține utilizări cotidiene, dar necesită o relație mai clară cu traseele pietonale, traversările și fronturile comerciale.

În micro-cartierul **Hărmanului**, centralitatea este mai dispersată și mai puțin compactă decât în Victoriei. Zona este structurată de Strada Hărmanului, Bulevardul Gării, Strada Mihail Kogălniceanu, Alea Lăcrimioarelor și Alea Sânzienelor. Reperele principale sunt de tip educațional și comercial: Școala Generală nr. 19, funcțiuni comerciale pe Strada Hărmanului și Bulevardul Gării, respectiv servicii în lungul Străzii Hărmanului. Aceste funcțiuni susțin o rețea de proximitate, dar nu formează un nucleu public unic, comparabil cu Piața Dacia sau Piața Tractorul. La scara de aproximativ 400 m, dotările educaționale și comerciale din Hărmanului pot funcționa ca repere de vecinătate, însă sunt dispuse mai degrabă liniar, pe axe, decât grupate într-un centru local clar. Spațiile publice sunt alcătuite în principal din spații de tip stradă, spații dintre blocuri, alei de acces și zone verzi interstițiale. Strada Hărmanului are rol de axă locală importantă, iar Bulevardul Gării conectează micro-cartierul cu structura urbană mai amplă a municipiului.

Terenul fost CFR reprezintă un element distinct în micro-cartierul Hărmanului. Acesta nu funcționează ca centralitate existentă, dar poate fi interpretat ca rezervă latentă pentru restructurare urbană. Prin dimensiune, poziție și relația cu locuirea colectivă din jur, terenul poate deveni relevant într-o etapă ulterioară, dacă este integrat într-o strategie de conectare pietonală, activare funcțională și clarificare a relației cu spațiile publice existente. În forma actuală, el accentuează mai degrabă discontinuitatea și lipsa de coerență a spațiilor publice din zonă.

CARTIERUL ASTRA: MICRO-CARTIERELE ASTRA, SATURN, SOARELUI ȘI ȘTEFAN CEL MARE

În cartierul **Astra**, sistemul de spații publice are o structură policentrică. Centralitățile sunt distribuite între zona **Piața Astra**, **Școala Gimnazială Nr. 2 "Diaconu Coresi"**, **Centrul Comercial Orizont 3000**, **Bulevardul Saturn**, **Strada Uranus**, respectiv nucleul comunitar din **Ștefan cel Mare**. Această structură produce un cartier cu mai multe puncte de activitate, în care spațiile publice sunt legate atât de locuirea colectivă, cât și de comerț, dotări educaționale, servicii, cult și spații verzi de proximitate. Spre deosebire de Tractorul, unde centralitatea este concentrată mai clar în jurul Pieței Tractorul, în Astra funcțiile de polarizare sunt mai distribuite și mai dependente de axele comerciale și de dotările de cartier.

În micro-cartierul **Astra**, spațiile publice sunt organizate în relație cu **Calea București**, **Strada Uranus** și **Strada Jupiter**. Aceste axe concentrează locuire colectivă, comerț, educație și funcțiuni publice, iar în proximitate se află **Grădinița 23**, **Școala Gimnazială nr. 2 „Diaconu Coresi”**, **Piața Agroalimentară Astra** și **complexul comercial Orizont 3000**. Unele dintre aceste repere se află la limita sau în proximitatea micro-cartierelor învecinate, dar influențează direct utilizarea spațiilor publice din această parte a cartierului. La scara de aproximativ **400 m**, zona funcționează ca vecinătate cu dotări educaționale și servicii de bază, iar la scara de aproximativ **800 m** intră în relație cu centralitatea comercială mai amplă din zona Pieței Astra și a complexului Orizont 3000. Spațiile de proximitate din Astra sunt asociate locuirii colective și dotărilor educaționale. Parcurile, scuarurile și spațiile dintre blocuri au rol important în utilizarea cotidiană, mai ales prin prezența copiilor și prin relația cu grădinița, școala și spațiile comerciale. În zonele cu clădiri cu aspect mai vechi sau cu structură morfologică distinctă, unele străzi capătă un caracter apropiat de spațiu partajat, prin scară redusă, utilizare locală și contact direct cu locuirea. Micro-cartierul are o centralitate dispersată, construită prin suprapunerea dotărilor și serviciilor de proximitate, nu printr-o piață civică unică.

Fig. 50 - Piața Agroalimentară Astra



Sursa: Google Earth

Fig. 51 - Complexul Comercial Orizont 3000



Sursa: Google Earth

Micro-cartierul **Saturn** are o structură rezidențială omogenă, dominată de blocuri bară și de spații dintre blocuri. Spațiile publice din interiorul micro-cartierului sunt în principal spații de proximitate aferente locuirii colective, completate de frontul comercial al **Bulevardului Saturn** și de relația cu **Strada Uranus**. Centralitatea este produsă mai ales de accesibilitatea pe arterele principale, nu de scuaruri sau piețe publice formal amenajate. Din acest motiv, o direcție importantă de regenerare este îmbunătățirea relației dintre fronturile comerciale, traseele pietonale, traversări și spațiile rezidențiale din spate.

În micro-cartierul **Soarelui**, spațiile publice au un caracter predominant rezidențial. Locuirea colectivă este organizată în relație cu **Calea București** și **Bulevardul Saturn**. Comerțul apare mai punctual, în special pe Bulevardul Saturn, fără să formeze o centralitate la fel de puternică precum zona Orizont 3000 sau Piața Astra. Micro-cartierul este structurat prin spații dintre blocuri, alei locale, locuri de joacă (o centralitate puternică în cadrul zonei de joacă de la intersecția Străzii Soarelui și Aleei Constelației) și relații pietonale interne, cu o presiune mai mare pe fronturile expuse spre Bulevardul Saturn și Calea București. Soarelui poate fi citit ca micro-cartier cu **centralitate latentă**. Nu are un nucleu comercial sau comunitar major, dar are spații de proximitate care pot deveni suport pentru activare locală. La scara de aproximativ **200 m**, spațiile dintre blocuri, zonele de joacă, traseele pietonale și eventualele scuaruri locale pot funcționa ca repere cotidiene pentru locuire. La scara de aproximativ **400 m**, legăturile către Bulevardul Saturn, Calea București și zonele comerciale

din proximitate devin esențiale pentru conectarea micro-cartierului la centralitățile mai puternice ale cartierului Astra.

În micro-cartierul **Ștefan cel Mare**, centralitatea are un caracter comunitar. Zona este diferită de Saturn, unde predomină centralitatea comercială, și de Victoriei, unde centralitatea este legată de transport și bulevarde. În Ștefan cel Mare, reperele principale sunt **grădinița** de pe Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt, **Biserica catolică „Înălțarea Sf. Cruci”**, **spațiile verzi și de joacă planificate central**. Policlinica dispusă central are un statut incert, în vizita din teren, aceasta părea să fie închisă definitiv pe strada Cometei. Aceste funcțiuni se suprapun peste o structură urbană cu locuire joasă pentru un cartier de blocuri, funcțiuni speciale în centru, două scuaruri planificate, grădinița și biserica. Spațiile publice din Ștefan cel Mare au o componentă de proximitate mai clară decât în alte micro-cartiere ce pot susține o centralitate locală de tip comunitar. La scara de aproximativ **200 m**, aceste spații pot funcționa ca locuri de întâlnire și utilizare cotidiană. La scara de aproximativ **400 m**, ele pot susține o unitate de vecinătate cu identitate proprie, legată de dotările comunitare și de traseele pietonale interne. Această centralitate nu are intensitatea comercială a Saturnului și nici intensitatea de flux a Victoriei, dar are o structură mai coerentă pentru viața de cartier.

Fig. 52 - Spațiile verzi din centrul micro-cartierului Ștefan cel Mare



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

În ansamblu, cartierul **Astra** are cea mai policentrică structură publică dintre cele 3 cartiere analizate. **Saturn** concentrează centralitatea comercială principală, în relație cu Piața Astra, Galeriele Orizont 3000, Carrefour Market, Profi, Bulevardul Saturn și Strada Uranus. **Astra**

are o structură de servicii și dotări mai dispersată, în relație cu Calea București, Strada Uranus și Strada Jupiter. **Soarelui** rămâne predominant rezidențial, cu centralități punctuale și potențial de activare a spațiilor de proximitate. **Ștefan cel Mare** are o centralitate comunitară, susținută de biserică, grădiniță și scuaruri planificate. Direcția principală de regenerare trebuie să urmărească conectarea acestor nuclee, îmbunătățirea spațiilor dintre blocuri și consolidarea traseelor pietonale dintre locuire, comerț și dotările de cartier.

3.3.4. Spații Verzi

Analiza spațiilor verzi urmărește distribuția, tipologia și aria de deservire a suprafețelor verzi în cele 10 micro-cartiere analizate, pe baza relației dintre structura locuirii colective, configurația spațiului urban și accesibilitatea populației la zone de recreere și petrecere a timpului liber. Indicatorii utilizați sunt tipologia spațiilor verzi existente, accesibilitatea pietonală, gradul de conectivitate între spațiile verzi și raportul dintre suprafețele plantate și densitatea locuirii.

Conform studiilor de fundamentare ale Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov și ghidurilor privind administrarea spațiilor verzi urbane, spațiile verzi nu reprezintă doar suprafețe de recreere, ci infrastructuri urbane cu rol complex în îmbunătățirea calității vieții, reglarea microclimatului, susținerea biodiversității și structurarea peisajului urban. Studiile evidențiază faptul că spațiile verzi urbane trebuie analizate atât prin prisma suprafeței, cât și a accesibilității și conectivității dintre diferitele tipologii de spații.

În cadrul studiilor privind patrimoniul natural și peisajul sunt identificate componente ale infrastructurii verzi precum: coridoarele ecologice, suprafețele plantate și zonele propuse pentru extinderea infrastructurii verzi urbane. Aceste elemente sunt considerate esențiale pentru menținerea continuității ecologice și pentru reducerea efectelor insulei de căldură urbană.

Din perspectiva tipologiilor, în cadrul cartierelor de locuire colectivă analizate pot fi identificate:

- spații verzi de proximitate dintre blocuri;
- aliniamente plantate și culoare verzi asociate arterelor majore;
- spații verzi asociate unităților de învățământ și dotărilor publice;
- locuri de joacă și spații de recreere;
- spații verzi de scară mai mare cu rol de agrement și petrecere a timpului liber.

Conform principiilor de planificare a spațiilor verzi, calitatea infrastructurii verzi nu este determinată exclusiv de suprafață, ci și de accesibilitate și conectivitate. Spațiile fragmentate sau izolate își reduc capacitatea funcțională și socială. În cadrul zonelor dense de locuire colectivă, accesibilitatea pietonală către spațiile verzi de proximitate reprezintă un element esențial pentru calitatea vieții urbane.

Analiza evidențiază faptul că distribuția spațiilor verzi în micro-cartierele analizate nu urmează o structură uniformă. Unele zone beneficiază de spații ample și de o structură

verde bine integrată, în timp ce altele prezintă suprafețe fragmentate sau o accesibilitate mai redusă.

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

În **cartierul Tractorul**, structura spațiilor verzi este influențată de transformările funcționale recente și de dezvoltarea accelerată a fondului construit. În comparație cu zonele dezvoltate integral în perioada socialistă, cartierul prezintă diferențe importante între zonele istorice și dezvoltările recente.

Tractorul propriu-zis dispune de spații verzi de proximitate amplasate între blocuri și de suprafețe plantate asociate infrastructurii rutiere. Fondul construit realizat în perioada socialistă a permis existența unor distanțe mai mari între clădiri și introducerea spațiilor verzi ca elemente de organizare a țesutului urban. Totuși, dezvoltările recente și extinderea suprafețelor construite au redus continuitatea acestora și au produs fragmentări locale. Spațiile existente funcționează predominant ca spații verzi reziduale și de proximitate, având o rază redusă de deservire.

Piața Tractorul prezintă o structură verde limitată în raport cu intensitatea funcțiilor urbane existente. Prezența funcțiilor comerciale și a infrastructurii de circulație determină o predominanță a suprafețelor mineralizate. Spațiile verzi existente sunt reprezentate în principal de alinamente plantate și amenajări punctuale, având mai degrabă rol estetic și de protecție decât funcție recreativă. Din perspectiva ariei de deservire, zona depinde într-o măsură ridicată de accesul către spațiile verzi din zonele învecinate.

Octavian Goga prezintă o distribuție relativ redusă a spațiilor verzi și o conectivitate limitată între acestea. Spațiile existente sunt predominant de proximitate și asociate locuirii colective. Lipsa unor spații verzi de scară mai mare reduce diversitatea funcțională și limitează utilizarea acestora pentru activități recreative.

Codrii Cosminului prezintă caracteristici diferite prin raportarea la zonele naturale și la prezența unor suprafețe cu caracter mai puțin urbanizat. Totuși, accesibilitatea și integrarea acestor suprafețe în infrastructura verde urbană sunt limitate. Astfel, existența unor suprafețe verzi nu conduce automat la o deservire eficientă a populației.

Prin urmare, în cadrul cartierului Tractorul se disting două situații diferite: Tractorul și Piața Tractorul prezintă o presiune ridicată asupra spațiilor verzi datorită intensității dezvoltării urbane, în timp ce Octavian Goga și Codrii Cosminului prezintă limitări asociate conectivității și accesibilității.

Fig. 53 - Spațiile verzi din cartierul Tractorul



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE VICTORIEI ȘI HĂRMANULUI

În cartierul **Centru Nou**, spațiile verzi sunt influențate de densitatea ridicată a construcțiilor și de poziționarea în raport cu principalele axe urbane.

Victoriei dispune de spații verzi de proximitate asociate locuirii colective și de suprafețe plantate amplasate în lungul arterelor de circulație. Densitatea mare a construcțiilor reduce dimensiunea suprafețelor verzi disponibile, însă proximitatea funcțiunilor urbane și conectivitatea ridicată compensează parțial această situație. Aria de deservire este relativ favorabilă, datorită accesibilității bune.

Hărmanului prezintă o structură verde influențată de infrastructura rutieră și de caracterul liniar al dezvoltării. Spațiile verzi sunt concentrate în principal între ansamblurile de locuire și de-a lungul arterelor principale. Prezența traficului intens reduce calitatea spațiilor verzi și afectează funcția acestora de recreere și confort ambiental.

În ansamblu, cartierul Centru Nou dispune de accesibilitate relativ bună către spațiile verzi, însă suprafețele disponibile sunt afectate de densitatea construită și de infrastructura rutieră.

Fig. 54 - Spațiile verzi din cartierul Centrul Nou



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 55 - Spațiile verzi din cartierul Centrul Nou



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

CARTIERUL ASTRA: MICRO-CARTIERELE ASTRA, ȘTEFAN CEL MARE, SATURN ȘI SOARELUI

În **cartierul Astra**, structura spațiilor verzi este mai bine reprezentată decât în celelalte cartiere analizate, datorită principiilor de proiectare utilizate în dezvoltările de locuire colectivă din perioada socialistă. Configurația urbană a permis integrarea unor suprafețe verzi între blocuri și a unor spații deschise cu funcții recreative și sociale.

Astra prezintă una dintre cele mai dezvoltate structuri de spații verzi dintre micro-cartierele analizate. Spațiile dintre blocuri, aliniamentele plantate și zonele asociate echipamentelor

publice formează o rețea relativ continuă. Totuși, anumite sectoare sunt afectate de ocuparea progresivă a spațiilor verzi de către parcuri și amenajări improvizate.

Saturn dispune de spații ample între ansamblurile de locuire și de suprafețe verzi cu potențial ridicat de utilizare. Totuși, o parte dintre acestea sunt insuficient amenajate și funcționează mai degrabă ca spații reziduale decât ca spații publice active.

Soarelui prezintă o distribuție neuniformă a spațiilor verzi, influențată de configurația terenului și de organizarea ansamblurilor de locuire. Deși există suprafețe plantate importante, accesibilitatea și conectivitatea dintre acestea sunt mai reduse.

Ștefan cel Mare dispune de spații verzi de proximitate integrate între blocuri, însă dimensiunea și diversitatea acestora sunt mai reduse comparativ cu Astra și Saturn. Aceste spații au predominant rol local și de recreere cotidiană.

În ansamblu, analiza spațiilor verzi evidențiază faptul că micro-cartierele analizate nu prezintă aceeași structură de distribuție și aceeași capacitate de deservire. Zone precum Astra și Saturn prezintă o infrastructură verde mai dezvoltată și mai bine integrată în țesutul urban, în timp ce Piața Tractorul, Octavian Goga și anumite sectoare din Hărmanului prezintă limitări asociate suprafețelor reduse și fragmentării spațiilor verzi. Aceste diferențe sunt relevante pentru intervențiile PIRU, deoarece influențează calitatea mediului urban, confortul locuirii și accesibilitatea populației la spații de recreere și petrecere a timpului liber.

3.4. Analiza de mediu

3.4.1. Insule de Căldură Urbană

În cadrul celor 10 micro-cartiere de locuire colectivă, construite în perioada socialistă, se pot regăsi, din punct de vedere metodologic, următoarele tipologii de probleme:

- **microclimatul:**
 - apariția insulelor de căldură urbană;
 - amplificarea temperaturilor extreme (caniculă/ ger);
 - creșterea/ scăderea umidității aerului;
 - amplificare/ scăderea circulației maselor de aer;
 - modificarea evapotranspirației¹².
- **sănătatea publică:**
 - scăderea calității vieții din cauza stresului termic;
 - creșterea incidenței cauzate de căldură (insolație, deshidratare etc.), dar și de folosirea aerului condiționat (afecțiuni respiratorii);
 - creșterea incidenței afecțiunilor cardiovasculare, renale, a accidentelor vasculare cerebrale, a diferitelor tipuri de diabet;
 - creșterea presiunii pe sistemul medical și pe echipele de intervenție.
- **mobilitatea durabilă:**

¹² *Evapotranspirația* este un proces definit de pierderea combinată a umidității solului prin evaporarea directă și prin transpirația plantelor.

- creșterea emisiilor de gaze cu efect de seră și a altor elemente poluante;
- creșterea consumului de energie din surse neregenerabile;
- amplificarea efectului insulelor de căldură și modificarea microclimatului;
- daune ale infrastructurii de transport cauzate de fenomene climatice extreme.
- **performanța energetică:**
 - creșterea consumului de energie din surse neregenerabile;
 - creșterea consumului de apă;
 - creșterea emisiilor de carbon.

Insula de Căldură Urbană (ICU) reprezintă un fenomen climatologic ce se manifestă prin concentrarea unor temperaturi mai ridicate în arealele urbane dens construite comparativ cu arealele înconjurătoare¹³.

Insula de căldură urbană reprezintă creșterea temperaturii față de mediul rural înconjurător și se calculează ca diferența dintre temperatura urbană (TU) din interiorul orașului, și temperatura rurală (TR) și naturală din vecinătate: $ICU = TU - TR$ ¹⁴.

La nivelul Municipiului Brașov insulele de căldură urbană au fost identificate în cadrul *Strategiei privind adaptarea la schimbările climatice ale Municipiului Brașov (Septembrie 2016)*¹⁵, folosind 2 metode complementare existente în metodologia internațională de detectare a insulelor de căldură urbană¹⁶:

- detectarea ICU prin măsurători directe, efectuate la nivelul de 1,5 m înălțime de la nivelul solului, cu determinarea variațiilor de temperatură a aerului în stratul respirabil (insula de căldură urbană atmosferică - ICUA);
- detectarea insulei de căldură urbană identificată pe baza temperaturii la nivelul suprafețelor (ICUS), prin teledetecție, pe baza imaginilor satelitare; acest tip de analiză nu dă temperatura aerului la un nivel constant ca în cazul anterior, ci temperatura oricărui tip de suprafață indiferent de nivelul la care se află aceasta (la nivelul solului, al coronamentului copacilor, al acoperișurilor din diverse materiale etc).

În cadrul strategiei s-a făcut analiză pe termen mediu ICU la nivelul municipiului, realizându-se o comparație pe un interval de 27 de ani (1989-2015). Cel mai important aspect de relevant este faptul că la nivelul suprafețelor construite, nu numai că se mențin arealele cele mai calde, de tip hotspot, dar intensificarea acestora atinge cote foarte ridicate. Astfel, dacă în 1989, cea mai mare parte a arealului urban construit avea temperaturi ale suprafețelor cuprinse între 20°C și peste 35°C, în 2015, se observă aproximativ aceeași configurație a ICU, dar cu temperaturi ce au variat între 30°C și peste 45°C, ceea ce se

¹³ Conform *Ghidului de planificare urbană pentru limitarea și combaterea schimbărilor climatice și a dispersiei urbane*, elaborat de MDLPA, pag. 18

¹⁴ Cheval S., Dumitrescu A., *Insula de căldură urbană și riscul termic în orașele din România*, 2020, p.2

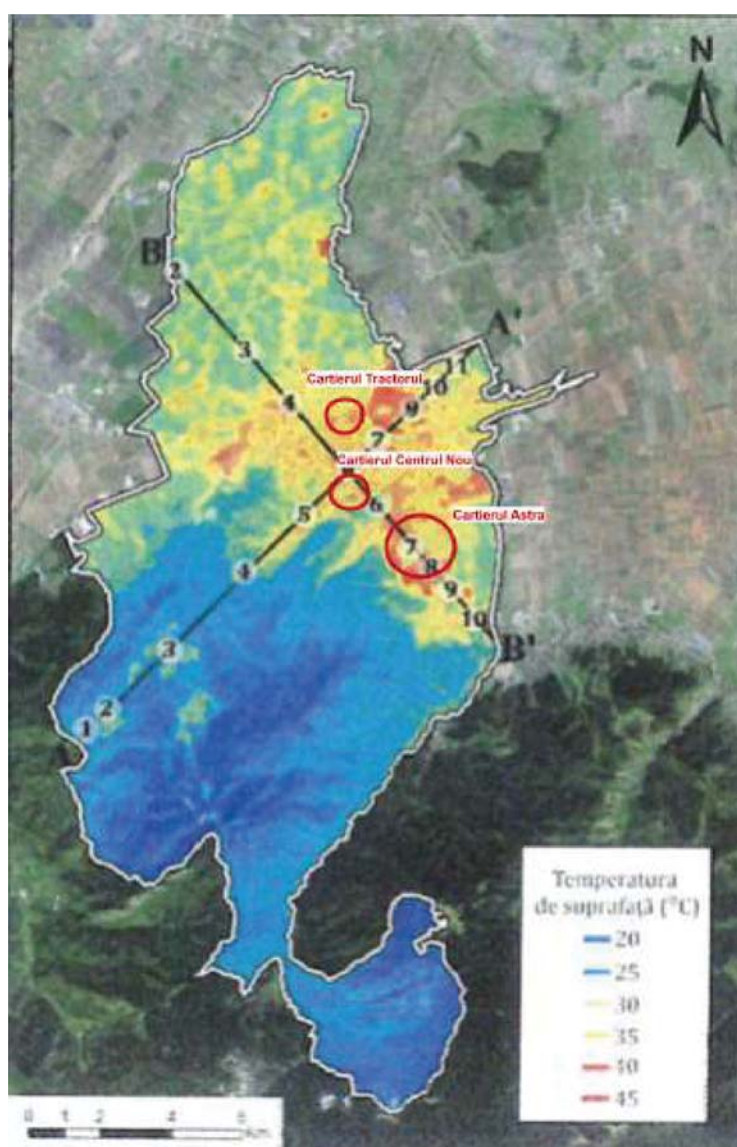
¹⁵ Cristea M., Varvari Ș., *Strategia privind adaptarea la schimbările climatice în Municipiul Brașov*, 2016 - Proiect *Calea Verde spre Dezvoltare Durabilă*, proiect finanțat în cadrul Programului Ro07 prin intermediul Granturilor SEE 2009-2014

¹⁶ Cristea M., Varvari Ș., *Strategia privind adaptarea la schimbările climatice în Municipiul Brașov*, 2016 - Proiect *Calea Verde spre Dezvoltare Durabilă*, pag.15

traduce printr-o creștere de cel puțin 10°C între cele două momente analizate. Arealele cele mai calde au fost și rămân zonele industriale din cuprinsul orașului, cu precădere cele din nord-est, est și sud (Zona Tractorul, Zona Zizinului, Zona Roman)¹⁷.

De asemenea, este de remarcat faptul că până în 2015 a crescut considerabil suprafața arealelor cu temperaturi de peste 35°C la nivelul cartierelor de locuit, fapt pus în evidență de ridicarea "domului", mai ales, de la intrarea în arealul construit al orașului dinspre nord-vest și până în sud-estul orașului. Diferența de temperatură este de peste 8°C în 2015, comparativ cu 1989¹⁸.

Fig. 56 - Insulele de căldură urbană identificate la nivelul municipiului Brașov, marcarea celor 3 macro-cartiere



¹⁷ Cristea M., Varvari Ș., *Strategia privind adaptarea la schimbările climatice în Municipiul Brașov*, 2016 - Proiect Calea Verde spre Dezvoltare Durabilă, pag.19-20

¹⁸ Cristea M., Varvari Ș., *Strategia privind adaptarea la schimbările climatice în Municipiul Brașov*, 2016 - Proiect Calea Verde spre Dezvoltare Durabilă, pag. 20

Sursa: Cristea M., Varvari Ș., Strategia privind adaptarea la schimbările climatice în Municipiul Brașov, 2016 - Proiect Calea Verde spre Dezvoltare Durabilă, pag.19

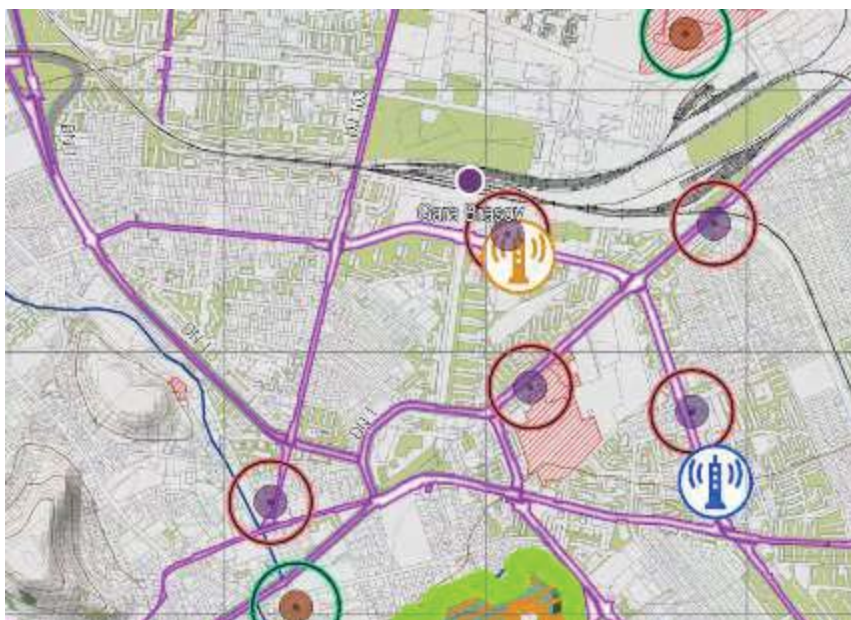
Așadar, din analiza realizată în cadrul *Strategiei privind adaptarea la schimbările climatice în Municipiul Brașov* reiese faptul că la nivelul celor 3 macro-cartiere (Tractorul, Centrul Nou și Astra) există insule semnificative de căldură urbană cu temperaturi ale suprafețelor cuprinse între 40°C și 45°C.

3.4.2. Factori de poluare

Conform *Studiului 1.3.12. Protecția mediului, riscuri naturale și riscuri antropice* aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov, în proximitatea sau în interiorul celor 3 macro-cartiere se regăsesc următoarele surse de poluare:

- **Centru Nou** - micro-cartierele: Hărmanului, Victoriei:
 - comerț de carburanți - surse de poluare aer, apă, sol, olfactiv - punct Bulevardul Gării, punct Strada Hărmanului;
 - terenuri degradate și neproductive;
 - trafic rutier - zone unde au fost înregistrate valori peste 70 dB(A): Strada Hărmanului, Strada Mihail Kogălniceanu, Bulevardul Gării, Strada 13 Decembrie.

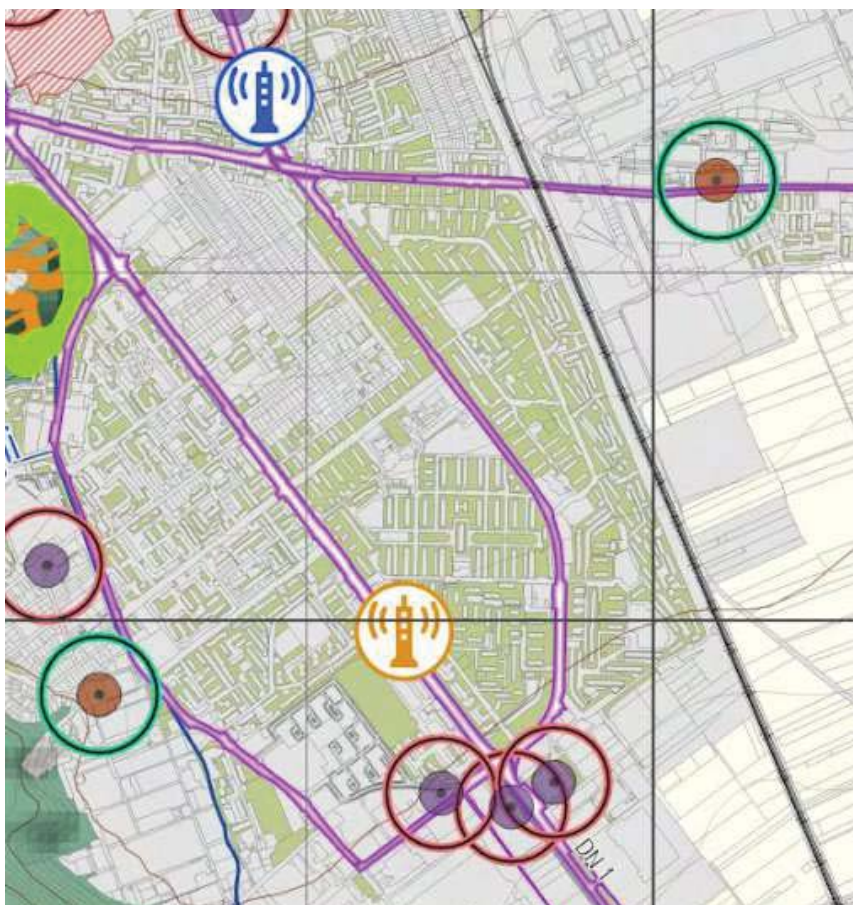
Fig. 57 - Surse de poluare - macro-cartierul Centru Nou



Sursa: PUG Brașov - Studiul Protecția mediului, riscuri naturale și riscuri antropice - planșa 2. Surse de poluare

- **Tractorul** - micro-cartierele: Codrii Cosminului, Octavian Goga, Piața Tractorul, Tractorul:

Fig. 59 - Surse de poluare - macro-cartierul Astra



Sursa: PUG Brașov - Studiul Protecția mediului, riscuri naturale și riscuri antropice - planșa 2. Surse de poluare

3.5. Analiza mobilității și accesibilității

3.5.1. Context general

Analiza mobilității și accesibilității pentru cartierele de locuire colectivă (Tractorul, Astra, Saturn, Soarelui, Ștefan cel Mare, Hărmanului, Victoriei, Piața Tractorul, Octavian Goga, Codrul Cosminului) evidențiază caracteristicile unui model urban specific perioadei socialiste, bazat pe densitate ridicată și structură relativ mono-funcțională, care însă prezintă centralități de cartier cu un caracter funcțional mixt.

Conform studiilor de fundamentare pentru PUG Brașov, mobilitatea urbană este influențată de:

- distribuția locuințelor și a locurilor de muncă;
- rețeaua de transport public și rutier;

- accesibilitatea pietonală și alternativă.

3.5.2. Transport public

Analiza transportului public urmărește distribuția și gradul de accesibilitate al rețelei de transport în cele zece micro-cartiere analizate, pe baza relației dintre structura locuirii colective, principalele axe de circulație și localizarea zonelor generatoare de mobilitate. Indicatorii utilizați sunt accesibilitatea la stațiile de transport public, poziționarea față de coridoarele majore de mobilitate și nivelul de încărcare al infrastructurii existente.

Conform studiului privind mobilitatea urbană elaborat pentru PUG Brașov, rețeaua de transport public din municipiu are o structură predominant radială și transversală, organizată în jurul principalelor axe de circulație și a nodurilor urbane majore, precum: Gara Brașov, centrul orașului, platformele comerciale și zonele de activitate economică. Analizele privind accesibilitatea la serviciile de transport public și încărcarea rețelei evidențiază faptul că zonele cu densități ridicate de locuire colectivă beneficiază în general de acces mai bun la transport public, însă performanța sistemului este afectată de dependența de infrastructura rutieră, de creșterea gradului de motorizare și de lipsa prioritizării transportului public.

Regimul accesibilității la transport public nu este uniform între cele 10 micro-cartiere. Zone precum Astra, Victoriei și Hărmanului prezintă o integrare ridicată în rețeaua principală de mobilitate, în timp ce Octavian Goga, Codrii Cosminului și anumite sectoare ale Soarelui prezintă accesibilitate mai redusă și o dependență mai mare de transportul auto individual.

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

În cartierul **Tractorul**, transportul public este puternic influențat de transformările funcționale și teritoriale recente. Dezvoltarea fostelor platforme industriale și apariția unor poli comerciali și rezidențiali noi au modificat structura fluxurilor de mobilitate și au crescut presiunea asupra infrastructurii existente. Studiile de mobilitate identifică această zonă ca una dintre cele mai dinamice la nivel municipal, cu fluxuri ridicate generate atât de locuire, cât și de activități economice și comerciale.

Tractorul propriu-zis prezintă un nivel ridicat de accesibilitate la transportul public, datorită conectării directe cu centrul orașului și cu zona Gării. Totuși, dezvoltările recente și extinderea locuirii, localizată de-a lungul DJ103, ca extensie a părții de nord a micro-cartierului, au produs o creștere a cererii de mobilitate care nu a fost însoțită de extinderea proporțională a infrastructurii. Această situație generează întârzieri în perioadele de vârf și o reducere a vitezei transportului public.

Piața Tractorul prezintă un grad ridicat de accesibilitate și funcționează ca o zonă de convergență a fluxurilor urbane. Intensitatea funcțiunilor comerciale și poziționarea în apropierea principalelor artere produc însă un grad ridicat de încărcare a rețelei. Din perspectiva mobilității, zona funcționează mai degrabă ca un punct de tranzit și redistribuire a fluxurilor decât ca o zonă rezidențială cu caracter autonom.

Octavian Goga are o accesibilitate mai redusă în raport cu Tractorul și Piața Tractorul. Deservirea este realizată prin trasee secundare și prin conexiuni indirecte către rețeaua principală, ceea ce conduce la timpi mai mari de deplasare și la o utilizare mai ridicată a autoturismului personal.

Codrii Cosminului prezintă caracteristici similare cu Octavian Goga, fiind influențat de poziționarea periferică în raport cu principalele coridoare de transport. Accesul la rețeaua principală necesită trasee mai lungi, iar conectivitatea redusă generează o vulnerabilitate funcțională mai ridicată.

Prin urmare, în cadrul cartierului Tractorul se diferențiază două situații distincte: Tractorul și Piața Tractorul funcționează ca zone cu intensitate ridicată a fluxurilor și conectivitate bună, în timp ce Octavian Goga și Codrii Cosminului prezintă accesibilitate mai redusă și o dependență mai mare de autoturismul personal.

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE VICTORIEI ȘI HĂRMANULUI

În cartierul **Centru Nou**, transportul public prezintă unul dintre cele mai ridicate niveluri de accesibilitate dintre zonele analizate, datorită proximității față de centrul orașului și poziționării pe principalele axe de mobilitate urbană. Rețeaua de transport public este bine dezvoltată, iar accesul la stații se realizează în intervale reduse de timp.

Victoriei este foarte bine integrat în rețeaua principală și beneficiază de conexiuni multiple către principalele zone de interes urban. Poziționarea în proximitatea unor axe importante determină însă și apariția unor niveluri ridicate de trafic în orele de vârf. Astfel, deși accesibilitatea este ridicată, performanța sistemului este afectată de încărcarea infrastructurii.

Hărmanului prezintă o situație similară, fiind dezvoltat de-a lungul unui coridor major de circulație. Poziționarea pe Strada Hărmanului facilitează conectivitatea directă cu centrul și cu alte cartiere, însă dependența de infrastructura rutieră face ca transportul public să fie sensibil la congestii și întârzieri.

Prin urmare, cartierul Centru Nou prezintă o accesibilitate ridicată și o integrare bună în sistemul de transport public, însă eficiența acestuia este afectată de presiunile generate de traficul intens și de încărcarea infrastructurii.

CARTIERUL ASTRA: MICRO-CARTIERELE ASTRA, SATURN, SOARELUI ȘI ȘTEFAN CEL MARE

În cartierul **Astra**, transportul public prezintă un grad ridicat de accesibilitate datorită densității mari a locuirii și amplasării pe coridoare importante de mobilitate. Studiile privind accesibilitatea la serviciile de autobuz și troleibuz evidențiază această zonă printre cele mai bine deservite la nivel municipal.

Astra are una dintre cele mai bune deserviri prin transport public dintre toate micro-cartierele analizate. Accesul la stații este ridicat, iar conexiunile directe cu principalele zone urbane favorizează utilizarea transportului public. Totuși, traficul intens și conflictele dintre fluxurile de circulație afectează performanța sistemului și reduc predictibilitatea deplasărilor.

Saturn este bine conectat la rețeaua de transport datorită amplasării pe una dintre principalele axe sudice de circulație. Conexiunile directe către centru și către alte cartiere îi oferă un nivel ridicat de accesibilitate. Totuși, lipsa unor măsuri de priorizare și dependența de infrastructura rutieră reduc eficiența sistemului în perioadele cu trafic ridicat.

Soarelui prezintă o accesibilitate mai redusă decât Astra și Saturn. Deși beneficiază de proximitatea arterelor principale, există sectoare cu timpi mai mari de acces la stații în partea de nord a micro-cartierului și cu acoperire mai slabă a transportului public, cu toate acestea partea de sud a micro-cartierului prezintă o accesibilitate ridicată.

Ștefan cel Mare are un nivel intermediar de accesibilitate și este deservit în principal prin trasee secundare. Conectivitatea indirectă cu rețeaua principală determină timpi mai mari de deplasare și o atractivitate mai redusă a transportului public comparativ cu celelalte micro-cartiere din Astra.

În ansamblu, analiza transportului public arată că micro-cartierele analizate nu urmează un model uniform de accesibilitate. Unele zone, precum Astra, Victoriei și Hărmanului, prezintă un grad ridicat de integrare în rețeaua principală. Altele, precum Octavian Goga, Codrii Cosminului și anumite sectoare ale Soarelui, au un nivel mai redus de accesibilitate și o dependență mai mare de transportul individual. Cartierul Tractorul se diferențiază prin dinamica accelerată a dezvoltării din proximitate și prin presiunea exercitată asupra infrastructurii existente, ceea ce indică necesitatea unor intervenții prioritare în cadrul strategiilor de regenerare urbană și mobilitate durabilă.

3.5.3. Accesibilitate pietonală

Analiza accesibilității pietonale urmărește gradul de conectivitate și calitatea rețelei destinate deplasărilor nemotorizate în cele 10 micro-cartiere analizate, pe baza relației dintre structura urbană, distribuția funcțiunilor, continuitatea traseelor și accesibilitatea către servicii, transport public și spații publice. Indicatorii utilizați includ continuitatea traseelor pietonale, calitatea infrastructurii, accesibilitatea universală și nivelul de conectivitate cu principalele puncte de interes urban.

Accesibilitatea pietonală reprezintă o componentă esențială a mobilității urbane și un indicator direct al calității vieții urbane. În cartierele de locuire colectivă dezvoltate în perioada socialistă, structura urbană a fost inițial proiectată pentru a favoriza deplasările pietonale prin distanțe reduse între locuire și servicii, existența unei rețele de alei interioare și integrarea spațiilor verzi în sistemul circulațiilor locale.

În prezent, o parte dintre aceste avantaje au fost diminuate prin modificările produse asupra spațiului urban și prin creșterea presiunii exercitate de traficul auto și de extinderea parcării la nivelul spațiilor rezidențiale. Studiul de mobilitate urbană realizat în cadrul PUG Brașov,

evidențiază probleme recurente, precum: infrastructura pietonală subdimensionată, discontinuitatea traseelor, ocuparea trotuarelor de către autoturisme și dificultăți de acces pentru persoanele cu mobilitate redusă.

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

În cartierul **Tractorul**, accesibilitatea pietonală este puternic influențată de etapele succesive de dezvoltare urbană și de transformările funcționale recente. Structura urbană prezintă diferențe semnificative între zonele dezvoltate în perioada socialistă și sectoarele nou construite, unde relația dintre spațiul construit și infrastructura pietonală este mai puțin coerentă.

Micro-cartierul **Tractorul** prezintă o accesibilitate pietonală relativ bună datorită existenței unei rețele de alei interioare și a unei structuri compacte care facilitează conexiunile către stațiile de transport public și către serviciile de proximitate..

Piața Tractorul prezintă una dintre cele mai ridicate valori potențiale ale accesibilității pietonale dintre micro-cartierele analizate, datorită densității funcțiunilor comerciale și a concentrării serviciilor. Intensitatea ridicată a activităților urbane generează însă conflicte între fluxurile pietonale și traficul auto. Spațiile pietonale sunt insuficient delimitate, iar fluxurile sunt dificil de organizat și gestionat. Acest lucru afectează confortul și siguranța utilizatorilor.

Fig. 60 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Piața Tractorul



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Octavian Goga prezintă o accesibilitate pietonală redusă, determinată de conectivitatea limitată și de existența unui număr redus de trasee pietonale bine definite. Accesul către transport public și către principalele dotări presupune deplasări mai lungi, ceea ce reduce atractivitatea mersului pe jos și favorizează utilizarea autoturismului.

Codrii Cosminului reprezintă micro-cartierul cu cel mai redus nivel de accesibilitate pietonală din cadrul cartierului Tractorul. Poziționarea în proximitatea liniei de cale ferată, infrastructura insuficient dezvoltată și diferențele de nivel influențează negativ continuitatea traseelor. Lipsa unei structuri coerente de circulații pietonale conduce la o conectivitate redusă.

Fig. 61 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Codrii Cosminului



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Prin urmare, în cadrul cartierului Tractorul se diferențiază două categorii distincte: Tractorul și Piața Tractorul prezintă o accesibilitate relativ ridicată și o integrare mai bună în structura urbană, în timp ce Octavian Goga și Codrii Cosminului se caracterizează prin vulnerabilități legate de conectivitate și infrastructură.

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE VICTORIEI ȘI HĂRMANULUI

Cartierul **Centru Nou** prezintă un nivel ridicat al accesibilității pietonale datorită poziționării centrale și proximității față de principalele funcțiuni urbane și coridoare de mobilitate. Totuși, intensitatea traficului și prezența arterelor majore generează limitări asupra calității experienței pietonale.

Victoriei beneficiază de o poziționare favorabilă în raport cu principalele zone de interes urban și cu rețeaua de servicii și transport public. Această situație favorizează deplasările pe jos și reduce necesitatea utilizării autoturismului pentru activitățile cotidiene. Cu toate acestea, calitatea infrastructurii pietonale este neuniformă. Trotuarele sunt local degradate sau insuficient dimensionate, iar ocuparea spațiilor de către parcuri reduce continuitatea traseelor.

Fig. 62 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Victoriei



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Fig. 63 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Victoriei



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Hărmanului prezintă o situație diferită, fiind influențat puternic de prezența unor artere cu trafic intens. Deși există infrastructură pietonală, aceasta este adesea subdimensionată sau ocupată de autoturisme. Traversările sunt dificile și insuficient securizate, iar lipsa continuității traseelor reduce eficiența deplasărilor pietonale. Aceste caracteristici afectează în special siguranța utilizatorilor vulnerabili.

În ansamblu, accesibilitatea pietonală din Centru Nou este favorabilă datorită poziționării centrale și proximității funcțiunilor urbane, însă calitatea infrastructurii și presiunea exercitată de traficul auto limitează performanța sistemului.

CARTIERUL ASTRA: MICRO-CARTIERELE ASTRA, ȘTEFAN CEL MARE, SATURN ȘI SOARELUI

Cartierul Astra prezintă o structură urbană compactă și o densitate ridicată a locuirii, caracteristici care susțin mobilitatea pietonală și permit accesul relativ rapid către principalele funcțiuni urbane. Totuși, există diferențe importante între micro-cartiere în ceea ce privește continuitatea și calitatea infrastructurii.

Astra beneficiază de una dintre cele mai favorabile structuri pentru mobilitatea pietonală, datorită proximității dintre locuire, servicii și transport public. Rețeaua de alei și trasee interioare permite deplasări eficiente, însă degradarea unor sectoare și ocuparea spațiilor pietonale reduc calitatea generală a infrastructurii.

Saturn prezintă o accesibilitate medie, cu potențial ridicat de îmbunătățire. Structura urbană permite conectivitatea între funcțiuni, însă anumite trasee sunt afectate de fragmentări și de lipsa unor amenajări moderne.

Soarelui prezintă o accesibilitate medie spre redusă, influențată de configurația terenului și de organizarea internă a spațiilor. Deși distanțele sunt relativ reduse, infrastructura existentă nu este adaptată corespunzător tuturor categoriilor de utilizatori. Diferențele de nivel și lipsa rampelor afectează în special accesibilitatea persoanelor în vârstă, a persoanelor cu dizabilități și a familiilor cu copii.

Ștefan cel Mare are o structură compactă și favorabilă deplasărilor pietonale, însă infrastructura este insuficient întreținută și prezintă fragmentări importante. Traseele pietonale sunt slab definite, ceea ce conduce la utilizări improprii ale spațiilor și la reducerea siguranței pietonilor.

În ansamblu, analiza accesibilității pietonale evidențiază faptul că micro-cartierele analizate nu urmează un model uniform de funcționare. Zone precum Astra și Victoriei beneficiază de o structură urbană favorabilă și de proximitatea funcțiunilor, în timp ce Octavian Goga, Codrîi Cosminului și anumite sectoare din Soarelui prezintă limitări semnificative legate de conectivitate și calitatea infrastructurii. Aceste diferențe sunt relevante pentru prioritizarea intervențiilor de regenerare urbană și pentru dezvoltarea unei mobilități urbane sustenabile.

3.5.4. Bariere Fizice

Analiza barierelor fizice urmărește identificarea elementelor din structura urbană care afectează continuitatea deplasărilor și reduc accesibilitatea spațiilor urbane în cele 10 micro-cartiere analizate. Indicatorii utilizați vizează prezența arterelor majore de circulație, a diferențelor de nivel, a infrastructurii fragmentate, a obstacolelor rezultate

din ocuparea spațiilor publice și a elementelor care limitează accesul diferitelor categorii de utilizatori către servicii, transport public și spații publice.

Barierile fizice reprezintă unul dintre factorii care influențează direct mobilitatea urbană și calitatea spațiului public. În cazul cartierelor de locuire colectivă dezvoltate în perioada socialistă, organizarea inițială a spațiilor dintre blocuri și proximitatea funcțiunilor a favorizat conectivitatea internă și deplasările pietonale. Cu toate acestea, transformările urbane ulterioare, dezvoltarea infrastructurii rutiere și creșterea gradului de motorizare au modificat această relație, introducând obstacole și discontinuități în structura spațiului urban.

Studiile privind circulația și mobilitatea aferente PUG Brașov evidențiază o serie de probleme recurente la nivel municipal: trotuare subdimensionate, ocuparea infrastructurii pietonale de către autoturisme, traversări insuficient securizate, diferențe de nivel fără amenajări corespunzătoare și artere cu trafic intens care funcționează ca elemente de separare între diferite sectoare urbane. În special arterele majore și intersecțiile de mari dimensiuni tind să reducă permeabilitatea spațiului și să creeze dificultăți pentru deplasările nemotorizate.

Distribuția barierelor fizice nu este uniformă între micro-cartierele analizate. În unele zone acestea apar punctual și afectează în principal calitatea utilizării spațiului, în timp ce în alte zone constituie elemente structurale care influențează semnificativ conectivitatea și accesibilitatea.

CARTIERUL TRACTORUL: MICRO-CARTIERELE TRACTORUL, PIAȚA TRACTORUL, OCTAVIAN GOGA ȘI CODRII COSMINULUI

În cartierul **Tractorul**, barierele fizice sunt influențate de procesul de dezvoltare succesivă a țesutului urban și de transformările funcționale produse în ultimele decenii. Suprapunerea fondului construit socialist cu noile dezvoltări rezidențiale și comerciale a generat diferențe importante în modul de organizare a spațiului și în continuitatea infrastructurii.

Tractorul propriu-zis prezintă o structură eterogenă, în care apar bariere fizice asociate în principal arterelor majore și dezvoltărilor recente. În zona veche, rețeaua de alei dintre blocuri permite existența unei conectivități relativ bune, însă extinderea funcțiunilor comerciale și intensificarea traficului au introdus elemente de fragmentare a spațiului. Traversările arterelor principale sunt dificil de realizat în anumite sectoare, iar ocuparea trotuarelor și a spațiilor dintre blocuri de către parcări reduce continuitatea traseelor pietonale.

Piața Tractorul prezintă un nivel ridicat de accesibilitate funcțională, însă intensitatea activităților urbane generează bariere asociate conflictului dintre fluxurile pietonale și cele auto. Spațiile publice sunt supuse unei presiuni ridicate de utilizare, iar delimitarea insuficientă a fluxurilor produce dificultăți în utilizarea spațiului urban. În această situație,

bariera fizică nu este reprezentată de distanță sau izolare, ci de suprasolicitarea infrastructurii existente și de concurența dintre diferitele tipuri de mobilitate.

Octavian Goga prezintă bariere fizice asociate conectivității reduse și numărului limitat de trasee alternative. Structura urbană și infrastructura insuficient dezvoltată limitează posibilitățile de deplasare și conduc la apariția unor sectoare slab conectate cu restul cartierului. Lipsa unor trasee pietonale continue și accesul dificil către transport public amplifică efectul de separare funcțională.

Codrii Cosminului se diferențiază prin existența celor mai pronunțate bariere fizice din cadrul cartierului Tractorul. Poziționarea în proximitatea căii ferate, diferențele de nivel și lipsa unor trasee coerente influențează direct conectivitatea zonei. Aceste elemente limitează mobilitatea și generează riscul apariției unei izolări funcționale față de restul structurii urbane.

Fig. 64 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Codrii Cosminului



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Prin urmare, în cadrul cartierului Tractorul se diferențiază două situații distincte: Tractorul și Piața Tractorul sunt afectate în principal de bariere asociate intensității traficului și conflictelor funcționale, în timp ce Octavian Goga și Codrîi Cosminului prezintă bariere structurale legate de conectivitate și accesibilitate.

CARTIERUL CENTRU NOU: MICRO-CARTIERELE VICTORIEI ȘI HĂRMANULUI

În cartierul **Centru Nou**, barierele fizice sunt generate în principal de infrastructura rutieră intens utilizată și de rolul de coridor major de circulație pe care îl îndeplinește această zonă în cadrul municipiului.

Victoriei beneficiază de o poziționare favorabilă și de proximitatea față de principalele funcțiuni urbane, însă infrastructura existentă prezintă discontinuități locale. În anumite sectoare, trotuarele sunt insuficient dimensionate sau ocupate de autoturisme, iar parcurile dintre blocuri reduc permeabilitatea spațiului. Aceste situații nu produc o fragmentare majoră a structurii urbane, însă afectează confortul și calitatea deplasărilor cotidiene.

Hărmanului este influențat puternic de prezența unor artere cu trafic intens, care funcționează ca bariere de separare între diferite sectoare ale cartierului. Traversările sunt dificile în anumite puncte, iar continuitatea traseelor pietonale este afectată de dimensiunea infrastructurii rutiere și de traficul ridicat. În plus, ocuparea trotuarelor și lipsa unor amenajări adaptate utilizatorilor vulnerabili contribuie la reducerea accesibilității.

În ansamblu, în cadrul cartierului Centru Nou barierele fizice sunt asociate în principal traficului și infrastructurii rutiere, mai degrabă decât configurației spațiale a cartierelor.

CARTIERUL ASTRA: MICRO-CARTIERELE ASTRA, ȘTEFAN CEL MARE, SATURN ȘI SOARELUI

În cartierul **Astra**, barierele fizice sunt influențate atât de caracteristicile fondului construit, cât și de modul de organizare a spațiilor dintre blocuri și a principalelor artere de circulație. Deși structura compactă a cartierului favorizează conectivitatea, există diferențe importante între micro-cartiere.

Astra prezintă un nivel relativ redus al barierelor fizice comparativ cu alte zone analizate, datorită rețelei de alei și proximității funcțiunilor urbane. Totuși, degradarea infrastructurii și extinderea parcarilor în spațiile dintre blocuri generează obstacole locale și reduc calitatea spațiului public.

Saturn dispune de spații interioare ample care oferă un potențial ridicat de conectivitate, însă lipsa unei organizări clare a circulațiilor produce trasee informale și dificultăți de orientare. Ocuparea spațiilor dintre blocuri de către parcuri și lipsa unei delimitări clare între diferitele categorii de circulații generează bariere funcționale.

Soarelui este puternic influențat de configurația terenului. Diferențele de nivel și lipsa unor amenajări adecvate, precum rampe și conexiunile accesibile, generează dificultăți importante pentru persoanele cu mobilitate redusă. În acest caz, barierele fizice sunt determinate atât de caracteristicile naturale ale terenului, cât și de lipsa intervențiilor de adaptare a infrastructurii existente.

Fig. 65 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Soarelui



Sursa: Arhivă autor. Vizita pe teren din Aprilie 2026

Ștefan cel Mare prezintă o structură compactă, însă infrastructura degradată și fragmentarea traseelor pietonale produc dificultăți în utilizarea spațiului public. Lipsa unei organizări clare și ocuparea unor trasee de către funcțiuni secundare afectează continuitatea și siguranța deplasărilor.

În ansamblu, analiza barierelor fizice evidențiază faptul că micro-cartierele analizate nu prezintă același grad de permeabilitate urbană. Zone precum Astra și Victoriei păstrează o structură relativ favorabilă deplasărilor, chiar dacă apar disfuncționalități locale. Alte zone, precum Codrîi Cosminului, Octavian Goga și Soarelui, prezintă bariere fizice mai pronunțate, asociate poziționării, configurației terenului sau conectivității reduse. Aceste diferențe sunt relevante în cadrul intervențiilor PIRU, deoarece influențează accesibilitatea, mobilitatea cotidiană și gradul de integrare urbană al spațiilor rezidențiale.

3.6. Analiza dotărilor și serviciilor publice

3.6.1. Infrastructura de educație

Analiza dotărilor educaționale urmărește distribuția creșelor, grădinițelor, școlilor și liceelor în raport cu cele 3 cartiere macro analizate: **Tractorul, Centru Nou și Astra**, precum și în raport cu cele 10 micro-cartiere analizate. Interpretarea acoperirii teritoriale se raportează la metodologia din *Recomandări, rezultate în urma analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban*.¹⁹ Astfel, grădinițele sunt analizate printr-o rază de deservire de 500 m, iar școlile printr-o rază de deservire de 1000 m. Liceele sunt tratate ca dotări cu rol municipal sau supra-cartier, întrucât utilizarea acestora nu este determinată strict de proximitatea față de locuință.

La nivel general, distribuția dotărilor educaționale este favorabilă, în special pentru educația școlară. Aria de deservire de 1000 m aferentă școlilor acoperă integral suprafața cartierelor analizate, ceea ce indică o accesibilitate teritorială bună pentru învățământul primar și gimnazial. Singura disfuncție teritorială identificată privește acoperirea prin **grădinițe**: raza de deservire de 500 m **nu acoperă integral partea de nord a micro-cartierului Hărmanului și partea de nord-vest a micro-cartierului Victoriei**. În restul zonelor analizate, distribuția grădinițelor asigură o acoperire teritorială corespunzătoare prin raportare la pragul metodologic utilizat. Cartierele analizate nu sunt deservite în totalitate de infrastructură de educație care se regăsește în interiorul zonelor analizate, iar o mare parte din unitățile școlare fac parte din micro-cartierele învecinate. Datele de mai jos fac referire la totalitatea unităților de învățământ care determină acoperirea în cele 3 cartiere macro.

Tabel 2: Deservirea cartierelor macro de către infrastructura de educație.

CARTIER MACRO	CREȘE	GRĂDINIȚE	ȘCOLI	LICEE	OBSERVAȚIE
Tractorul	0	6	3	2	acoperire bună prin grădinițe și școli; dotări concentrate în Tractorul și Piața Tractorul

¹⁹ Registrul Urbaniștilor din România, *Recomandări, rezultate în urma analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban*, disponibil la: <https://rur.ro/download/1876>, accesat la 15 mai 2026.

CARTIER MACRO	CREȘE	GRĂDINIȚE	ȘCOLI	LICEE	OBSERVAȚIE
Centru Nou	1	3	3	3	acoperire bună prin școli; disfuncție punctuală la grădinițe în nordul Hărmanului și nord-vestul Victoriei
Astra	0	11	3	5	rețea amplă la nivel de cartier macro; dotări școlare și liceale aflate la distanță rezonabilă

Sursa: prelucrare autor

În cartierul **Tractorul**, dotările educaționale sunt prezente atât în interiorul zonelor analizate, cât și în proximitatea acestora. În micro-cartierul **Tractorul** sunt identificate o **grădiniță**, o **școală** și un **liceu**, ceea ce susține rolul zonei de nord-est ca pol educațional local. În micro-cartierul **Piața Tractorul** sunt localizate două **grădinițe** și o **școală**, integrate într-o zonă cu funcțiuni mixte și cu rol de centralitate de cartier. În afara micro-cartierelor analizate, dar în proximitatea cartierului macro, mai apar trei **grădinițe**, o **școală** și un **liceu**. Prin raportare la raza de **500 m** pentru grădinițe și **1000 m** pentru școli, cartierul Tractorul nu prezintă o disfuncție majoră de acoperire educațională.

Micro-cartierele **Octavian Goga** și **Codrii Cosminului** nu includ dotări educaționale în interiorul perimetrelor analizate, însă se află în relație de proximitate cu dotările din **Piața Tractorul** și din zona **Tractorul**. Din acest motiv, absența dotărilor educaționale în interiorul acestor două micro-cartiere nu trebuie interpretată ca deficit funcțional direct, ci ca o dependență de dotările aflate în micro-cartierele învecinate. La nivelul educației școlare, raza de deservire de **1000 m** acoperă zona, iar la nivelul grădinițelor acoperirea este, în general, favorabilă.

În cartierul **Centru Nou**, dotările educaționale sunt mai puțin numeroase în interiorul micro-cartierelor analizate, dar sunt completate de dotări aflate în proximitatea acestora. În micro-cartierul **Victoriei** este identificată o **creșă**, iar în micro-cartierul **Hărmanului** este identificată o **școală**. La nivelul cartierului macro mai apar trei **grădinițe**, două **școli** și trei **licee** aflate în afara perimetrelor de lucru, dar la distanțe relevante pentru deservirea cartierului.

La nivelul educației școlare, **Centru Nou** este acoperit de aria de deservire de **1000 m**, astfel încât distribuția școlilor nu indică o disfuncție teritorială majoră. În schimb, la nivelul grădinițelor, raza de **500 m** nu acoperă complet partea de nord a micro-cartierului **Hărmanului** și partea de nord-vest a micro-cartierului **Victoriei**. Aceasta este principala disfuncție identificată în analiza dotărilor educaționale pentru cele trei cartiere analizate.

În cartierul **Astra**, rețeaua educațională este cea mai amplă numeric. În interiorul zonelor analizate sunt identificate două **grădinițe**, localizate în micro-cartierele **Astra** și **Ștefan cel Mare**, precum și un **liceu** localizat în zona de lucru. În afara micro-cartierelor analizate, dar în cadrul cartierului macro sau în proximitatea acestuia, apar nouă **grădinițe**, trei **școli** și

patru **licee**. Această distribuție indică o acoperire bună la nivelul cartierului macro, chiar dacă anumite micro-cartiere, precum **Saturn** și **Soarelui**, nu includ dotări educaționale direct în interiorul perimetrelor analizate.

Pentru **Astra**, aria de deservire a școlilor, calculată la **1000 m**, acoperă suprafața cartierului analizat. Grădinițele au o distribuție mai fragmentată la nivel micro-teritorial, dar, în ansamblu, cartierul macro este bine deservit prin rețeaua existentă. Liceele sunt numeroase, însă acestea trebuie interpretate ca dotări cu importanță municipală, nu ca dotări de proximitate obligatoriu arondate micro-cartierelor analizate.

În ansamblu, analiza dotărilor educaționale indică o situație favorabilă pentru cele 3 cartiere macro. **Școlile** asigură acoperirea teritorială a zonelor analizate prin raza de **1000 m**, iar **liceele** sunt prezente într-un număr suficient de mare la nivel municipal și de cartier macro, fără ca proximitatea imediată să reprezinte criteriul principal de evaluare. Singura problemă de acoperire teritorială apare la nivelul **grădinițelor**, unde partea de nord a micro-cartierului **Hărmanului** și partea de nord-vest a micro-cartierului **Victoriei** rămân în afara razei de deservire de **500 m**.

3.6.2. Infrastructura de sănătate

Analiza dotărilor de sănătate urmărește distribuția cabinetelor de medicină de familie, policlinicilor, farmaciilor, spitalelor și serviciilor medicale punctuale în raport cu cele 3 cartiere macro analizate: **Tractorul, Centru Nou și Astra respectiv, cu cele 10 micro-cartiere analizate**. Interpretarea acoperirii teritoriale se raportează la metodologia *Recomandări, rezultate în urma analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban*.²⁰ Astfel, cabinetele de medicină de familie și policlinicile sunt analizate printr-o rază de deservire de **3 km**, farmaciile printr-o rază de deservire de **1000 m**, iar spitalele sunt tratate ca dotări cu rol municipal, întrucât aria lor de deservire depășește scara cartierului de proximitate.

La nivel general, distribuția dotărilor de sănătate este favorabilă pentru cele 3 cartiere analizate. Serviciile de medicină de familie și policlinicile au o rază de deservire largă, de **3 km**, ceea ce permite acoperirea cartierelor analizate prin dotări aflate atât în interiorul zonelor de lucru, cât și în proximitatea acestora. Farmaciile sunt prezente în toate cele 3 cartiere macro și apar atât în interiorul zonelor analizate, cât și în vecinătate. În acest sens, absența unei dotări medicale din interiorul unui micro-cartier nu indică un deficit de deservire, atunci când zona intră în raza metodologică aferentă dotărilor existente în cartierul macro sau în proximitatea acestuia. Spitalele identificate au rol de dotări de interes municipal și contribuie la deservirea unui teritoriu mai amplu decât micro-cartierele analizate.

²⁰ Registrul Urbaniștilor din România, *Recomandări, rezultate în urma analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban*, disponibil la: <https://rur.ro/download/1876>, accesat la 15 mai 2026.

Tabel 3: Deservirea cartierelor macro de către infrastructura de sănătate.

CARTIER MACRO	SPITAL	FARMACIE	MEDICINĂ DE FAMILIE	POLICLINICĂ	STOMATOLOGIE	TOTAL DOTĂRI SĂNĂTATE	ACOPERIRE TERITORIALĂ
Astra	1	8	15	3	7	34	acoperire integrală
Centru Nou	1	5	7	2	3	18	acoperire integrală
Tractorul	1	6	4	0	1	12	acoperire integrală
Total	3	19	26	5	11	64	fără areale nedeservite

Sursa: prelucrare autor

În cartierul **Astra**, sunt identificate la nivel de proximitate **34 de dotări de sănătate**, reprezentând cea mai mare concentrare numerică dintre cele trei cartiere analizate: **1 spital, 8 farmacii, 15 cabinete de medicină de familie, 3 policlinici și 7 servicii stomatologice**. La nivelul micro-cartierelor, dotările localizate direct în zonele de lucru sunt mai ales farmacii și servicii stomatologice. În micro-cartierele **Astra și Soarelui** apar farmacii și servicii stomatologice, iar în **Ștefan cel Mare** sunt identificate servicii stomatologice. Micro-cartierul **Saturn** nu concentrează dotări medicale distincte, însă este acoperit prin rețeaua mai largă a cartierului macro. Cabinetele de medicină de familie, policlinicile și spitalul se află predominant în afara micro-cartierelor de lucru, dar în raza metodologică de deservire, ceea ce argumentează acoperirea integrală a cartierului.

Cartierul **Centru Nou** este acoperit de o infrastructură **18 dotări de sănătate: 1 spital, 5 farmacii, 7 cabinete de medicină de familie, 2 policlinici și 3 servicii stomatologice**. Distribuția este mai concentrată în micro-cartierul **Victoriei**, unde apar spitalul, farmacii, cabinete de medicină de familie și servicii stomatologice. Această concentrare se corelează cu rolul mai intens urban al zonei, aflată în relație cu **Piața Dacia, Bulevardul Victoriei, Bulevardul Gării și Gara Brașov**. În micro-cartierul **Hărmanului**, dotările identificate direct sunt mai reduse numeric și includ farmacii și servicii stomatologice, în timp ce medicina de familie și policlinicile completează acoperirea prin raza de **3 km**. Prin urmare, diferența dintre Victoriei și Hărmanului nu este una de deservire teritorială, ci de concentrare a dotărilor.

În cartierul **Tractorul**, sunt identificate în apropiere **12 dotări de sănătate: 1 spital, 6 farmacii, 4 cabinete de medicină de familie și 1 serviciu stomatologic**. Componenta medicală este concentrată în principal în zona **Piața Tractorul**, unde se află spitalul și cabinete de medicină de familie. Această situație întărește rolul Pieței Tractorul ca centralitate de cartier, alături de funcțiunile comerciale, educaționale, de cult și de aprovizionare deja identificate. Micro-cartierul **Tractorul** include servicii de medicină de

familie, iar micro-cartierele **Octavian Goga** și **Codrii Cosminului** sunt acoperite prin proximitatea față de dotările existente în cartierul macro. Prin raportare la raza de **1000 m** pentru farmacii și **3 km** pentru medicina de familie, nu rezultă disfuncții de acoperire teritorială.

4. ANALIZA SWOT

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
SOCIO-DEMOGRAFIE	
Existența unei baze demografice la nivel de macro-cartier permite diferențierea profilurilor teritoriale.	Datele socio-demografice nu sunt disponibile la nivel de micro-cartier, ceea ce limitează identificarea precisă a vulnerabilităților.
Tractorul are un profil relativ mai tânăr și o pondere mai ridicată a populației active.	Centrul Nou are cel mai accentuat profil de îmbătrânire.
Astra are o masă demografică importantă , care poate susține funcțiuni de proximitate, spații publice active și servicii locale.	În Tractorul apar posibile vulnerabilități socio-locative asociate blocurilor de tip cămin sau garsonieră.
	Zonele cu densitate estimată mai ridicată , precum Victoriei, Tractorul și Soarelui, exercită presiune asupra dotărilor și spațiilor publice.
FOND CONSTRUIT: TIPOLOGII ȘI STARE FIZICĂ	
Locuirea colectivă este dominantă , ceea ce oferă un cadru clar pentru intervenții integrate de regenerare.	Fondul construit este vechi , în principal din perioada 1950–1990.
Ansamblurile socialiste păstrează în multe cazuri spații interstițiale și distanțe între clădiri care prezintă potențial de valorificare.	Starea fizică aparentă este neuniformă, cu renovări energetice fragmentare, fațade degradate și intervenții individuale care afectează imaginea ansamblurilor.
Ansamblurile construite în perioada socialistă prezintă o coerență morfologică , de utilizare a spațiului și de mixitate funcțională.	Existența unor spații comerciale abandonate, clădiri cu aspect degradat și terenuri cu aspect neutilizat , precum fostul teren CFR din Hărmanului.
FUNCȚIUNI ȘI CENTRALITĂȚI LOCALE	
Există centralități locale clare : Piața Tractorul, Piața Dacia, zona Piața Astra, Orizont 3000, Bulevardul Saturn și nucleul comunitar din Ștefan cel Mare.	Distribuția funcțiunilor este neuniformă. Octavian Goga, Codrii Cosminului și Saturn au profile predominante sau aproape exclusiv rezidențiale.
Unele micro-cartiere prezintă un mix funcțional bine structurat , prin asocierea locuirii cu servicii, comerț, sănătate, educație sau cult (ex.: Ștefan cel Mare,	În Hărmanului , centralitatea este mai degrabă liniară și dispersată.

Astra, Piața Tractorul.	
ȚESUT URBAN, DENSITATE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME	
Țesutul urban este variat și permite intervenții diferențiate.	Victoriei are cel mai ridicat regim mediu de înălțime, iar Hărmanului și Soarelui prezintă niveluri mai ridicate de verticalizare.
Unele micro-cartiere au regimuri de construire omogene , precum Octavian Goga, Codrii Cosminului și Saturn, ceea ce facilitează intervenții coerente.	În unele zone, spațiile libere nu funcționează ca spații publice active , ci ca spații reziduale, parcuri sau zone slab definite.
SPAȚII PUBLICE	
Rețeaua de spații publice este diversificată și include: străzi, alei, spații dintre blocuri, scuaruri, locuri de joacă, fronturi comerciale, piețe agroalimentare și spații asociate dotărilor.	Spațiile publice sunt distribuite inegal și au calitate variabilă. În Tractorul, Octavian Goga și Codrii Cosminului, spațiile publice sunt mai slab articulate.
Piața Tractorul, Piața Dacia și centralitățile din Astra au rol important în viața cotidiană.	În multe zone, utilizările sunt informale, iar spațiile dintre blocuri nu au statut clar. Apar conflicte între pietoni, parcuri, trafic și utilizări comerciale.
SPAȚII VERZI	
Astra și Saturn au o infrastructură verde bine reprezentată și bine integrată în țesutul urban.	Spațiile verzi sunt fragmentate și inegal distribuite. Piața Tractorul, Octavian Goga și anumite sectoare din Hărmanului au limitări legate de suprafețe reduse și conectivitate slabă.
Există spații verzi de proximitate între blocuri, aliniamente plantate, spații verzi asociate dotărilor și locuri de joacă.	În Astra , unele spații verzi sunt afectate de parcuri și amenajări improvizate.
În unele ansambluri socialiste, distanțele dintre clădiri au permis păstrarea unor suprafețe plantate importante.	În Saturn , o parte dintre spațiile ample funcționează ca spații reziduale , nu ca spații publice active.
MEDIU ȘI ADAPTARE CLIMATICĂ	
	Cele 3 macro-cartiere sunt afectate de insule semnificative de căldură urbană, cu temperaturi ale suprafețelor de 40–45°C.
	Există surse de poluare și zgomot în toate cele 3 macro-cartiere: trafic intens, puncte de carburanți, platforme industriale

	sau zone degradate.
MOBILITATE ȘI ACCESIBILITATE	
Astra, Victoriei, Hărmanului, Tractorul și Piața Tractorul au acces relativ bun la transport public.	Accesibilitatea nu este uniformă. Octavian Goga, Codrii Cosminului, Ștefan cel Mare și sectoare din Soarelui au conectivitate mai redusă.
Structura compactă a unor cartiere susține deplasările pietonale.	Apar trotuare subdimensionate sau ocupate de mașini, trasee pietonale fragmentate, traversări dificile, diferențe de nivel și lipsa rampelor.
	Micro-cartierul Codrii Cosminului este afectat de calea ferată și de lipsa unor trasee coerente de deplasare și conectare la nivelul macro-cartierului Tractorului.
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE	
Acoperirea educațională este, în ansamblu, favorabilă. Școlile acoperă teritoriile analizate prin raza de 1000 m.	Există o disfuncție punctuală privind grădinițele: nordul micro-cartierului Hărmanului și nord-vestul micro-cartierului Victoriei nu sunt complet acoperite de raza de 500 m.
Infrastructura de sănătate are acoperire integrală la nivelul celor trei macro-cartiere.	Dotările sunt concentrate în anumite nuclee , precum Piața Tractorul, Victoriei sau Astra, în timp ce micro-cartiere precum Octavian Goga, Codrii Cosminului sau Saturn depind de dotările din vecinătate.
OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
SOCIO-DEMOGRAFIE	
Intervențiile pot fi calibrate diferențiat: accesibilitate și confort urban pentru populația vârstnică în Centru Nou, spații de proximitate pentru copii și adulți activi în Tractorul, dotări și spații publice dimensionate pentru utilizare mixtă în Astra.	Îmbătrânirea demografică poate accentua presiunea asupra infrastructurii pietonale, serviciilor de proximitate și spațiilor de odihnă.
FOND CONSTRUIT: TIPOLOGII ȘI STARE FIZICĂ	
Reabilitarea energetică include intervenții asupra fațadelor, parterelor și spațiilor de proximitate și se poate realiza prin accesarea unor fonduri europene din Fondul pentru modernizare.	Continuarea renovărilor individuale și necoordonate poate accentua fragmentarea imaginii urbane.

Zonele cu valoare arhitecturală istorică , precum micro-cartierul Ștefan cel Mare, pot fi integrate într-o logică de regenerare atentă la identitatea locului, care să devină model de bună practică la nivel local .	Presiunea imobiliară asupra terenurilor disponibile poate genera inserții necorelate cu nevoile cartierelor, care să pună presiune pe infrastructura existentă.
FUNCȚIUNI ȘI CENTRALITĂȚI LOCALE	
Centralitățile existente și viitoare pot forma, împreună cu alte centralități la nivel local, un sistem de centre de cartier prin conectarea la nivelul traseelor pietonale, traseelor de transport public și a spațiilor publice.	Concentrarea serviciilor în câteva puncte poate produce dezechilibre funcționale între micro-cartiere , care duc la creșterea presiunii asupra infrastructurii de mobilitate.
	Zonele rezidențiale fără centralități pot rămâne dependente de deplasări mai lungi.
	Centralitățile comerciale riscă să fie dominate de trafic, parcare și mineralizare , în detrimentul funcției civice și comunitare.
ȚESUT URBAN, DENSITATE ȘI REGIM DE ÎNĂLȚIME	
Zonele cu densitate ridicată pot primi intervenții pentru confort pietonal, umbră, traversări și spații publice de proximitate .	Ocuparea spațiilor interstițiale prin parcuri sau construcții poate reduce permeabilitatea urbană, însoțirea, calitatea spațiului public și capacitatea de adaptare climatică .
Zonele cu intensitate construită redusă pot permite crearea de rețele verzi, trasee pietonale și nuclee comunitare .	
SPAȚII PUBLICE	
Regenerarea urbană poate transforma spațiile interstițiale în spații publice lizibile și utile.	Dacă presiunea parcurii și utilizările necontrolate continuă, spațiile publice pot pierde funcția socială .
Spațiile folosite informal pot fi amenajate ca locuri de întâlnire, odihnă și activare comunitară .	Zonele fără centralități consolidate pot deveni mai puțin atractive și mai vulnerabile la degradare .
SPAȚII VERZI	
Există potențial pentru conectarea spațiilor verzi într-o infrastructură verde de cartier , care ulterior poate fi conectată la infrastructura verde municipală.	Fragmentarea spațiilor verzi reduce rolul lor climatic, social și ecologic.
Spațiile reziduale pot fi transformate în	Intensificarea insulelor de căldură poate

spații verzi active și accesibile.	afecta mai puternic zonele cu suprafețe mineralizate și acces redus la vegetație.
MEDIU ȘI ADAPTARE CLIMATICĂ	
Integrarea unor măsuri de reducere a stresului termic : plantări, demineralizare, materiale cu albedo ridicat, umbrire, management al apelor pluviale și reconfigurarea spațiilor publice.	Schimbările climatice pot amplifica stresul termic și riscurile pentru sănătate , mai ales pentru vârstnici și copii.
Terenurile degradate pot fi tratate ca rezerve pentru infrastructură verde sau funcțiuni urbane cu impact redus .	Dacă traficul și suprafețele mineralizate cresc, efectele insulei de căldură și ale poluării se pot intensifica .
MOBILITATE ȘI ACCESIBILITATE	
Victoriei beneficiază de proximitatea Gării Brașov .	Creșterea motorizării și dezvoltările recente pot suprasolicita infrastructura .
	Barierile fizice (calea ferată) pot accentua izolarea funcțională a unor micro-cartiere (Codrii Cosminului, Octavian Goga) și pot afecta mai ales persoanele vârstnice, copiii și persoanele cu mobilitate redusă.
DOTĂRI ȘI SERVICII PUBLICE	
Zonele cu dotări concentrate pot fi transformate în centre de cartier mai coerente , iar zonele dependente de vecinătăți pot fi conectate mai bine prin trasee pietonale și transport public.	Concentrarea dotărilor poate suprasolicita anumite centralități . Lipsa unor conexiuni pietonale bune poate transforma o acoperire teoretic favorabilă într-o accesibilitate reală deficitară.

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Analizele multicriteriale confirmă faptul că cele 10 micro-cartiere analizate reprezintă structuri urbane cu rol important în funcționarea la scară largă a Municipiului Brașov. Acestea concentrează o parte semnificativă a fondului locativ colectiv și includ forme diferite de organizare urbană, de la ansambluri compacte de blocuri la zone mixte, în care locuirea colectivă se suprapune cu locuire individuală, servicii, dotări publice și spații verzi.

Concluzia generală a analizei este că **regenerarea urbană a acestor cartiere trebuie abordată diferențiat, în funcție de profilul fiecărui teritoriu**. Problemele identificate nu se manifestă uniform, iar intervențiile viitoare trebuie să evite tratarea cartierelor de locuințe colective ca ansambluri omogene. În unele zone, prioritatea este legată de accesibilitate pietonală, îmbătrânirea populației și relația cu serviciile de proximitate. În altele, miza principală este presiunea parcării, fragmentarea spațiilor publice, deficitul de spații verzi funcționale sau slaba conectivitate față de centralitățile locale.

Din punct de vedere socio-demografic, analiza indică profiluri teritoriale distincte. Astra are o presiune demografică ridicată și necesită intervenții dimensionate pentru o utilizare mixtă a spațiului urban. Centru Nou are cel mai accentuat profil de îmbătrânire, cu o pondere de 19,9% a populației de 65 de ani și peste și un indice de îmbătrânire de 204,2. Tractorul are un profil relativ mai tânăr și mai activ, cu o pondere mai ridicată a populației de 15–64 ani și un indice de îmbătrânire mai redus. Totodată, lipsa datelor socio-demografice dezagregate la nivel de micro-cartier impune validarea concluziilor prin consultarea populației și prin corelarea observațiilor de teren cu date suplimentare.

Fondul construit este dominat de locuirea colectivă, aceasta reprezentând aproximativ 74% din numărul clădirilor de locuire inventariate și aproximativ 85,2% din suprafața construită la sol rezidențială. Această dominanță oferă un cadru clar pentru intervenții integrate asupra locuirii colective, dar diferențele dintre micro-cartiere rămân importante. Astra, Saturn, Soarelui, Ștefan cel Mare și Victoriei sunt integral dominate de locuire colectivă, în timp ce Tractorul, Piața Tractorul, Octavian Goga și Codrui Cosminului au structuri mai mixte. **Starea fizică** aparentă a fondului construit indică **probleme recurente**: renovări energetice neuniforme, clădiri cu aspect degradat, diferențe mari de întreținere între imobile și intervenții punctuale asupra parterelor sau spațiilor adiacente.

Analiza funcțională arată existența unor **centralități locale relevante, dar distribuite inegal**. Piața Tractorul funcționează ca principală centralitate pentru micro-cartierele din cartierul Tractorul, în timp ce Octavian Goga și Codrui Cosminului au un caracter predominant rezidențial și puține nuclee funcționale consolidate. În Astra și Centru Nou, centralitățile sunt mai puternic legate de bulevarde, piețe, dotări comerciale, dotări educaționale și servicii de sănătate. Această distribuție confirmă **necesitatea consolidării centralităților existente și a creării unor nuclee de proximitate** în zonele cu deficit de funcțiuni cotidiene.

Spațiile publice reprezintă una dintre principalele teme de intervenție pentru etapele următoare ale PIRU. Acestea au fost analizate ca parte a unor structuri ierarhice de utilizare

cotidiană, de la spații de proximitate imediată, grădini de bloc și locuri de joacă, până la centralități de cartier și dotări cu rol supra-cartier. În prezent, multe spații dintre blocuri funcționează ca spații reziduale, spații folosite informal sau suprafețe ocupate de parcuri. Calitatea, lizibilitatea și dotarea acestor spații sunt neuniforme, ceea ce **reduce capacitatea lor de a susține viața comunitară, odihna, jocul, deplasarea pietonală și socializarea de proximitate.**

Spațiile verzi au un rol strategic în regenerarea cartierelor analizate, atât prin contribuția la calitatea locuirii, cât și prin rolul lor climatic. Analiza subliniază că valoarea infrastructurii verzi depinde de suprafață, accesibilitate și conectivitate, iar spațiile verzi fragmentate sau izolate își reduc capacitatea funcțională și socială. În același timp, cele 3 cartiere macro se află în **zone afectate de insule de căldură urbană**, cu temperaturi ale suprafețelor cuprinse între 40°C și 45°C, ceea ce justifică **integrarea măsurilor de adaptare climatică în toate intervențiile de regenerare.**

Mobilitatea și accesibilitatea reprezintă un alt palier critic. Astra, Victoriei și Hărmanului sunt mai bine integrate în rețeaua principală de transport public, în timp ce Octavian Goga, Codrîi Cosminului și anumite sectoare din Soarelui au un nivel mai redus de accesibilitate și o dependență mai mare de transportul individual. Problemele pietonale recurente includ trotuare subdimensionate, ocuparea trotuarelor de către autoturisme, discontinuități ale traseelor și dificultăți de acces pentru persoanele cu mobilitate redusă. În Codrîi Cosminului, bariera generată de calea ferată și de diferențele de nivel produce un risc mai mare de izolare funcțională.

În ceea ce privește **dotările și serviciile publice**, analiza indică o **situație relativ favorabilă la nivelul celor 3 cartiere macro**. Școlile asigură acoperirea teritorială prin raza de 1000 m, iar principala problemă punctuală este identificată la nivelul grădinițelor, unde nordul micro-cartierului Hărmanului și nord-vestul micro-cartierului Victoriei rămân în afara razei de deservire de 500 m. Infrastructura de sănătate are acoperire integrală la nivelul celor 3 cartiere macro. Cu toate acestea, **accesibilitatea reală la dotări depinde de calitatea traseelor pietonale, de siguranța traversărilor și de relația dintre dotări și spațiile publice din jur.**

Pe baza acestor concluzii, se recomandă **6 direcții de acțiune** în etapa de elaborare a Planului Integrat de Regenerare Urbană, după cum urmează:

1. **Prima direcție** recomandată vizează **consolidarea rețelei de spații publice de proximitate**. Intervențiile ar trebui să urmărească transformarea spațiilor interstițiale dintre blocuri în spații publice clare, accesibile și utilizabile, prin amenajarea de trasee pietonale continue, locuri de ședere, spații de joacă, zone de umbră, iluminat adecvat și mobilier urban. În zonele cu centralități existente, precum Piața Tractorul, Piața Dacia, zona Astra sau nucleul din Ștefan cel Mare, intervențiile trebuie să urmărească întărirea rolului civic și comunitar al acestor spații, nu doar ameliorarea punctuală a amenajărilor.
2. **A doua direcție** recomandată privește **reorganizarea mobilității locale și reducerea conflictelor generate de zonele de parcare**. Este necesară prioritizarea traseelor pietonale către transport public, școli, grădinițe, servicii medicale, piețe și

spații verzi. În paralel, se recomandă reorganizarea parcărilor la nivel de cartier, evitarea extinderii acestora pe spații verzi sau pe trasee pietonale și introducerea unor măsuri de calmare a traficului în zonele rezidențiale. În micro-cartierele afectate de bariere fizice, precum Codrii Cosminului și Octavian Goga, prioritatea trebuie să fie creșterea conectivității pietonale și reducerea izolării funcționale.

3. **A treia direcție** vizează **dezvoltarea infrastructurii verzi și adaptarea climatică**. Intervențiile ar trebui să includă conectarea spațiilor verzi existente, plantări de arbori de aliniament și de umbră, demineralizarea suprafețelor excesiv pavate, refacerea grădinilor de bloc, integrarea soluțiilor bazate pe natură și îmbunătățirea managementului apelor pluviale. În zonele afectate de insule de căldură urbană, măsurile de umbră, vegetație și reducere a suprafețelor minerale trebuie tratate ca intervenții prioritare de sănătate urbană și confort climatic.
4. **A patra direcție** privește **fondul construit**. Se recomandă corelarea programelor de reabilitare energetică cu o abordare coerentă asupra imaginii urbane, a parterelor și a spațiilor adiacente blocurilor. Renovările energetice ar trebui să fie coordonate la nivel de ansamblu sau front construit, pentru a evita fragmentarea vizuală. În zonele cu clădiri degradate, foste cămine, garsoniere sau spații comerciale abandonate, se recomandă verificări tehnice și sociale suplimentare, pentru a stabili dacă sunt necesare intervenții integrate asupra locuirii, spațiilor comune și serviciilor de proximitate.
5. **A cincea direcție** recomandată vizează **dotările și serviciile publice**. Dotările existente trebuie tratate ca ancoră ale regenerării urbane, în special școlile, grădinițele, piețele, serviciile medicale și spațiile comunitare. În jurul acestora se pot construi trasee sigure, spații de așteptare, zone de ședere și mici centralități de proximitate. Deficitul punctual de acoperire pentru grădinițe în nordul Hărmanului și nord-vestul Victoriei trebuie analizat mai detaliat în etapa următoare, prin raportare la structura populației, cererea reală și accesibilitatea pietonală.
6. **A șasea direcție** privește **consultarea publică și validarea priorităților**. Având în vedere limitele datelor disponibile la nivel de micro-cartier, consultarea locuitorilor trebuie să devină un instrument de verificare a concluziilor tehnice. Aceasta ar trebui să urmărească identificarea traseelor folosite zilnic, a spațiilor percepute ca nesigure sau inconfortabile, a locurilor de întâlnire, a conflictelor generate de parcare, a nevoilor copiilor, vârstnicilor și persoanelor cu mobilitate redusă, precum și a spațiilor cu potențial de activare comunitară.

În concluzie, se recomandă:

- **pe termen scurt**, să fie implementate măsuri rapide de îmbunătățire a confortului urban: mobilier, iluminat, marcaje, eliminarea obstacolelor pietonale, amenajări temporare și mici spații de ședere;
- **pe termen mediu**, intervențiile trebuie să urmărească reconfigurarea spațiilor publice, reorganizarea parcărilor, conectarea spațiilor verzi și accesibilizarea traseelor principale;
- **pe termen lung**, PIRU trebuie să fundamenteze proiecte integrate de regenerare urbană, capabile să coreleze reabilitarea fondului construit, infrastructura verde, mobilitatea durabilă, serviciile publice și coeziunea socială.

Astfel, rezultatele Etapei 1 susțin necesitatea unei abordări integrate, diferențiate și etapizate a regenerării urbane în cartierele de locuințe colective din Municipiul Brașov. Analiza confirmă existența unor resurse importante: centralități locale, dotări publice, spații verzi de proximitate, structură urbană compactă și acces la transport public în mai multe zone. În același timp, disfuncționalitățile identificate arată că aceste resurse trebuie reorganizate, conectate și adaptate la nevoile actuale ale populației.

6. ANEXE

6.1. Anexa 1 - fișe de observație neparticipativă

DESCRIEREA ZONELOR DE LUCRU				
Cartier Macro	Număr de locuitori	Cartier Micro (zona de lucru)	Număr de blocuri	Străzi arundate
CARTIER TRACTORUL	13.000	Tractorul	67	• Alea Construcțiilor • Strada 13 Decembrie • Strada General Mociulschi • Strada Independenței • Strada Metalurgiștilor
		Piața Tractorul	54	• Strada Valea Jiului • Strada Tractoarelor • Strada Tineretului • Strada Strungului • Strada Reconstrucției • Strada Progresului • Strada Păcii • Strada Olteț • Strada Octavian Goga • Strada Independenței • Strada General Mociulschi • Strada Forjei • Strada Ciocanului • Strada 13 Decembrie
		Octavian Goga	20	• Strada Octavian Goga • Strada 13 Decembrie
		Codrii Cosminului	36	• Strada Codrii Cosminului • Strada 13 Decembrie
CARTIER CENTRU NOU	9.300	Hărmanului	53	• Strada Ștefan Mironescu • Strada Hărmanului • Bulevardul Gării • Alea Sânzienelor • Alea Petuniei • Alea Lăcrimioarelor
		Victoriei	43	• Strada Prahova • Strada Hărmanului • Strada Crișana • Strada Basarabia • Bulevardul Victoriei • Bulevardul Gării • Alea Sânzienelor
CARTIER ASTRA	15.500	Astra	30	• Strada Uranus • Strada Jupiter • Calea București
		Saturn	27	• Strada Uranus • Bulevardul Uranus
		Soarelui	38	• Strada Soarelui • Strada Cometei • Calea București • Bulevardul Saturn • Alea Constelației
		Ștefan cel Mare	39	• Strada Soarelui • Strada Jupiter • Strada Cometei • Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt • Bulevardul Saturn

CARTIER MACRO TRACTORUL			MICRO-CARTIER TRACTORUL			
LOCALIZARE STRĂZI	- Aleea Construcțiilor - Str. 13 Decembrie		- Str. General Mociulski - Str. Independenței - Str. Metalurgiștilor			
NR. LOCUITORI	13.000 locuitori pentru toată zona de nord (tot cartierul macro Tractorul)					
CARACTERISTICI & REPERE	- Blocuri lamă, înălțime medie P+4 cu inserții P+9 și bandă de locuințe individuale în sud. - În Nord-Est se găsește Colegiul Nicolae Titulescu și Centrul Școlar pentru Educație Incluzivă Brașov.					
TRANSPORT PUBLIC	- Linii de transport ale stațiilor Biserica Tractorul: - autobuze: 2-B, 9, 15 - troleibuze: 2, 7, 8 - Linii de transport ale stațiilor Spitalul Tractorul, Piața Tractorul: - autobuze: 9, 15, 29, 36. - Linii de transport ale stațiilor Turnului: - autobuze: 53.					
A. PALIERUL HARD - INFRASTRUCTURĂ						
STAREA MOBILIERULUI URBAN	bănci	bună	coșuri de gunoi	bună	iluminat stradal	bună
	PUȚINE	proastă	PUȚINE	proastă		proastă
INFRASTRUCTURĂ VERDE ȘI DE AGREMENT EXISTENTE	- spații verzi interstițiale (între blocuri) - scuaruri - grădini urbane - parcuri PUȚINE		- echipamente de joacă pentru copii sub 8 ani - echipamente de joacă pentru copii 8-12 ani NU EXISTĂ		zone de fitness NU EXISTĂ	
DISFUNCTII DE CIRCULAȚIE	- trecuri de pietoni slab semnalizate - trecuri de pietoni necesare		- parcări supraaglomerate - masini parcate ilegal		- trotuare subdimensionate - lipsă de trotuare - stații de autobuz degradate	
DISFUNCTII FOND CONSTRUIT	spațiu public însușit (amenajări ale cotărilor la parterul blocurilor)		- clădiri cu aspect degradat - renovare energetică neuniformă			
B. PALIERUL SOFT - OBSERVAȚII DIN TEREN						
REPERE/ LOCURI DE ÎNTÂLNIRE	oameni stând în fața blocului aici https://maps.app.goo.gl/CorDJyLfo4sodh359 , blocuri cu aspect de ghetou (locuințe de tip “cămin”, garsoniere)					
SEMNE ALE EXCLUZIUNII SOCIALE	locuințe dezvoltate		locuințe amplasate în		- garduri rupte - acoperișuri	

CARTIER MACRO TRACTORUL		MICRO-CARTIER TRACTORUL	
DATE DE ELEMENTE URBANE	- spontan - locuințe degradate - locuințe precare	zone expuse riscurilor naturale și/sau tehnologice	degradate - coșuri de fum - curți vizibil degradate
Alte aspecte observate (elemente spontan observate, repetabile sau care au relevanță)	- pericol de explozie https://maps.app.goo.gl/RCe6CVvBWKddB97JA - cel mai sărac cartier, locuitorii le numesc blocuri de cămine (nu știm, probabil muncitorești); - toate uscătoriile de rufe sunt funcționale, denotând faptul că locuințele sunt foarte mici; - oameni care stau în fața blocului la ora 14:00. - de verificat morfologia locuințelor; - zone comerciale de la parter abandonate în blocurile înalte (vezi plan, cu roșu-portocaliu). Un singur amplasament comercial pe zona de nord. - locuințe individuale degradate în sud, expuse gălăgiei. - bulevarde exterioare aglomerate, transport în comun supraaglomerat de la stația de lângă rond; - amplasament imobiliar nou, în exteriorul zonei de interes (nord est, deasupra giratoriului); - zonă slab acoperită de repere, monofuncțională.		
Planul cartierului			
Link G. Maps	https://maps.app.goo.gl/gMq8HBy7SZNvHd4X9		

CARTIER MACRO TRACTORUL			MICRO-CARTIER PIAȚA TRACTORUL			
LOCALIZARE STRĂZI	- Strada Valea Jiului - Strada Tractoarelor - Strada Tineretului - Strada Strungului - Strada Reconstrucției - Strada Progresului - Strada Păcii			- Strada Olteț - Strada Octavian Goga - Strada Independenței - Strada General Mociulschi - Strada Forjei - Strada Ciocanului - Strada 13 Decembrie		
NR. LOCUITORI	13.000 locuitori pentru toată zona de nord (tot cartierul macro Tractorul)					
CARACTERISTICI & REPERE	- Blocuri cu caracter istoric și cartier de case alipite. - În Nord-Est se găsește Spitalul Tractorul, Școala Gimnazială Nr. 13, Piața Tractorul.					
TRANSPORT PUBLIC	- Linii de transport ale stațiilor Colegiul Nicolae Titulescu, Biserica Tractorul, Tractorul: - autobuze: 2-B, 9, 15 - troleibuze: 2, 7, 8 - Linii de transport ale stațiilor Spitalul Tractorul, Piața Tractorul: - autobuze: 9, 15, 29, 36. - Linii de transport ale stațiilor Turnului: - autobuze: 53.					
C. PALIERUL HARD - INFRASTRUCTURĂ						
STAREA MOBILIERULUI URBAN	bănci	bună	coșuri de gunoi	bună	iluminat stradal	bună
		proastă		proastă		proastă
INFRASTRUCTURĂ VERDE ȘI DE AGREMENT EXISTENTE	spații verzi interstițiale (între blocuri) - scuaruri - grădini urbane - parcuri		- echipamente de joacă pentru copii sub 8 ani - echipamente de joacă pentru copii 8-12 ani NU EXISTĂ		zone de fitness NU EXISTĂ	
DISFUNCTII DE CIRCULAȚIE	- aglomerații la intersecții - poluare fonică - treceri de pietori slab semnalizate - treceri de pietoni necesare		parcări supraaglomerate mașini parcate ilegal		trotuare subdimensionate lipsă de trotuare stații de autobuz degradate	
DISFUNCTII FOND CONSTRUIT	spațiu public înșușit		clădiri cu aspect degradat		renovare energetică neuniformă	
D. PALIERUL SOFT - OBSERVAȚII DIN TEREN						
REPERE/ LOCURI DE ÎNTÂLNIRE						
SEMNE ALE EXCLUZIUNII SOCIALE	locuințe dezvoltate		locuințe amplasate în		- garduri rupte - acoperișuri	

CARTIER MACRO TRACTORUL		MICRO-CARTIER PIAȚA TRACTORUL	
DATE DE ELEMENTE URBANE	- spontan - locuințe degradate - locuințe precare	zone expuse riscurilor naturale și/sau tehnologice	- degradate - coșuri de fum - curți vizibil degradate
Alte aspecte observate (elemente spontan observate, repetabile sau care au relevanță)	- foarte multe garduri vîi (valabil în toate cartierele în afară de Tractorul); - gardurile vîi sunt dublate de garduri de metal înalte, tot spațiul dintre blocuri în zona locuințelor este îngrădit; - aspect de cartier istoric englezesc; - banda de locuințe din nord-est este renovată, restul au aspectul istoric. - blocuri cu ganguri, ganguri blocate de gard; - comerț în zona de nord-vest, zonă monofuncțională de locuire; - zone de case/ blocuri vechi cu aspect de casă. Zonă mult mai istorică decât cartierele din sud, protejate. - zona de sud-vest are aspect de locuințe franțuzești hausmaniene.		
Planul cartierului			
Link G. Maps	https://maps.app.goo.gl/gMq8HBy7SZNvHd4X9		

CARTIER MACRO TRACTORUL		MICRO-CARTIER OCTAVIAN GOGA				
LOCALIZARE STRĂZI	- Strada Octavian Goga - Strada 13 Decembrie					
NR. LOCUITORI	13.000 locuitori pentru toată zona de nord (tot cartierul macro Tractorul)					
CARACTERISTICI & REPERE	- Blocuri lamă și diverse servicii. - Proximitatea cu linia de cale ferată.					
TRANSPORT PUBLIC	- Linii de transport ale stațiilorBiserica Tractorul, Tractorul: - autobuze: 2-B, 9, 15 - troleibuze: 2, 7, 8					
E. PALIERUL HARD - INFRASTRUCTURĂ						
STAREA MOBILIERULUI URBAN	bănci NU EXISTĂ	bună proastă	coșuri de gunoi LA BULEVAR D	bună proastă	iluminat stradal	bună proastă
INFRASTRUCTURĂ VERDE ȘI DE AGREMENT EXISTENTE	- spații verzi interstițiale (între blocuri) - scuaruri - grădini urbane - parcuri		- echipamente de joacă pentru copii sub 8 ani - echipamente de joacă pentru copii 8-12 ani		zone de fitness	
DISFUNCTII DE CIRCULAȚIE	- aglomerații la intersecții - poluare fonică - treceri de pietori slab semnalizate - treceri de pietoni necesare		- parcări supraaglomerate - masini parcate ilegal		- trotuare subdimensionate - lipsă de trotuare - stații de autobuz degradate	
DISFUNCTII FOND CONSTRUIT	spațiu public înșușit		clădiri cu aspect degradat			
F. PALIERUL SOFT - OBSERVAȚII DIN TEREN						
REPERE/ LOCURI DE ÎNTÂLNIRE	Mega Image https://maps.app.goo.gl/zkmc4Ufy83wHSyu2A					
SEMNE ALE EXCLUZIUNII SOCIALE DATE DE ELEMENTE URBANE	- locuințe dezvoltate spontan - locuințe degradate - locuințe precare		locuințe amplasate în zone expuse riscurilor naturale și/sau tehnologice		- garduri rupte - acoperișuri degradate - coșuri de fum - curți vizibil degradate	
Alte aspecte observate (elemente spontan observate, repetabile sau care au relevanță)	La fel ca la cartierul Codrii Cosminului, oamenii merg direct pe stradă, nu pe trotuar					

CARTIER MACRO TRACTORUL	MICRO-CARTIER OCTAVIAN GOGA
<i>Planul cartierului</i>	
Link G. Maps	https://maps.app.goo.gl/gMq8HBy7SZNvHd4X9

CARTIER MACRO TRACTORUL			MICRO-CARTIER CODRII COSMINULUI			
LOCALIZARE STRĂZI	- Strada Codrii Cosminului - Strada 13 Decembrie					
NR. LOCUITORI	13.000 locuitori pentru toată zona de nord (tot cartierul macro Tractorul)					
CARACTERISTICI & REPERE	- Blocuri lamă și L și diverse servicii. - Proximitatea cu linia de cale ferată.					
TRANSPORT PUBLIC	- Linii de transport ale stațiilorBiserica Tractorul, Tractorul: - autobuze: 2-B, 9, 15 - troleibuze: 2, 7, 8					
G. PALIERUL HARD - INFRASTRUCTURĂ						
STAREA MOBILIERULUI URBAN	bănci	bună	coșuri de gunoi	bună	iluminat stradal	bună
	NU EXISTĂ	proastă	NU EXISTĂ	proastă		proastă
INFRASTRUCTURĂ VERDE ȘI DE AGREMENT EXISTENTE	spații verzi interstițiale (între blocuri) - scuaruri - grădini urbane - parcuri		- echipamente de joacă pentru copii sub 8 ani - echipamente de joacă pentru copii 8-12 ani		zone de fitness	
DISFUNCTII DE CIRCULAȚIE	- aglomerații la intersecții poluare fonică - tregeri de pietori slab semnalizate - tregeri de pietoni necesare		- parcări supraaglomerate mașini parcate ilegal MAȘINI CARE TREC CU VITEZĂ PE STRADA PRINCIPALĂ NECESITĂ SPEEDBUMPS		trotuare subdimensionate lipsă de trotuare - stații de autobuz degradate	
DISFUNCTII FOND CONSTRUIT	spații publice înscușit		clădiri cu aspect degradat		renovare energetică neuniformă	
H. PALIERUL SOFT - OBSERVAȚII DIN TEREN						
REPERE/ LOCURI DE ÎNTÂLNIRE	Mega Image https://maps.app.goo.gl/39YhPWvYZmoScJ9J6 ; spații de joacă improvizate și scaune lăsate afară https://maps.app.goo.gl/39YhPWvYZmoScJ9J6					
SEMNE ALE EXCLUZIUNII SOCIALE DATE DE ELEMENTE URBANE	- locuințe dezvoltate spontan - locuințe degradate - locuințe precare		locuințe amplasate în zone expuse riscurilor naturale și/sau tehnologice		- garduri rupte - acoperișuri degradate - coșuri de fum - curți vizibil degradate	
Alte aspecte observate (elemente spontan	- aspect similar cu Octavian Goga; - foarte curat pentru o zonă aflată în proximitatea căii ferate;					

CARTIER MACRO TRACTORUL	MICRO-CARTIER CODRII COSMINULUI
<i>observate, repetabile sau care au relevanță)</i>	• nu se poate face trecerea peste calea ferată în mod legal însă există urme de trecere. Calea ferată se poate trece doar la intersecția cu Str. 13 Decembrie, unde calea ferată trece printr-un pasaj supratean. • oamenii folosesc strada pentru mers.
Planul cartierului	
Link G. Maps	https://maps.app.goo.gl/gMq8HBy7SZNvHd4X9

CARTIER CENTRU NOU			MICRO-CARTIER VICTORIEI			
LOCALIZARE STRĂZI	- Strada Prahova - Strada Hărmanului - Strada Crișana - Strada Basarabia - Bulevardul Victoriei - Bulevardul Gării - Aleea Sânzienelor					
NR. LOCUITORI	9.300 locuitori pentru toată zona gării (tot cartierul macro Centru Nou)					
CARACTERISTICI & REPERE	- Blocuri lamă și diverse servicii. - Piața Dacia, Creșa 6, Hotel Bulevard Victoria.					
TRANSPORT PUBLIC	- Linii de transport ale stației Făget: - autobuze: 23, 23B, 25, 29, 32, 40, 310, 320, 520 - troleibuze: 8 - Linii de transport ale stațiilor Rapid, Infostar: - autobuze: 4, 32, 35, 37, 53, 34 - Linii de transport ale stației Liceul Meșotă: - autobuze: 4, 5, 17, 22, 32, 32, 32B, 35, 37, 52 Panselelor, 52-Roman, 54 - troleibuze: 1, 3, 4, 7, 10, 31					
I. PALIERUL HARD - INFRASTRUCTURĂ						
STAREA MOBILIERULUI URBAN	bănci	bună	coșuri de gunoi	bună	iluminat stradal	bună
		proastă		proastă		proastă
INFRASTRUCTURĂ VERDE ȘI DE AGREMENT EXISTENTE	- spații verzi interstițiale (între blocuri) - scuaruri - grădini urbane - parcuri		- echipamente de joacă pentru copii sub 8 ani - echipamente de joacă pentru copii 8-12 ani		zone de fitness	
DISFUNCTII DE CIRCULAȚIE	- aglomerații la intersecții - poluare fonică - tregeri de pietori slab semnalizate - tregeri de pietoni necesare		- parcări supraaglomerate - masini parcate ilegal		- trotuare subdimensionate - lipsă de trotuare - stații de autobuz degradate	
DISFUNCTII FOND CONSTRUIT	spațiu public înușit		clădiri cu aspect degradat		renovare energetică neuniformă în spatele pieței	
J. PALIERUL SOFT - OBSERVAȚII DIN TEREN						
REPERE/ LOCURI DE ÎNTÂLNIRE	Există locuri de joacă în toate spațiile dintre blocurile zonei de nord unde se strâng oamenii la orice oră; Treceri de pietoni peste bulevard și spații comerciale tot de pe bulevard.					
SEMNE ALE EXCLUZIUNII SOCIALE DATE DE ELEMENTE URBANE	- locuințe dezvoltate spontan - locuințe		locuințe amplasate în zone expuse riscurilor		- garduri rupte - acoperișuri degradate - coșuri de fum	

CARTIER CENTRU NOU		MICRO-CARTIER VICTORIEI	
	- degradate - locuințe precare	naturale și/sau tehnologice	curți vizibil degradate
Alte aspecte observate <i>(elemente spontan observate, repetabile sau care au relevanță)</i>	- bărbat, aprox. 70 de ani - "există persoane de etnie și persoane ale străzii care vin seara și stau aici, îmi este frică de ei" - tartanul spațiilor de joacă este extrem de degradat; - în zona de mijloc, în spatele blocurilor bară care flanchează bulevardul principal, există niște blocuri de joasă dimensiune ale căror curți sunt închise cu garduri. Această zonă prezintă caracteristicile unor blocuri hausmaniene P+2. Una din curți este grădină de bloc iar celelalte două prezintă garaje. - blocurile sunt plasate pe un teren mai înalt - accesul la scară se face pe scări și nu au fost observate rampe. Există un trotuar mai înalt și unul mai jos, în proximitatea bulevardului Victoriei; - zona gării are un aspect plăcut, în nord, și nu au fost observate persoane precare, contrar așteptărilor unei zone de tranzit mare. - zonă per total liniștită, plăcută; - viteză mare în zona pieței și parcării din fața pieței; - ghene de gunoi curate; - supraveghere video la intrarea în blocuri.		
Planul cartierului			
Link G. Maps	https://maps.app.goo.gl/9icvbV3h8HRgCu4b8		

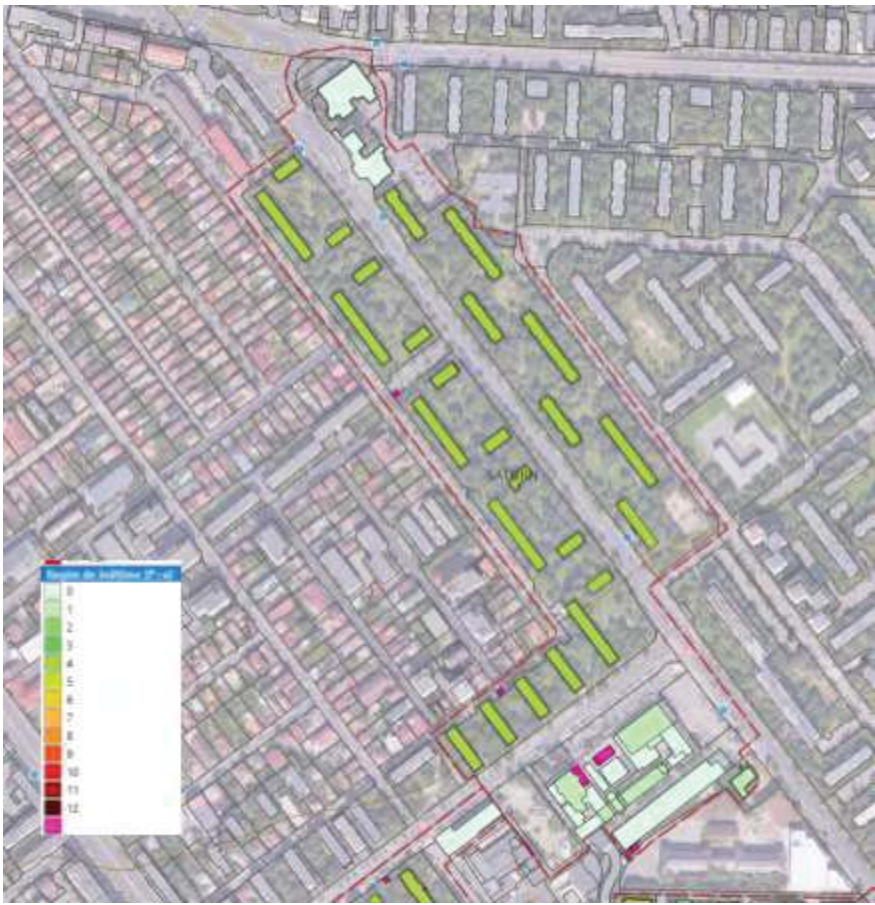
CARTIER CENTRU NOU		MICRO-CARTIER HĂRMANULUI				
LOCALIZARE STRĂZI	- Strada Ștefan Mironescu - Strada Hărmanului - Bulevardul Gării - Aleea Sânzienelor - Aleea Petuniei - Aleea Lăcrimioarelor					
NR. LOCUITORI	9.300 locuitori pentru toată zona gării (tot cartierul macro Centru Nou)					
CARACTERISTICI & REPERE	- Blocuri lamă și diverse servicii. - Piața Dacia, Creșa 6, Hotel Bulevard Victoria.					
TRANSPORT PUBLIC	- Linii de transport ale stației Făget: - autobuze: 23, 23B, 25, 29, 32, 40, 310, 320, 520 - troleibuze: 8 - Linii de transport ale stațiilor Rapid, Infostar: - autobuze: 4, 32, 35, 37, 53, 34 - Linii de transport ale stației Liceul Meșotă: - autobuze: 4, 5, 17, 22, 32, 32, 32B, 35, 37, 52 Panselelor, 52-Roman, 54 - troleibuze: 1, 3, 4, 7, 10, 31					
K. PALIERUL HARD - INFRASTRUCTURĂ						
STAREA MOBILIERULUI URBAN	bănci	bună proastă	coșuri de gunoi	bună proastă	iluminat stradal	bună proastă
INFRASTRUCTURĂ VERDE ȘI DE AGREMENT EXISTENTE	- spații verzi interstițiale (între blocuri) - scuaruri - grădini urbane - parcuri		- echipamente de joacă pentru copii sub 8 ani - echipamente de joacă pentru copii 8-12 ani		zone de fitness	
DISFUNCTII DE CIRCULAȚIE	- aglomerații la intersecții - poluare fonică - tregeri de pietori slab semnalizate - tregeri de pietoni necesare		- parcări supraaglomerate - masini parcate ilegal		- trotuare subdimensionate - lipsă de trotuare - stații de autobuz degradate	
DISFUNCTII FOND CONSTRUIT	spațiu public înșusit		clădiri cu aspect degradat		renovare energetică neuniformă	
L. PALIERUL SOFT - OBSERVAȚII DIN TEREN						
REPERE/ LOCURI DE ÎNTÂLNIRE	În zona intersecției din nord-vest și în zona Bulevardului Victoria					
SEMNE ALE EXCLUZIUNII SOCIALE DATE DE ELEMENTE URBANE	- locuințe dezvoltate spontan - locuințe degradate		locuințe amplasate în zone expuse riscurilor naturale și/sau		- garduri rupte - acoperișuri degradate - coșuri de fum - curți vizibil	

CARTIER CENTRU NOU		MICRO-CARTIER HĂRMANULUI	
	locuințe precare	tehnologiee lângă locul de joacă	degradate
Alte aspecte observate (elemente spontan observate, repetabile sau care au relevanță)	- haine la uscat în spațiile dintre blocuri (fenomen frecvent) - denotă siguranță în zonă; - teren (a fost în proprietatea CFR) pe care a fost propus un PUZ de locuințe colective înalte cu care cetățenii nu au fost de acord. Proiectul a fost doar propus iar în prezent terenul pare abandonat. - loc de joacă degradat în sudul terenului degradat; - teren multisport îngrădit, calitate bună a suprafeței de călcare - pare nou. - zona din spatele terenului abandonat este unsafe și slab iluminată.		
Planul cartierului			
Link G. Maps	https://maps.app.goo.gl/UTPHSBek3s8pEgam6		

CARTIER ASTRA		MICRO-CARTIER ASTRA				
LOCALIZARE STRĂZI	- Strada Uranus - Strada Jupiter - Calea București					
NR. LOCUITORI	15.500 locuitori pentru toată zona sud (tot cartierul macro Astra)					
CARACTERISTICI & REPERE	- Blocuri lamă și diverse servicii. - Grădinița 23					
TRANSPORT PUBLIC	- Linii de transport ale stației Berzei: - autobuze: 5, 17, 35, 53					
M. PALIERUL HARD - INFRASTRUCTURĂ						
STAREA MOBILIERULUI URBAN	bănci	bună	coșuri de gunoi	bună	iluminat stradal	bună
		proastă		proastă		proastă
INFRASTRUCTURĂ VERDE ȘI DE AGREMENT EXISTENTE	- spații verzi interstițiale (între blocuri) - scuaruri - grădini urbane - parcuri		- echipamente de joacă pentru copii sub 8 ani - echipamente de joacă pentru copii 8-12 ani		zone de fitness	
DISFUNCTII DE CIRCULAȚIE	- aglomerații la intersecții - poluare fonică - treceți de pietori slab semnalizate - treceți de pietoni necesare		- parcări supraaglomerate - masini parcate ilegal		- trotuare subdimensionate - lipsă de trotuare - stații de autobuz degradate	
DISFUNCTII FOND CONSTRUIT	spațiu public însușit		clădiri cu aspect degradat		renovare energetică neuniformă	
N. PALIERUL SOFT - OBSERVAȚII DIN TEREN						
REPERE/ LOCURI DE ÎNTÂLNIRE	- parcurile sunt pline de copii; - străzile de lângă clădirile cu aspect istoric au aspect de shared,					
SEMNE ALE EXCLUZIUNII SOCIALE DATE DE ELEMENTE URBANE	- locuințe dezvoltate spontan - locuințe degradate - locuințe precare		locuințe amplasate în zone expuse riscurilor naturale și/sau tehnologice		- garduri rupte - acoperișuri degradate - coșuri de fum - curți vizibil degradate	
Alte aspecte observate (elemente spontan observate, repetabile sau care au relevanță)	https://maps.app.goo.gl/TqfVAXajuwg84TBHA - strada pe jumătate shared, marcată cu bară la mijloc; - blocul bară de sud, cel mai lung, nu este renovat energetic - zonă marcată morfologic de biserică.					

CARTIER ASTRA	MICRO-CARTIER ASTRA
<i>Planul cartierului</i>	
<i>Link G. Maps</i>	https://maps.app.goo.gl/AcerGreFL6CAAo9q7

CARTIER ASTRA		MICRO-CARTIER SATURN				
LOCALIZARE STRĂZI	- Strada Uranus - Bulevardul Uranus					
NR. LOCUITORI	15.500 locuitori pentru toată zona sud (tot cartierul macro Astra)					
CARACTERISTICI & REPERE	- Blocuri lamă și diverse servicii. - Piața Astra, centru comercial și diverse servicii					
TRANSPORT PUBLIC	- Linii de transport ale stației Complexul Mare: - autobuze: 17B, 21, 22, 23, 25, 52-Panselelor, 52-Roman, 610, 611, 612					
O. PALIERUL HARD - INFRASTRUCTURĂ						
STAREA MOBILIERULUI URBAN	bănci	bună	coșuri de gunoi	bună	iluminat stradal	bună
		proastă		proastă		proastă
INFRASTRUCTURĂ VERDE ȘI DE AGREMENT EXISTENTE	- spații verzi interstițiale (între blocuri) - scuaruri - grădini urbane - parcuri		- echipamente de joacă pentru copii sub 8 ani - echipamente de joacă pentru copii 8-12 ani		zone de fitness	
DISFUNCTII DE CIRCULAȚIE	- aglomerații la intersecții - poluare fonică - treceri de pietori slab semnalizate - treceri de pietoni necesare		- parcări supraaglomerate - masini parcate ilegal		- trotuare subdimensionate - lipsă de trotuare - stații de autobuz degradate	
DISFUNCTII FOND CONSTRUIT	spațiu public înșușit		clădiri cu aspect degradat		renovare energetică neuniformă	
P. PALIERUL SOFT - OBSERVAȚII DIN TEREN						
REPERE/ LOCURI DE ÎNTÂLNIRE	5 To Go în zona de sud trecerile de pietoni si intersecțiile din nord spatiile comerciale din sud si zona pieței din sud nord - Calea București - Profi și alte spații comerciale					
SEMNE ALE EXCLUZIUNII SOCIALE DATE DE ELEMENTE URBANE	- locuințe dezvoltate spontan - locuințe degradate - locuințe precare		locuințe amplasate în zone expuse riscurilor naturale și/sau tehnologice		- garduri rupte - acoperișuri degradate - coșuri de fum - curți vizibil degradate	
Alte aspecte observate (elemente spontan observate, repetabile sau care au relevanță)	- locuri de joacă în toate alveolele de la Calea București - toate degradate, cel puțin în cazul suprafeței de călcare; - alveolele din sud prezintă locuri de joacă nou amenajate.					

CARTIER ASTRA	MICRO-CARTIER SATURN
<i>Planul cartierului</i>	
Link G. Maps	https://maps.app.goo.gl/AcerGreFL6CAAo9qZ

CARTIER ASTRA		MICRO-CARTIER SOARELUI				
LOCALIZARE STRĂZI	- Strada Soarelui - Strada Cometei - Calea București - Bulevardul Saturn - Aleea Constelației					
NR. LOCUITORI	15.500 locuitori pentru toată zona sud (tot cartierul macro Astra)					
CARACTERISTICI & REPERE	Blocuri lamă și diverse servicii					
TRANSPORT PUBLIC	- Linii de transport ale stațiilor Saturn, Cometei: - autobuz: 17B, 21, 22, 23, 25, 52-Panselelor, 52-Roman, 610, 611, 612 - Linii de transport ale stațiilor Poienelor, Soarelui: - autobuz: 5, 17, 35, 53					
Q. PALIERUL HARD - INFRASTRUCTURĂ						
STAREA MOBILIERULUI URBAN	bănci	bună	coșuri de gunoi	bună	iluminat stradal	bună
		proastă		proastă		proastă
INFRASTRUCTURĂ VERDE ȘI DE AGREMENT EXISTENTE	- spații verzi interstițiale (între blocuri) - scurturi - grădini urbane - parcuri		- echipamente de joacă pentru copii sub 8 ani - echipamente de joacă pentru copii 8-12 ani		zone de fitness	
DISFUNCTII DE CIRCULAȚIE	- aglomerații la intersecții - poluare fonică - treceri de pietori slab semnalizate - treceri de pietoni necesare		- parcări supraaglomerate - masini parcate ilegal		- trotuare subdimensionate - lipsă de trotuare - stații de autobuz degradate	
DISFUNCTII FOND CONSTRUIT	spațiu public înșusit		clădiri cu aspect degradat		renovare energetică neuniformă	
R. PALIERUL SOFT - OBSERVAȚII DIN TEREN						
REPERE/ LOCURI DE ÎNTÂLNIRE	spațiul de joacă și sport din spatele blocurilor care flanchează Calea București					
SEMNE ALE EXCLUZIUNII SOCIALE DATE DE ELEMENTE URBANE	- locuințe dezvoltate spontan - locuințe degradate - locuințe precare		locuințe amplasate în zone expuse riscurilor naturale și/sau tehnologice		- garduri rupte - acoperișuri degradate - coșuri de fum - curți vizibil degradate	
Alte aspecte observate (elemente spontan observate, repetabile sau care au relevanță)	- spațiu verde amplu în zona blocului din sud; - aglomerație și poluare fonică în zona bulevardului principal.					

CARTIER ASTRA		MICRO-CARTIER SOARELUI	
Planul cartierului			
Link G. Maps		https://maps.app.goo.gl/AcerGreFL6CAAo9qZ	

CARTIER ASTRA		MICRO-CARTIER ȘTEFAN CEL MARE				
LOCALIZARE STRĂZI	- Strada Soarelui - Strada Jupiter - Strada Cometei - Bulevardul Ștefan cel Mare și Sfânt - Bulevardul Saturn					
NR. LOCUITORI	15.500 locuitori pentru toată zona sud (tot cartierul macro Astra)					
CARACTERISTICI & REPERE	Parcelare istorică, Parcul Hutchinson, Parcul Karol Jonnes II, Biserica Înălțarea Sfintei Cruci, diverse spații comerciale					
TRANSPORT PUBLIC	- Linii de transport ale stației Neptuni: - autobuz: 17B, 21, 22, 23, 25, 52-Panselelor, 52-Roman, 610, 611, 612					
S. PALIERUL HARD - INFRASTRUCTURĂ						
STAREA MOBILIERULUI URBAN	bănci	bună	coșuri de gunoi	bună	iluminat stradal	bună
		proastă		proastă		proastă
INFRASTRUCTURĂ VERDE ȘI DE AGREMENT EXISTENTE	- spații verzi interstițiale (între blocuri) - scuaruri - grădini urbane - parcuri		- echipamente de joacă pentru copii sub 8 ani - echipamente de joacă pentru copii 8-12 ani		zone de fitness	
DISFUNCTII DE CIRCULAȚIE	- aglomerații la intersecții - poluare fonică - treceri de pietori slab semnalizate - treceri de pietoni necesare		- parcări supraaglomerate - masini parcate ilegal		- trotuare subdimensionate - lipsă de trotuare - stații de autobuz degradate	
DISFUNCTII FOND CONSTRUIT	spații publice înșurșite		clădiri cu aspect degradat		renovare energetică neuniformă	
T. PALIERUL SOFT - OBSERVAȚII DIN TEREN						
REPERE/ LOCURI DE ÎNTÂLNIRE	- locurile de joacă de lângă biserică; - profi si piața de lângă.					
SEMNE ALE EXCLUZIUNII SOCIALE DATE DE ELEMENTE URBANE	- locuințe dezvoltate spontan - locuințe degradate - locuințe precare		locuințe amplasate în zone expuse riscurilor naturale și/sau tehnologice		- garduri rupte - acoperișuri degradate - coșuri de fum - curți vizibil degradate	
Alte aspecte observate (elemente spontan observate, repetabile sau care au relevanță)	- cartierul graviteaza in jurul bisericii - 2 locuri de joacă foarte populate; - policlinică - posibil abandonată; - garaje în fața policlinicii; - clădirile sunt renovate în mare parte și sunt similare celor din cartier					

CARTIER ASTRA		MICRO-CARTIER ȘTEFAN CEL MARE	
<i>Planul cartierului</i>			
<i>Link G. Maps</i>		https://maps.app.goo.gl/AcerGreFL6CAAo9qZ	

LISTA DE FIGURI

Fig. 1 - Distribuția locuitorilor în Mun. Brașov - Populația rezidentă la RPL2021 pe griduri de 1kmp - Municipiul Brașov	12
Fig. 2 - Densitatea de locuitori raportată la fondul construit existent	15
Fig. 3 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Tractorului	18
Fig. 4 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul	19
Fig. 5 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Octavian Goga	20
Fig. 6 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Codrîi Cosminului	21
Fig. 7 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Victoriei	23
Fig. 8 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Hărmanului	24
Fig. 9 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Astra	26
Fig. 10 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Saturn	27
Fig. 11 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Soarelui	28
Fig. 12 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Ștefan cel Mare	29
Fig. 13 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Tractorul	31
Fig. 14 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Tractorul	32
Fig. 15 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Tractorul	33
Fig. 16 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul	34
Fig. 17 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul	35
Fig. 18 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul	36
Fig. 19 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Octavian Goga	37
Fig. 20 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Octavian Goga	38
Fig. 21 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Codrîi Cosminului	39
Fig. 22 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Victoriei	40
Fig. 23 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Victoriei	41
Fig. 24 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Hărmanului	42
Fig. 25 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Hărmanului	43
Fig. 26 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Astra	44
Fig. 27 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Astra	45
Fig. 28 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Saturn	46
Fig. 29 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Saturn	47
Fig. 30 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Soarelui	48
Fig. 31 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Soarelui	49
Fig. 32 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Ștefan cel Mare	50
Fig. 33 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Ștefan cel Mare	51
Fig. 34 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul	53
Fig. 35 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Piața Tractorul	54
Fig. 36 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor din micro-cartierul Victoriei - Piața Daciei	56
Fig. 37 - Ridicare 3D - micro-cartierul Tractorul	59
Fig. 38 - Ridicare 3D - micro-cartierul Piața Tractorul	60

Fig. 39 - Ridicare 3D - micro-cartierul Octavian Goga	61
Fig. 40 - Ridicare 3D - micro-cartierul Codrii Cosminului	62
Fig. 41 - Ridicare 3D - micro-cartierul Victoriei	63
Fig. 42 - Ridicare 3D - micro-cartierul Hărmanului	64
Fig. 43 - Ridicare 3D - micro-cartierul Astra	65
Fig. 44 - Ridicare 3D - micro-cartierul Saturn	66
Fig. 45 - Ridicare 3D - micro-cartierul Soarelui	67
Fig. 46 - Ridicare 3D - micro-cartierul Ștefan cel Mare	68
Fig. 47 - Colegiul Nicolae Titulescu	76
Fig. 48 - Piața Agroalimentară Tractorul	77
Fig. 49 - Piața Agroalimentară Dacia	78
Fig. 50 - Piața Agroalimentară Astra	80
Fig. 51 - Complexul Comercial Orizont 3000	81
Fig. 52 - Spațiile verzi din centrul micro-cartierului Ștefan cel Mare	82
Fig. 53 - Spațiile verzi din cartierul Tractorul	85
Fig. 54 - Spațiile verzi din cartierul Centrul Nou	86
Fig. 55 - Spațiile verzi din cartierul Centrul Nou	87
Fig. 56 - Insulele de căldură urbană identificate la nivelul municipiului Brașov, marcarea celor 3 macro-cartiere	90
Fig. 57 - Surse de poluare - macro-cartierul Centru Nou	91
Fig. 58 - Surse de poluare - macro-cartierul Tractorul	92
Fig. 59 - Surse de poluare - macro-cartierul Astra	93
Fig. 60 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Piața Tractorul	98
Fig. 61 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Codrii Cosminului	99
Fig. 62 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Victoriei	101
Fig. 63 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Victoriei	102
Fig. 64 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Codrii Cosminului	105
Fig. 65 - Vedere de ansamblu de la nivelul utilizatorilor - micro-cartierul Soarelui	107

LISTA DE TABELE

Tabel 1: Situația socio-demografică a macro-cartierelor analizate (Astrea, Centrul Nou, Tractorul)	13
Tabel 2: Deservirea cartierelor macro de către infrastructura de educație.	108
Tabel 3: Deservirea cartierelor macro de către infrastructura de sănătate.	111

BIBLIOGRAFIE

CADRU LEGISLATIV

Legea nr. 351 din 28 iunie 2004 privind dezvoltarea regională a României, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Guvernului nr. 998/2008 pentru desemnarea polilor naționali de creștere în care se realizează cu prioritate investiții din programele cu finanțare comunitară și națională, 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.

STUDII DE SPECIALITATE. PUBLICAȚII DE SPECIALITATE

Agencia Metropolitană Brașov, *Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Brașov 2021–2030*, 2023

Agencia pentru Dezvoltare Regională Centru, *Planul de Dezvoltare Regională a Regiunii Centru 2021–2027. Strategia de Dezvoltare a Regiunii Centru 2021–2027*.

Cheval, S., & Dumitrescu, A. *Insula de căldură urbană și riscul termic în orașele din România*, 2020.

Cristea, M., & Varvari, Ș., *Strategia privind adaptarea la schimbările climatice în Municipiul Brașov*, Proiect Calea Verde spre Dezvoltare Durabilă, 2016.

INS – Direcția Județeană de Statistică Brașov. Date furnizate în baza Adresei nr. 39684 / 17.03.2026.

Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, *Ghid de planificare urbană pentru limitarea și combaterea schimbărilor climatice și a dispersiei urbane*, 2023

The World Bank, JLL, Includio Architects, Asociația CityHub, *Ghidul de regenerare urbană pentru marile ansambluri de locuințe colective - Municipiul Brașov*.

S.C. Synergetics Corporation S.A., S.C. Quattro Design S.R.L., *Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov. Studiul 1.3.13. Locuirea și cartierele orașului*, 2022

S.C. Synergetics Corporation S.A., S.C. Quattro Design S.R.L., *Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov. Memoriu general*, 2024

WEBOGRAFIE

Ghidul de regenerare urbană pentru marile ansambluri de locuințe colective. Disponibil la: <https://www.nord-vest.ro/wp-content/uploads/2020/10/Ghid-Regenerare-Urbana-Locuinte-Dr aft.pdf>.

HartaBlocuri.ro. *Harta Brașov cu anul construcției blocurilor.* Disponibil la:
<https://www.hartablocuri.ro/brasov/>.

Registrul Urbaniștilor din România. *Recomandări, rezultate în urma analizării unor bune practici pentru dimensionarea dotărilor necesare în echiparea teritoriului urban.* Disponibil la:
<https://rur.ro/download/1876>

ACRONIME

ICU: Insulă de Căldură Urbană;

CUT: Coeficient de Utilizare a Terenului;

PIRU: Plan Integrat de Regenerare Urbană;

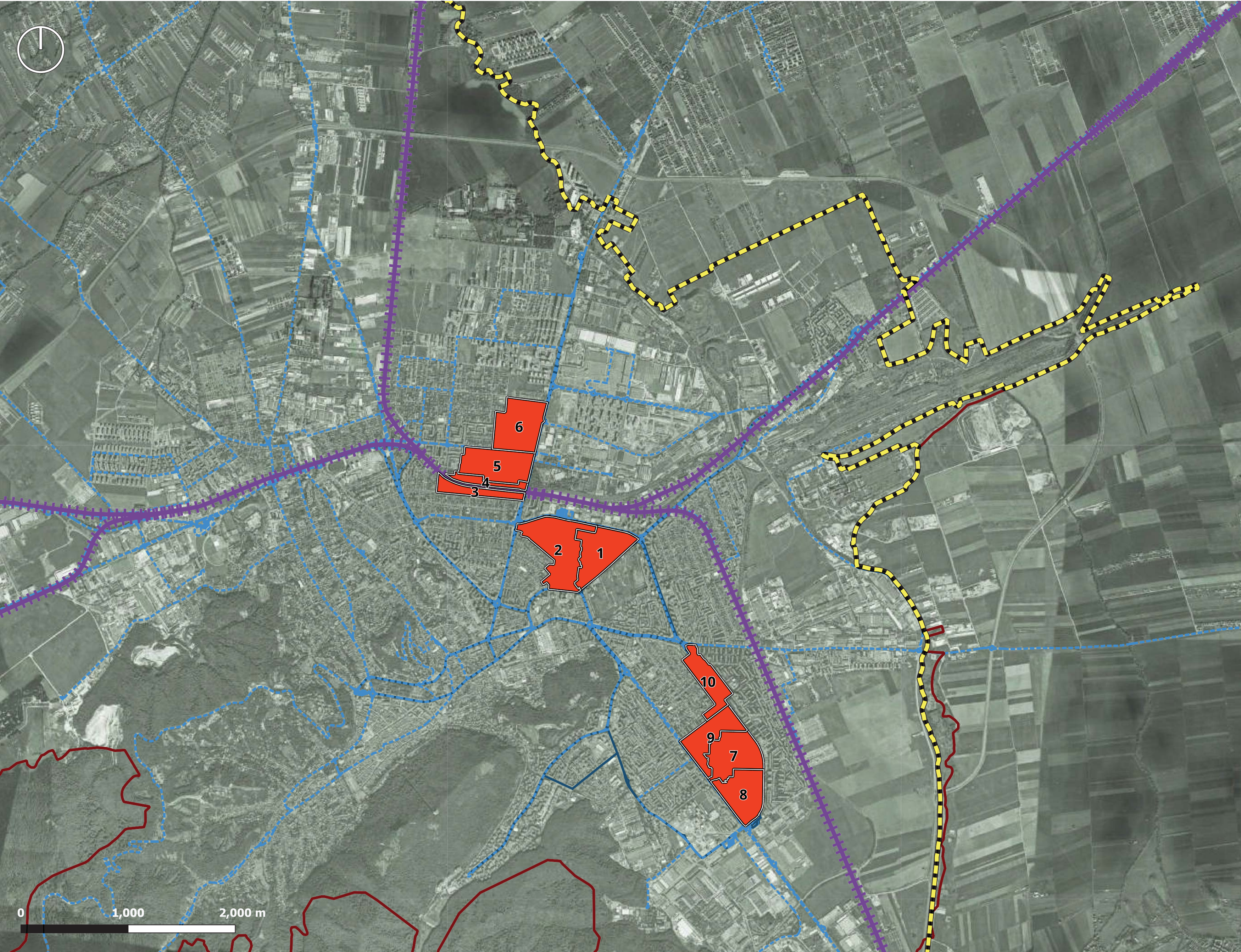
POT: Procent de Ocupare a Terenului;

PUG: Plan Urbanistic General;

SIDU: Strategie Integrată de Dezvoltare Urbană;

PLANUL INTEGRAT DE REGENERARE URBANĂ (PIRU) PENTRU ZONELE DE LOCUIRE COLECTIVĂ DIN MUNICIPIUL BRAȘOV

CONTEXT URBAN



LEGENDĂ

Limite

- Limită administrativă (2)
- Limită administrativă
- Limită intravilan

Limită Cartiere Analizate

- 1- HĂRMANULUI
- 2- VICTORIEI
- 3- CODRII COSMINULUI
- 4- OCTAVIAN GOGA
- 5- PIAȚA TRACTORUL
- 6- TRACTORUL
- 7- ȘTEFAN CEL MARE
- 8- SOARELUI
- 9- ASTRA
- 10- SATURN

Căi de comunicații și transport

- Infrastructură feroviară

Transport public

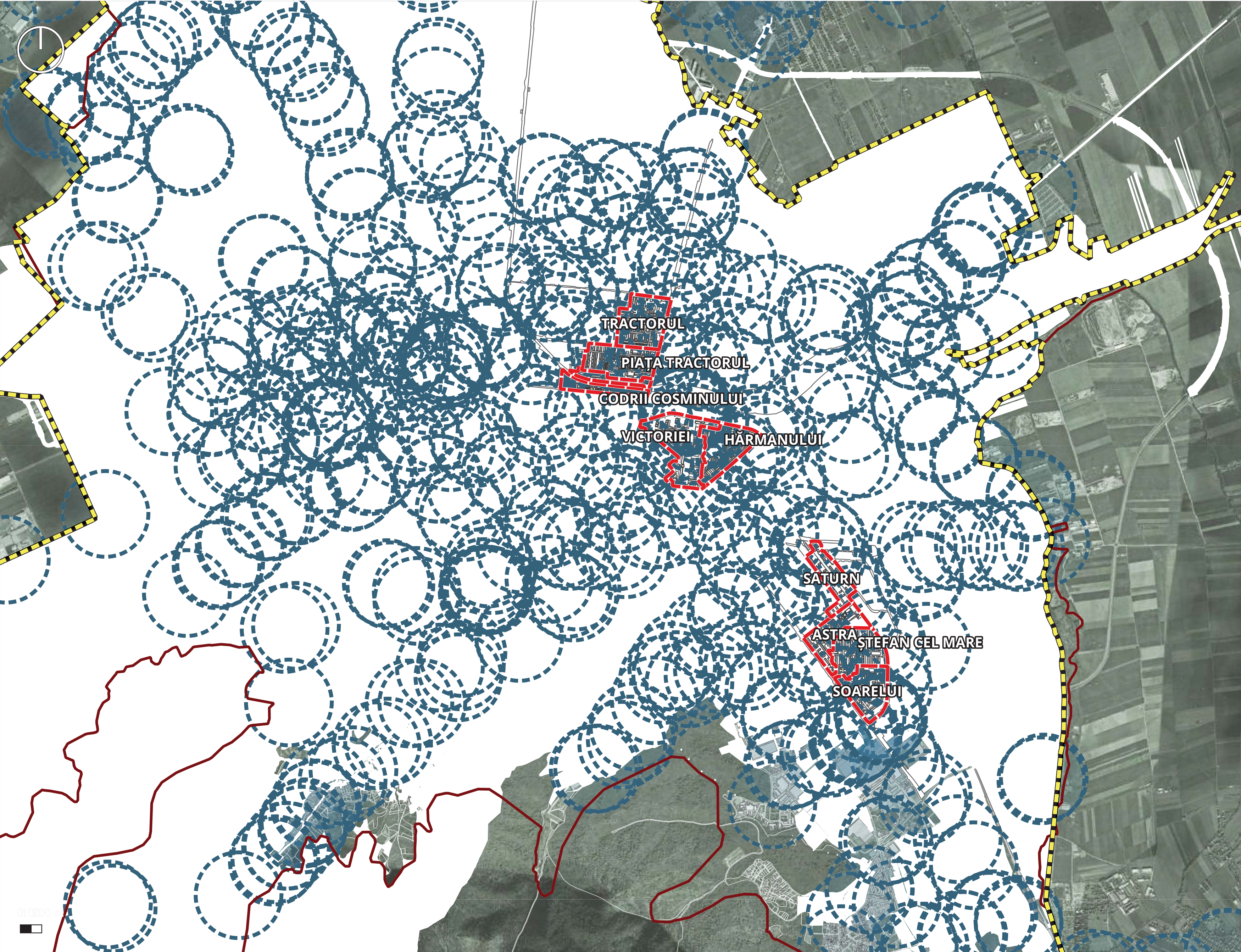
Rute transport public

- Troleibuz
- Autobuz

Titlul proiectului	PLANUL INTEGRAT DE REGENERARE URBANĂ (PIRU) PENTRU ZONELE DE LOCUIRE COLECTIVĂ DIN MUNICIPIUL BRAȘOV
BENEFICIAR	Municipiul BRAȘOV B-dul Eroilor, nr. 8, Mun. Brașov, Județul Brașov Tel.: 0268/405000, email: contact@brasovcity.ro
ELABORATOR	Urban Innovation Hub SRL Str. Timișoarei, nr. 2A, Mun. Reșița, Județul Caraș Severin Tel.: 0726.925.819, email: office@urbanizehub.com
COORDONATOR	urb. Diana-Ioana Ristea
COLECTIV DE ELABORARE	urb. Ana Argint arh. Valbora Hoxhaj
Denumire planșă: Scara: Data: Faza:	Context urban 1:25000 Mai 2026 Etapa 1 - Analize multicriteriale

PLANUL INTEGRAT DE REGENERARE URBANĂ (PIRU) PENTRU ZONELE DE LOCUIRE COLECTIVĂ DIN MUNICIPIUL BRAȘOV

ANALIZA ACOPERIRE TRANSPORT PUBLIC



LEGENDĂ

Limite

Limită administrativă (2)

Limită administrativă

Limită intravilan

Limită Cartiere Analizate

Analiza acoperire transport public

Raze de deservire Stație de autobuz_400m

Fond Construit

Fond Construit

Parcelar

Parcelar

Titlul proiectului	PLANUL INTEGRAT DE REGENERARE URBANĂ (PIRU) PENTRU ZONELE DE LOCUIRE COLECTIVĂ DIN MUNICIPIUL BRAȘOV
BENEFICIAR	Municipiul BRAȘOV B-dul Eroilor, nr. 8, Mun. Brașov, Județul Brașov Tel.: 0268/405000, email: contact@brasovcity.ro
ELABORATOR	Urban Innovation Hub SRL Str. Timișoarei, nr. 2A, Mun. Reșița, Județul Caraș Severin Tel.: 0726.925.819, email: office@urbanizehub.com
COORDONATOR	urb. Diana-Ioana Ristea
COLECTIV DE ELABORARE	urb. Ana Argint arh. Valbora Hoxhaj
Denumire planșă: Scara: Data: Faza:	Analiza acoperire transport public 1:25000 Mai 2026 Etapa 1 - Analize multicriteriale