

PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BRAŞOV
STUDII DE FUNDAMENTARE



Beneficiar:

Primăria Municipiului Braşov

Servicii de elaborare „Actualizare PUG Municipiul Braşov”
Contract de prestării servicii nr. 167/46067/15.05.2020

Prestator:

Asocierea



SC Synergetics Corporation SA

Lider de asociere

şi



SC Quattro Design SRL

Asociat

ETAPA 01. FORMA SINTETIZATĂ ŞI DIAGNOZA PUG AFLAT ÎN VIGOARE, STUDIILE DE FUNDAMENTARE, SINTEZA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE, DIAGNOSTICUL GENERAL ŞI CEL PROSPECTIV, CONCEPTUL DE DEZVOLTARE A ZONEI METROPOLITANE BRAŞOV ŞI ESTIMAREA VIABILITĂŢII FINANCIARE A PROPUNERILOR DIN PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI BRAŞOV

1.3. ELABORAREA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
STUDII DE FUNDAMENTARE CU CARACTER CONSULTATIV

STUDIUL 1.3.21. INVESTITORII

Asociat responsabil: SC Synergetics Corporation SA
Raport final. Iunie 2022.
Revizia 1

Structura și etapele Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov

Etapa 01 Forma sintetizată și diagnoza Planului Urbanistic General aflat în vigoare, studiile de fundamentare, sinteza studiilor de fundamentare, diagnosticul general și cel prospectiv, conceptul de dezvoltare a Zonei Metropolitane Brașov și estimarea viabilității financiare a propunerilor din Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov

1.1. Elaborarea formei sintetizate a Planului Urbanistic General actual

1.2. Diagnoza Planului Urbanistic General actual

1.3. Elaborarea studiilor de fundamentare

Studii de fundamentare cu caracter analitic

- 1.3.1. RTAC - Reambulare topografică și actualizare cadastrală
- 1.3.2. HGT - Hidro-Geotehnica
- 1.3.3. ITE - Infrastructura tehnico-edilitară
- 1.3.4. CTZDS - Circulația terenurilor și zonele cu destinații speciale
- 1.3.5. CCC - Circulația și căile de comunicații
- 1.3.6. DSAMBV - Delimitarea spațiului aerian al Municipiului Brașov
- 1.3.7. ALT - Altimetria
- 1.3.8. RP - Relații periurbane
- 1.3.9. ISI - Infrastructura de servicii și cea industrială
- 1.3.10. PNP - Patrimoniul natural și peisajul
- 1.3.11. PC - Patrimoniul construit
- 1.3.12. PMRNRA - Protecția mediului, riscuri naturale și riscuri antropice
- 1.3.13. LCO - Locuirea și cartierele orașului
- 1.3.14. EDU - Educația
- 1.3.15. SAN - Sănătatea
- 1.3.16. AS - Agrementul și sportul
- 1.3.17. PT - Potențial turistic
- 1.3.18. OU - Operațiuni urbane
- 1.3.19. IUP - Indicatori urbanistici de performanță

Studii de fundamentare cu caracter consultativ

- 1.3.20. CET - Cetățenii
- 1.3.21. INV - Investitorii
- 1.3.22. PRO - Profesioniștii

Studii de fundamentare cu caracter prospectiv

- 1.3.23. SD - Societatea și demografia
- 1.3.24. AE - Activitățile economice
- 1.3.25. MUMP - Mobilitatea la nivel urban, periurban și metropolitan
- 1.3.26. RUSC - Reziliența urbană și schimbările climatice

1.4. Formularea sintezei studiilor de fundamentare

1.5. Formularea diagnosticului general și a celui prospectiv

1.6. Elaborarea conceptului de dezvoltare pentru Zona Metropolitană Brașov

1.7. Estimarea viabilității financiare a propunerilor din Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov

1.8. Organizarea celei de a doua etape de informare și de consultare a publicului.

Etapa 02 Forma preliminară a Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov

2.1. Elaborarea formei preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov

- 2.1.1. Memoriu general
- 2.1.2. Memoriu de sinteză

2.2. Elaborarea formei preliminare a Regulamentului Local de Urbanism asociat

- 2.2.1. Regulament local de urbanism

2.3. Organizarea celei de a treia etape de informare și de consultare a publicului

- 2.3.1. Informarea și consultarea publicului
- 2.3.2. Raportul informării și consultării publicului

Etapa 03 Obţinerea avizelor şi a acordurilor necesare Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov, în baza documentaţiilor specifice şi a legislaţiei în vigoare

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

Etapa 04 Forma finală a Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov

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

Etapa 05 Predarea şi integrarea Planului Urbanistic General al Municipiului Braşov în Sistemul Informaţional Geografic (SIG/GIS)

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

Date de recunoaștere a documentației

I. Elaboratori P.U.G. al Municipiului Brașov

SC Synergetics Corporation SA – asociat principal

Coordonator proiect: [REDACTED]

SC Quattro Design SRL - asociat

Manager de proiect: [REDACTED]

Șef de proiect complex: [REDACTED]

II. Etapa/faza/studiul

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

Faza 1.3. Elaborarea studiilor de fundamentare – Studii de fundamentare cu caracter consultativ

Studiul 1.3.21. Investitorii

III. Elaboratori studiu

Asociat responsabil: SC Synergetics Corporation SA

Coordonator studiu: [REDACTED]

IV. Lista autorilor

Piese scrise: [REDACTED]

Piese desenate: [REDACTED]

V. Cuprinsul studiului

1. Notă metodică	1
Cadrul metodic al studiilor de fundamentare	1
1.1.1. Elemente generale privind metodologia de elaborare	1
1.1.2. Rezultate anticipate	2
1.1.3. Echipa de elaborare și de verificare a studiului	2
1.2. Contextul european și românesc	3
1.2.1. Contextul european și documentele de referință	3
1.2.2. Contextul național și documente de referință	3
1.2.3. Obiectivele și limitele studiului	4
1.2.4. Relevanța studiului pentru Planul Urbanistic General	5
1.2.5. Problematică și întrebări de cercetare	5
1.3. Ipoteze și metode de cercetare	6
1.3.1. Metodologie	6
1.3.2. Ipoteze de cercetare	7
1.3.3. Modelele de analiză	7
1.3.4. Calitatea și consistența datelor	8
1.4. Glosar de termeni	8
2. Analiza și recomandări	11
2.1. Prezentarea respondenților și a societăților	11
2.1.1. Profilul angajaților firmelor participante la sondaj	14
2.2. Date cu privire la profilul societăților	15
2.2.1. Motivele de localizare a societății în Municipiul Brașov	15
2.2.2. Forme de turism dominante în Municipiul Brașov	16
2.2.3. Activitatea societăților comerciale în cadrul Municipiului Brașov	16
2.2.4. Imaginea orașului prin ochii investitorilor	17
2.2.5. Principalele dificultăți întâmpinate de societățile comerciale în cadrul Municipiului Brașov	22

2.2.6. Evoluţia localităţii în cazul în care se păstrează direcţia actuală de dezvoltare	24
2.2.7. Posibile soluţii în rezolvarea problemelor	25
2.2.8. Mulţumirea respondenţilor cu anumite aspecte din Municipiul Braşov	26
2.2.9. Domenii prielnice dezvoltării afacerilor în Municipiul Braşov	27
2.2.10. Intenţia de schimbare a sediului societăţilor respondente	28
2.2.11. Cele mai importante domenii de investiţie a banilor din bugetul local, în opinia investitorilor	28
2.2.12. Măsurile care ar trebui incluse în strategia de dezvoltare a Municipiului Braşov, în opinia investitorilor	29
3. Analiza critică a sondajului	31
3.1. Principalele avantaje ale Municipiului Braşov şi ale Zonei Metropolitane Braşov;	31
3.2. Ierarhia deficienţelor mediului de afaceri din Municipiul Braşov şi din Zona Metropolitană Braşov;	31
3.3. Ierarhia nevoilor investitorilor şi a priorităţilor lor, sistematizate după profilul investitorului;	31
3.4. Ierarhia problemelor cronice şi acute cu care se confruntă Municipiul Braşov, atât în momentul de faţă, cât şi în viitorul scurt, mediu şi lung, din perspectiva investitorilor;	32
3.5. Analiza critică a soluţiilor propuse de investitori la aceste probleme, din care să reiasă nivelul de responsabilitate şi pragmatismul soluţiilor imaginate, precum şi viabilitatea mecanismelor de implementare propuse.	32
4. Rezumat – Sinteza studiului de fundamentare	33
4.1. Scopul studiului şi relevanţa pentru PUG	33
4.2. Obiectivele şi limitele studiului	33
4.3. Legătura cu alte studii de fundamentare	33
4.4. Concluziile sondajului de opinie	34
5. Bibliografie şi surse	35
5.1. Documente strategice	35
5.2. Documentaţii de amenajarea teritoriului şi urbanism	35
5.3. Surse bibliografice	35
5.4. Surse cartografice şi iconografice	35
5.5. Surse statistice	35

VI. Lista figurilor şi cartogramelor

Figura 1. Statutul firmei în Municipiul Braşov Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)	11
Figura 2. Numărul punctelor de lucru ale firmelor respondente, localizate în Municipiul Braşov Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)	12
Figura 3. De câţi ani activează firmele participante la studiul cantitativ în Municipiul Braşov Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)	12
Figura 4. Domeniile în care activează firmele în cadrul cărora lucrează respondenţii Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)	13
Figura 5. Motivele care au stat la baza amplasării societăţii comerciale în Municipiul Braşov Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)	15
Figura 6. Principalele dificultăţi întâmpinate de societăţile comerciale în cadrul Municipiului Braşov Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)	22
Figura 7. Principalele problematice urbanistice care influenţează negativ dezvoltarea societăţilor comerciale Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)	23
Figura 8. Principalele dificultăţi cu care se va confrunta Municipiul Braşov în următorii 10 ani, cu impact asupra societăţilor comerciale, în opinia participanţilor la studiul cantitativ Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)	24
Figura 9. Principalele soluţii propuse de către investitorii care au participat la studiul cantitativ pentru remedierea sau ameliorarea problemelor Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)	25

Figura 10. Domenii considerate potrivite pentru dezvoltarea afacerilor în Municipiul Braşov Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021) _____ 27

Figura 11. Intenţia de schimbare a sediului societăţii comerciale în anii următori, din Municipiul Braşov într-o altă localitate Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021) _____ 28

Figura 12. Domenii prioritare de investiţie a banilor din bugetul local Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021) _____ 28

Figura 13. Măsuri propuse de către investitori pentru a fi incluse în strategia de dezvoltare a Municipiului Braşov Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021) _____ 29

VII. Lista tabelelor

Tabelul 1. Mulţumirea respondenţilor cu diverse aspecte ale Municipiului Braşov _____ 26

IX. Lista de semnături și ștampile

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

[Redacted signature]

1. Notă metodică

Cadrul metodic al studiilor de fundamentare

1.1.1. Elemente generale privind metodologia de elaborare

Conform Ordinului 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, pentru toate categoriile de studii de fundamentare, precum și în conformitate cu Caietul de Sarcini, demersul elaborării studiilor de fundamentare (cu excepția studiilor pentru care este specificat alt demers) va cuprinde următoarele puncte:

- Delimitarea obiectului studiat;
- Analiza critică a situației existente;
- Evidențierea și ierarhizarea disfuncțiilor, precum și a mecanismelor cauzale care le-au produs;
- Prognoze, acolo unde este cazul,
- Propuneri de eliminare sau de diminuare a disfuncțiilor;
- Priorități de intervenție;
- Scenarii și alternative de dezvoltare.

Fiecare studiu de fundamentare se finalizează cu o sinteză, axată în principal pe diagnosticarea disfuncționalităților și pe formularea propunerilor de eliminare/diminuare a acestora și de valorificare a potențialului.

Studiile de fundamentare elaborate în cadrul prezentului contract vor respecta următoarele condiții, în conformitate cu solicitările Caietului de Sarcini:

- Secțiunea metodică a fiecărui studiu va trata cel puțin următoarele aspecte:
 - Enunțarea în mod explicit a ipotezelor de cercetare și cele de lucru, care stau la baza studiului;
 - Analizarea critică a calității datelor folosite, atât a celor numerice, cât și a celor grafice;
 - Explicarea modelului sau modelelor de analiză folosite în cadrul studiului. În cazul în care sunt folosite modele matematice, trebuie să se regăsească în mod clar ipotezele și mecanismele cauzale care stau la baza modelului, structura modelului, funcționarea modelului, rezultatele modelului, pachetul minim de date necesare funcționării modelului, precum și limitările acestuia.
- Studiul va respecta următoarele elemente-cadru:
 - Fiecare studiu va analiza critic stadiul actual al cunoașterii pentru tematica pe care o tratează, precum și exemplele relevante naționale sau internaționale de bune practici în domeniu.
 - Referințele bibliografice trebuie prezentate în mod unitar la finalul studiului;
 - Fiecare studiu va ierarhiza și ordona problemele studiate și metodele propuse pentru rezolvarea lor;
 - Metodele propuse pentru rezolvarea problemelor studiate vor fi formulate într-o manieră care să permită transpunerea lor în reglementările Planului Urbanistic General, precum și relaționarea lor cu operațiunii urbane clar formulate.
- Rezultatele fiecărui studiu vor fi sistematizate în felul următor:
 - Condițiile care asigură viabilitatea soluțiilor propuse în cadrul studiului;
 - Operațiunile urbane care integrează soluțiile propuse în cadrul studiului, clar definite și delimitate teritorial și formulate într-o manieră care să le permită transpunerea în reglementările PUG;
 - Seturile preliminare de reglementări, împreună cu fundamentarea lor, relaționate la operațiunile urbane propuse.
- Fiecare studiu va cuprinde câte un rezumat de maximum trei pagini, scris într-un limbaj clar și explicit. Rezumatul va trata următoarele aspecte:
 - Sintetizarea demonstrației făcute în cadrul studiului;
 - Explicarea în termeni simpli aplicabilitatea studiului pentru Planul Urbanistic General;
 - Enumerarea și explicarea limitărilor studiului;
 - Ilustrarea modalității de integrare cu restul studiilor în fundamentarea Planului Urbanistic General.

1.1.2. Rezultate anticipate

Scopul studiului, conform Caietului de sarcini, constă în analizarea aşteptărilor şi implicarea specialiştilor în urbanism, în amenajarea teritoriului, în disciplinele ingineresti asociate şi în administraţia publică în dezvoltarea Municipiului Braşov.

Rezultate minime anticipate, conform Caietului de sarcini:

1. Un sondaj de opinie făcut pe un eşantion reprezentativ de investitori, care să sistematizeze următoarele teme:
 - 1.1. Profilul funcţional al mediului de afaceri din Municipiul Braşov şi tendinţele sale de evoluţie pe termen scurt, mediu şi lung;
 - 1.2. Nevoile investitorilor şi priorităţile lor;
 - 1.3. Problemele cronice şi acute cu care se confruntă Municipiul Braşov, atât în momentul de faţă, cât şi în viitorul scurt, mediu şi lung;
 - 1.4. Propunerile de soluţii gândite de investitori la problemele enunţate la punctul anterior, precum şi mecanismele de implementare propuse pentru soluţiile imaginate.
2. O analiză critică a sondajului de la punctul anterior, care să clarifice următoarele aspecte: Setul ordonat al avantajelor comparative actuale şi viitoare ale Municipiului Braşov:
 - 2.1. Setul ordonat al avantajelor comparative actuale şi viitoare ale Municipiului Braşov şi ale Zonei Metropolitane Braşov;
 - 2.2. Ierarhia deficienţelor mediului de afaceri din Municipiul Braşov şi din Zona Metropolitană Braşov;
 - 2.3. Ierarhia nevoilor investitorilor şi a priorităţilor lor, sistematizate după profilul investitorului;
 - 2.4. Ierarhia problemelor cronice şi acute cu care se confruntă Municipiul Braşov, atât în momentul de faţă, cât şi în viitorul scurt, mediu şi lung, din perspectiva investitorilor;
 - 2.5. Analiza critică a soluţiilor propuse de investitori la aceste probleme, din care să reiasă nivelul de responsabilitate şi pragmatismul soluţiilor imaginate, precum şi viabilitatea mecanismelor de implementare propuse.

Studiul va fi corelat cu studiile de fundamentare 1.3.4. Circulaţia terenurilor şi zonele cu destinaţii speciale, 1.3.5 Circulaţia şi căile de comunicaţii, 1.3.8 Relaţii periurbane, 1.3.9 Infrastructura de servicii şi cea industrială, 1.3.14 Educaţia, 1.3.16 Agreementul şi sportul, 1.3.17. Potenţial turistic, 1.3.18. Operaţiuni urbane, 1.3.19 Indicatori urbanistici de performanţă, 1.3.22 Profesiioniştii, 1.3.24 Activităţile economice şi 1.3.25 Mobilitatea la nivel urban, periurban şi metropolitan (cf. caietului de sarcini).

1.1.3. Echipa de elaborare şi de verificare a studiului

Conform documentelor de eligibilitate prezentate de Asocieria Synergetics Corporation SA/ Quattro Design SRL, exigenţele cuprinse în Fişa de date a achiziţiei şi în Caietul de sarcini au condus la următoarea structurare a echipei de elaborare/verificare a conţinutului studiului:

- Expert cheie - Manager de proiect – [REDACTED]
- Expert cheie - Şef proiect complex – [REDACTED]
- Expert cheie - Sociologie urbană şi demografie – [REDACTED]
- Expert non-cheie - Tehnologia informaţiei şi sisteme informaţionale geografice (SIG/GIS) - [REDACTED]

Echipa este extinsă cu următoarele poziţii, necesare elaborării:

- Coordonator studiu Synergetics Corporation – [REDACTED]
- Specialist cercetare sociologică – [REDACTED]
- Specialist comunicare – [REDACTED]

1.2. Contextul european și românesc

1.2.1. Contextul european și documentele de referință

Participarea publică este un concept puternic asociat cu democrația. Acesta este „un concept nou și nu are o singură modalitate de definire”¹. Termenul își are rădăcinile în Antichitate, fiind revigorat pe parcursul ultimelor decenii și, în același timp, câpătând tot mai multă forță și notorietate, o dată cu evoluția societății și principiilor democratice. *Participarea publică* este astăzi un simbol al democrației și al forței sale în cadrul statelor de drept, fiind, de altfel, unul dintre cele mai importante principii ale Uniunii Europene. „Din ce în ce mai multe organizații, fie ele administrative, politice, guvernamentale, economice sau de altă natură, consideră că întregul proces de adoptare a unei decizii trebuie parcurs alături de publicurile care ar putea să contribuie la modelarea deciziei și/sau la implementarea acesteia”². Principiul subsidiarității, având la bază garantarea faptului că deciziile din interiorul Uniunii Europene sunt luate cât mai aproape de cetățeni, în plan național, regional sau chiar local este întărit de participarea publică și implicarea cetățenilor în luarea deciziilor.

Una dintre posibilele definiții pe care le putem da conceptului de *participare publică* este: „*Participarea publică este un proces prin care diferite categorii de actori, fie ei din sfera guvernării, a societății civile, din mediul economic etc, încearcă să interacționeze, prin intermediul canalelor de comunicare publică, cu diferite categorii de public, pentru a identifica nevoile, opiniile sau credințele acestora, cu scopul declarat de a le asocia (abordare top-down) sau de a se asocia (abordare bottom-up) procesului de adoptare a unor decizii/politici publice, în vederea creșterii gradului de transparență și sustenabilitate a deciziilor/politicilor publice respective*”³. Punerea sa în practică este variată și, tot în baza principiului subsidiarității, este lăsată la îndemâna fiecărui membru al Uniunii Europene. Cu toate acestea, Uniunea Europeană oferă anumite principii de bază privind abordarea participativă în procesele de luare a deciziilor la nivelul statelor membre, printre care și România. Astfel, abordarea participativă este garantată de către Uniunea Europeană prin Tratatul de la Lisabona, din 2007. În cadrul acestuia este specificat, la articolul 8, că „Orice cetățean are dreptul de a participa la viața democratică a Uniunii. Deciziile se iau în mod cât mai deschis și la un nivel cât mai apropiat posibil de cetățean”⁴.

Chiar înainte de adoptarea Tratatului de la Lisabona, Uniunea Europeană a avut ca preocupare abordarea participativă, concretizată la nivelul anului 2001 în *Cartea albă a Bunei Guvernări*, care pune în prim-plan cele 5 principii ale *bunei guvernări*, cu mențiunea că acestea nu pot fi aplicate de instituțiile publice separat, ci doar împreună. Acestea sunt:

- Deschiderea – o comunicare activă asupra activității proprii și asupra deciziilor luate; folosirea unui limbaj accesibil,
- Participare – asigurată în toate etapele unei politici publice, de la inițiere până la implementare și evaluare,
- Răspundere – clarificarea rolurilor diverselor instituții și asumarea responsabilității de către fiecare instituție în parte,
- Eficientă – politicile publice au nevoie de obiective clare, de o evaluare a impactului viitor și de folosirea experienței anterioare pentru a furniza ceea ce este necesar la momentul potrivit
- Coerentă – politicile publice trebuie să fie coerente, ușor de înțeles și consecvente⁵. (Preda, O et al, 2007, p. 13)

1.2.2. Contextul național și documente de referință

Amenajarea teritoriului și urbanismul, ca activități complexe de gestionare spațială a unui teritoriu, oferă cadrul strategic pentru dezvoltarea coerentă și durabilă a întregului continent european și constituie o preocupare permanentă pentru toate statele.

Activitatea de urbanism trebuie să se desfășoare cu respectarea autonomiei locale, pe baza principiului parteneriatului, transparenței, descentralizării serviciilor publice, **participării populației în procesul de luare a**

¹ Miulescu, V., 2017. *Evoluția legislației în domeniul participării publice, transparenței decizionale și accesului liber la informațiile de interes public, după aderarea României la Uniunea Europeană*, București: Universul Juridic

² Idem

³ Pricopie, R., 2010. *Participarea publică - Comunicare pentru dezvoltare durabilă*. I ed. București: Editura comunicare.ro

⁴ Tratatul de la Lisabona, 2007

⁵ Preda, O., Olteanu, S. & Presadă, F., 2007. *Există participare publică în România? Participare publică între legislație și eficiență*, Buzău: Centrul de resurse pentru participare publică, Tipogrup Press

deciziilor, precum şi al dezvoltării durabile, conform cărora deciziile generaţiei prezente trebuie să asigure dezvoltarea, fără a compromite dreptul generaţiilor viitoare la existenţă şi dezvoltare proprie.

Ancheta sociologică privind opţiunile populaţiei contribuie, prin conţinutul său, la o dezvoltare coerentă şi durabilă a teritoriului, având ca principal scop identificarea modului în care localitatea este percepută de către locuitorii săi, stabilirea principalelor tendinţe de dezvoltare, percepute de către locuitori şi interpretate prin operaţionalizare de către profesionişti, prin proiectarea riscurilor şi oportunităţilor la care respectiva comunitate este supusă.

Principalele **obiective generale ale anchetei sociologice privind percepţia locuitorilor** sunt:

- identificarea calităţilor percepute de către locuitori, cu privire la localitate, în general;
- identificarea principalelor calităţi percepute de către locuitori, cu privire la fiecare subzonă/cartier din cadrul localităţii
- identificarea nevoilor populaţiei privind servicii de învăţământ, sănătate, cultură, ca elemente complementare ale locuirii, ce asigură o bună calitate a vieţii pentru populaţiei şi o dezvoltare viitoare coerentă a comunităţii;
- identificarea priorităţilor de dezvoltare din punctul de vedere al locuitorilor;
- stabilirea principalilor indicatori privind evoluţia locuirii, construcţiilor, infrastructura de circulaţii şi reţele edilitare.
- **Elaborarea lucrării se va face în conformitate cu prevederile Legii 350 /2001 cu actualizările şi completările ulterioare (inclusiv Legea nr. 242 din 23/06/2009, privind aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 27/2008), precum şi în conformitate cu tema de proiectare din documentaţia de atribuire.**

1.2.3. Obiectivele şi limitele studiului

Obiectivul principal al studiilor de fundamentare consultative îl constituie includerea proceselor participative în configurarea, planificarea şi implementarea intervenţiilor în corelare cu priorităţile şi necesităţile semnalate de factorii interesaţi (administraţie publică locală, mediul de afaceri, societate civilă şi cetăţeni).

Obiective secundare:

- Educarea publicului cu privire la planificarea strategică şi urbană şi încurajarea participării comunităţii în luarea deciziilor;
- Consultarea publicului în etapa de elaborare;
- Prioritizarea măsurilor de intervenţie (investiţii, opţiuni de folosire a spaţiului etc.);
- Identificarea soluţiilor optime de dezvoltare.

În raport cu actele normative în vigoare, precum şi a altor studii de specialitate, considerate exemple de bună practică⁶, în funcţie de implicarea cetăţenilor se disting **trei principii directe pentru consultarea publicului**:

- **Informarea** (*relaţie într-o singură direcţie: ADMINISTRAŢIE → FACTORI INTERESAŢI*): administraţia va produce şi distribui informaţii de interes pentru factorii interesaţi. Astfel, se vor avea în vedere atât **accesul pasiv la informaţiile solicitate** de factorii interesaţi, cât şi **măsurile active**, luate de către administraţie, **pentru diseminarea informaţiilor** către factorii interesaţi.
Scop: creşterea şi îmbunătăţirea cantitativă şi calitativă a informaţiilor furnizate de către administraţie; informarea corespunzătoare a factorilor interesaţi cu privire la drepturile acestora şi înţelegerea lor, pentru a putea acţiona.
- **Consultarea** (*relaţie în dublu sens: ADMINISTRAŢIE → ← FACTORI INTERESAŢI*): factorii interesaţi vor oferi feedback administraţiei. Obiectivul va consta în căutarea şi **identificarea viziunilor** factorilor interesaţi şi în **furnizarea informaţiilor** deţinute de către aceştia despre subiectul vizat.
Scop: creşterea constantă a oportunităţilor factorilor interesaţi de a da feedback-uri în procesul de luare a deciziilor, prin orice mijloace (legi, politici, instituţii specializate etc.)
- **Participarea activă** (*relaţie de tip parteneriat: ADMINISTRAŢIE ↔ FACTORI INTERESAŢI*): prin colaborarea cu administraţia, factorii interesaţi vor fi implicaţi activ în procesul de luare a deciziilor. **Va fi recunoscut şi acceptat rolul acestora în modelul de dezvoltare propus, dar responsabilitatea pentru propunerea finală va fi exclusiv a administraţiei.**

⁶ ex. OECD – Engaging Citizens in Policy -Making: Information, Consultations and Public Participations, 2001

Scop: sporirea efortului de a angrena și implica factorii interesați în proiectele de dezvoltare și investiții prin mijloace moderne și atractive.

Scopul prezentului studiu este **identificarea cerințelor și opțiunilor investitorilor care activează în diversele ramuri ale economiei Municipiului Brașov și care vor fi direct impactați de măsurile urbanistice care se impun pentru reabilitarea și dezvoltarea orașului**. Obiectivele sunt următoarele:

- Identificarea principalelor elemente de potențial ale localității, în opinia investitorilor;
- Identificarea principalelor probleme la nivelul municipiului din punctul de vedere al investitorilor;
- Identificarea principalelor amenințări cu care se confruntă localitatea, în cazul în care aceasta își va menține tendințele de dezvoltare actuale;
- Identificarea unor propuneri de soluții pentru problemele identificate;

Principalele limitări ale studiului sunt determinate de structura eșantionului și de modul de distribuire al sondajului de opinie ca urmare a contextului pandemic actual. Astfel, structura socio-demografică a populației chestionate nu reflectă structura actuală a populației din Municipiul Brașov. Cu toate acestea, problemele, elementele de potențial, amenințările identificate de către respondenți sunt cele reale și, în baza legii numerelor mari, acestea reflectă situația actuală a locuirii în această parte a țării.

1.2.4. Relevanța studiului pentru Planul Urbanistic General

În cadrul procesului de elaborare a **PUG Municipiul Brașov**, înțelegerea modului în care **investitorii din diversele ramuri ale economiei locale** percep cadrul lor de viață precum și **vocația acestuia**, alături de celelalte dotări aferente orașului, reprezintă primul pas în stabilirea obiectivelor strategice de dezvoltare teritorială. Această analiză este realizată atât din perspectiva capitalului excepțional al teritoriului, cât și din cel al bunei utilizări a teritoriului pentru locuire și alte activități.

Studiul contribuie, totodată, la stabilirea, pe criterii științifice date de metodologia de cercetare prezentată și aplicată în cadrul studiului, a unei **diagnosticări a teritoriului din perspectiva investitorilor, premisă pentru dezvoltarea ulterioară a teritoriului studiat**.

Această diagnosticare este corelată cu problemele și calitățile actuale ale teritoriului, din perspectiva investitorilor ce activează în diversele ramuri ale economiei Municipiului Brașov (*investitorii în turism din Poiana Brașov, Clubul Economic German, dezvoltatori imobiliari ș.a.m.d.*), însoțită totodată de elemente de viziune precum sunt **elementele de potențial și posibile soluții de rezolvare ale actualelor neajunsuri**. Așadar, identificarea și evaluarea aspectelor pozitive și negative reprezintă un alt obiectiv al prezentului studiu de fundamentare, care formulează direcții corelate de acțiune la nivel regional, metropolitan și local din perspectiva integratoare a resurselor naturale, antropice și din perspectiva factorului uman. Acest obiectiv face legătura, deci, cu alte domenii majore de acțiune (protejarea patrimoniului cultural; protejarea patrimoniului antropic etc.), stabilind direcții corelate de dezvoltare teritorială care vor fi transpuse în Planul Urbanistic General la mai multe niveluri, și anume:

- Elaborarea propunerilor de dezvoltare, bazate pe obiectivele de reducere a disparităților și distribuție coerentă a populației în teritoriu;
- Adaptarea modului de dezvoltare permis la caracteristicile locale de ordin uman, natural și antropic;
- Fundamentarea aspectelor strategice ale PUG, și anume: strategia de dezvoltare spațială; planul de acțiune pentru implementare și programul de investiții publice și, în particular: stabilirea obiectivelor de utilitate publică; stabilirea zonelor de restructurare și regenerare urbană și peisageră; stabilirea operațiunilor urbanistice necesare, adaptate contextului.

1.2.5. Problematică și întrebări de cercetare

Acest studiu face parte din suita de studii consultative aferente Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov. Având la bază o metodologie mixtă, constituită atât din focus-grupuri cât și din chestionare, această cercetare abordează problematica dezvoltării localității din perspectiva investitorilor care activează la nivelul Municipiului Brașov.

Tematica mobilității urbane și periurbane la nivelul Municipiului este una dintre ramurile acestei problematice privind dezvoltarea urbană. Fiind unul dintre aspectele cele mai importante pentru calitatea vieții locuitorilor, fapt ce reiese nu doar din discuțiile cu specialiștii în mobilitate ci și cu cetățenii și cu investitorii, comportamentul de deplasare al oamenilor în oraș, fie ei locuitori permanenți sau turiști, vizitatori, este de foarte mare interes. Astfel, acest subiect a fost deseori atins în cadrul discuțiilor cu investitorii care menționează deseori în chestionar și în cadrul discuțiilor de tip focus-grup necesitatea implementării unei strategii integrate de transport care să reducă poluarea din oraș și să crească accesibilitatea către diversele zone.

Discutându-se vocația orașului, este evidențiată dubla calitate a Municipiului Brașov, atât ca **oraș turistic** cât și ca **oraș industrial, pol important la nivel județean și regional**. Astfel, este discutată ideea necesității mixării celor două aspecte de definesc Brașovul din punct de vedere economic, fiind necesară o conectare potrivită a zonelor de producție, turism și rezidențiale.

Principalele întrebări de cercetare care au stat la baza prezentului studiu sunt:

- Care sunt opiniile investitorilor din diversele ramuri ale dezvoltării orașului asupra potențialului localității?
- Cum impactează nevoile anumitor investitori, diversele ramuri ale planificării orașului?
- Care sunt cele mai puternice direcții de dezvoltare și elemente de potențial, din perspectivă economică, ale Municipiului Brașov?

1.3. Ipoteze și metode de cercetare

1.3.1. Metodologie

Prezenta lucrare vizează înțelegerea modului în care **investitorii care activează în diverse ramuri ale economiei urbane și care dețin afaceri pe teritoriul Municipiului Brașov** se raportează la cadrul lor de viață și muncă, atât din perspectiva situației existente (**calități și defecte**), cât și din punct de vedere al perspectivelor de dezvoltare viitoare (**priorități de intervenții, priorități de dezvoltare, metode prin care pot fi reduse sau atenuate problemele actuale ș.a.m.d.**). Această cercetare plasează în prim-plan **Municipiul Brașov**, scopul principal fiind constituirea unei imagini coerente de dezvoltare cu ajutorul specialiștilor și privind situația existentă și proiectată din unghiul de vedere al diverselor profesii ce definesc spațiul urban.

Studiul este bazat pe o metodologie mixtă, ce cuprinde atât date culese prin **metoda cantitativă a anchetei sociologice**, în urma aplicării chestionarului, cât și date de natură calitativă, colectate prin intermediul focus grupurilor desfășurate în sistem online, dată fiind *pandemia de COVID-19*. Au fost, deci, realizat și un focus-grup privind tema dezvoltării economice și a potențialului său de transformare, din perspectivă economică, pentru Municipiul Brașov. **Studiul cantitativ, pe bază de chestionar distribuit online, având la bază un eșantion de oportunitate, a beneficiat de 70 de răspunsuri din partea investitorilor din Municipiul Brașov. Dintre aceste răspunsuri, 7 chestionare au fost excluse din interpretare, nefiind valide. Au rămas, deci, un număr de 63 de răspunsuri valide din perspectivă cantitativă. Complementar au fost organizate două focus-grupuri destinate investitorilor, unul pe tema generală a problemelor economice din Municipiul Brașov, în data de 30 iulie 2021 și un al doilea focus-grup, organizat în data de 24 septembrie 2021, pe tema Poiana Brașov. Participanții la primul focus-grup au fost în număr de 9, oferind răspunsuri în detaliu privind aspectele pozitive și negative ale economiei orașului. Participanții la cel de-al doilea focus-grup, pe tema Poiana Brașov, au fost în număr de 10 participanți, discuțiile fiind centrate, așa cum reiese și din titlu, asupra vocației Poienii Brașov la nivelul orașului.**

Studiul a avut în vedere identificarea principalelor probleme ale municipiului, nu din punct de vedere general, ci din perspectivă economică și investițională, din perspectiva diverselor activități în care respondenții sunt implicați în interiorul spațiului urban, putând în urma obținerii răspunsurilor, să realizăm un profil coerent al arealelor ce constituie acest oraș important la nivel național, punctând astfel principalele probleme, puncte tari și direcții de intervenție necesare. Totodată, a fost adusă în discuție vocația localității și perspectivele sale de dezvoltare din punct de vedere economic. Dat fiind că este un punct important nu doar din perspectivă turistică ci și economică, a

fost adusă în discuție viitoarea sa direcție de evoluție și amenințările ce planează asupra orașului în următorii 10 ani.

Având în vedere situația pandemică generată de virusul SARS-COV19, ancheta s-a desfășurat exclusiv în mediul online prin intermediul a mai multor canale de comunicație (pagina web a primăriei, pagini de Facebook) și prin intermediul a mai multor metode de promovare (anunțuri pe pagini web, reclame și promovări pe pagini web). Metoda de colectare a informației este random, informațiile oferite în cadrul acestei anchete reflectând gradul de interes și disponibilitatea de a răspunde a participanților la studiu.

Chestionarul a fost realizat utilizând platforma Alchemer, având atât întrebări generale cu privire la oraș și problemele/punctele sale tare, cât și întrebări specifice, destinate fiecărei categorii profesionale.

Focus grupurile dedicate investitorilor s-au desfășurat, așa cum am precizat anterior, tot în mediul online, în perioada **iulie - septembrie 2021**. La acestea au fost prezenți investitori din domenii diverse ale economiei locale, temele abordate privind în special zonele cu potențial major din perspectivă economică și nevoile principale ale orașului.

1.3.2. Ipoteze de cercetare

Cercetarea a urmărit fundamentarea creării unor politici teritoriale echilibrate, integrând conservarea resurselor și dezvoltarea bazată pe acestea, în contextul dezvoltării municipiului Brașov ca oraș situat între primele 8 orașe ale țării, de rang I, capitală de județ, făcând parte dintr-un sistem urban (*Brașov – Săcele – Ghimbav – Codlea - Râșnov – Zărnești*) în legătură cu sistemul văii superioare a Prahovei (*Câmpina – Breaza – Comarnic – Sinaia – Bușteni – Azuga – Predeal*) și cu celelalte sisteme ale văilor Oltului superior și Mureșului, desemnat drept pol de creștere⁷, arie funcțională urbană de importanță națională sau transnațională⁸. Totodată, prin implicarea actorilor interesați în procesul de consultare publică, s-a dorit **conturarea unei viziuni de dezvoltare coerente în cadrul teritoriului, având în prim plan nevoile și opțiunile actorilor implicați în dezvoltarea urbană a Municipiului Brașov, fie ei investitori, profesioniști specializați în diverse ramuri ale dezvoltării orașului sau locuitori**.

Ipotezele de cercetare au fost următoarele:

- Cu cât investitorii sunt mai mulțumiți de cadrul economic al orașului, cu atât perspectivele de dezvoltare ulterioare ale localității vor fi mai ridicate;
- Dacă investitorii în diversele ramuri ale economiei sunt impulsionați să rămână și să își dezvolte afacerile în zonă, atunci calitatea vieții tuturor locuitorilor din Municipiul Brașov va crește

Întrebări de cercetare:

- Care sunt opiniile investitorilor din diversele ramuri ale dezvoltării orașului asupra potențialului localității?
- Cum impactează nevoile anumitor investitori, diversele ramuri ale planificării orașului?
- Care sunt cele mai puternice direcții de dezvoltare și elemente de potențial, din perspectivă economică, ale Municipiului Brașov?

1.3.3. Modelele de analiză

Analiza este organizată în mai multe capitole, care grupează problematicile menționate anterior, urmărindu-se:

- O analiză a populației respondente și participante la studiu, în funcție de tipul de cercetare (chestionar/focus-grupuri);
- O prezentare a societăților pe care persoanele participante la studiu le reprezintă
- O diagnoză a orașului, în general, abordând progresiv avantajele, dezavantajele, amenințările și posibilele soluții strategice;

⁷ Poli de creștere: Iași, Constanța, Ploiești, Craiova, Timișoara, Cluj-Napoca și Brașov și arealele de influență ale acestora (HG nr. 998/2008).

⁸ Proiectul ESPON 2006 1.1.1. – *Potențial pentru dezvoltarea policentrică în Europa* – vezi Comitetul Consultativ pentru Coeziunea Teritorială, *Priorități de dezvoltare teritorială națională în atingerea obiectivelor Strategiei Europa 2020, Document de consultare*, nov. 2012.

Notăm faptul că cercetarea a urmărit problematica dezvoltării urbane din perspectiva investitorilor care activează în diverse domenii ale economiei. Este adusă, deci, o perspectivă pragmatică ce este puternic caracterizată de informații de natură economică. Pertinența problemelor identificate precum și ierarhizarea lor este dată, deci, de gradul de specializare a respondenților care, totodată, sunt și locuitori și practicieni ai Municipiului Brașov.

Abordarea din perspectiva investitorilor se suprapune parțial peste abordarea din perspectiva cetățenilor/locuitorilor și peste cea din perspectiva profesioniștilor, motiv pentru care, în mare măsură, problemele identificate de către aceștia coincid. Ca un element complex, orașul și maniera sa de dezvoltare depinde în egală măsură de toate aspectele dezvoltării, aspecte aduse la masa discuțiilor prin intermediul reprezentanților diverselor profesii și domenii de investiție.

1.3.4. Calitatea și consistența datelor

Din perspectiva calității datelor obținute, așa cum am precizat anterior, acest studiu a beneficiat de o metodologie mixtă, bazată atât pe chestionare cât și pe focus-grupuri. Cercetarea cantitativă, bazată pe chestionar, a beneficiat de un număr de **70 de răspunsuri**. Dintre acestea, însă, doar 35 de răspunsuri au fost complete, oferind informații la fiecare întrebare. Din totalul celor 70 de chestionare completate, doar 63 au fost valide, un număr de 7 chestionare fiind invalidate din pricina faptului că respondenții nu corespundeau grupului țintă desemnat, adică **investitori din cadrul Municipiului Brașov**.

În privința celor două focus-grupuri, așa cum a fost semnalat și în capitolul dedicat profilului participanților la studiu, acestea au beneficiat de o prezență numeroasă și diversă din partea specialiștilor. Astfel, la fiecare dintre cele două focus-grupuri au fost prezenți după cum urmează:

Investitori Municipiul Brașov – discuție la nivel general – 9 participanți

Investitori Poiana Brașov – 10 participanți

Calitatea discuțiilor și a informațiilor obținute în cadrul acestor focus-grupuri a fost dată de diversitatea perspectivelor din care a fost privit orașul. Totodată, complementar, informațiile primite în cadrul chestionarului distribuit online au venit să ofere detalii privind calitatea vieții în Municipiul Brașov, din perspectiva investitorilor, precum și informații privind principalele amenințări cu care se confruntă în momentul de față.

1.4. Glosar de termeni

Amenajarea urbană - „ansamblu de acțiuni concomitente ce vizează să ofere un echilibru locuitorilor, activităților, cadrului construit, echipamentelor și mijloacelor de comunicare pe întregul teritoriu de intervenție. Amenajarea este o acțiune voluntară, impulsivă de către puterea politică (guvern sau aleșii locali, în funcție de scara teritoriului de intervenție) care presupune o planificare urbană și o mobilizare a actorilor (populație, întreprinderi, administrația locală, aleșii locali). Amenajarea poate fi realizată la scări foarte diferite: de la nivelul național până la scara orașului sau chiar a unui cartier. Amenajarea este în esență sa, globală. Ea are această caracteristică indiferent dacă vorbim despre amenajarea unui teritoriu, despre mari amenajări regionale, despre amenajări urbane” (Belmer, 2011, p. 3). În cuprinsul acestui concept regăsim toate celelalte sub-categorii conceptuale, precum regenerarea, reabilitarea, reînnoirea, renovarea, reciclarea, dezvoltarea urbană ș.a.m.d. Amenajarea urbană, în toată complexitatea sa, înglobează atât intervențiile de demolare cât și pe cele de construcție sau reconstrucție. Deși în cadrul orașelor actuale, numărul terenurilor libere de construcții este redus, totuși sporadic acestea există încă, fiind și ele cuprinse în cadrul acțiunii de amenajare a orașului. Pe lângă acestea, restructurarea circulațiilor, schimbarea profilurilor străzilor sau zonelor orașului, intervențiile de natură peisagistică, toate sunt cuprinse în cadrul acestui concept.

Anchetă socială - metodă de investigație întemeiată pe diferite tehnici de culegere și de prelucrare a informației, în scopul analizei situației sociale și economice a persoanelor, familiilor, grupurilor sau comunităților⁹;

Comuna – Unitate administrativ-teritorială de bază care cuprinde populația rurală reunită prin comunitatea de interese și tradiții, alcătuită din unul sau mai multe sate, în funcție de condițiile economice, social- culturale, geografice și demografice. Satele în care își au sediul autoritățile publice ale comunei sunt sate reședință (*Legea nr.*

⁹ Legea nr. 292/2011 Legea asistenței sociale

351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, Anexa I).

Chestionar - Listă de întrebări alcătuită cu scopul de a obține, pe baza răspunsurilor date, informații asupra unei persoane sau a unei probleme¹⁰;

Comunitate - „este mai mult decât un cadru social, este cadrul noologic (spiritual) în interiorul căruia indivizii se socializează, luând act de propria lor măsură prin contactul cu învățături fundamentale transmise din generație în generație. Comunitatea este cadrul înăuntrul căruia ne pregătim pentru viața socială și totodată este mediul în care ne desfășurăm activitatea cotidiană. Viața socială se desfășoară prin intersectarea, suprapunerea sau relaționarea diferitelor grupuri și comunități” (Baltasiu, 2007, p. 367). Ceea ce diferențiază o comunitate de o grupare socială sunt chiar legăturile sociale despre care discutăm în această teză de doctorat. La baza dezvoltării unei comunități se află, în primul rând, interacțiunea dintre indivizi. Pentru a fi posibilă aceasta, însă, este necesară comunicarea și traiul în comun, ambele privite din perspectiva relaționării spirituale. Un mare paradoxal al locuirii la oraș este faptul că, așa cum precizează Louis Wirth în lucrarea „Urbanism as a Way of Life” (1938), cu cât crește densitatea persoanelor într-un spațiu, astfel încât să devină imposibilă interacțiunea lor ca indivizi, cu atât riscul segmentării relațiilor este mai mare (Wirth, 1938 în LeGates, Stout (ed.), 2000[1996] , p. 99). Dacă la nivel cantitativ, comunitatea ar putea fi asemănată, oarecum, cu grupul, la nivel calitativ, trăsăturile sale amintesc mai degrabă de cele ale unei națiuni/popor. Vorbim aici despre elementele care formează substratul spiritual, conturat doar prin intermediul unor legături sociale consolidate. Baltasiu definește acest fenomen prin „recunoaștere reciprocă, caracterizată printr-un sentiment difuz al conștiinței de noi” (2007).

Densitatea populației – numărul de persoane la unitate de suprafață (km²) (Institutul Național de Statistică).

Indicator – expresie numerică cu ajutorul căreia se caracterizează cantitativ un fenomen social-economic din punct de vedere al compoziției structurii, schimbării în timp, al legăturilor reciproce cu alte fenomene, etc.¹¹ (Dicționarul Explicativ al Limbii Române)

Indice - Mărima rezultată din raportarea a două niveluri diferite ale unui indicator, reflectând variația acestuia în timp sau în spațiu. Se exprimă de regulă în procente, dar poate fi determinat și ca mărime medie sau în valori absolute. În raport cu baza de raportare, indicele poate fi: cu bază fixă – raportarea tuturor valorilor intervenite în evoluția unui proces la o perioadă de bază sau de referință – și în lanț – raportarea succesivă a fiecărei valori intervenite în dinamica unui proces la valoarea din perioada anterioară (Bucur, Cardas, 1983).

Județ - Unitate administrativ-teritorială tradițională în România, alcătuită din orașe și comune, în funcție de condițiile geografice, economice și social-politice și de legăturile culturale și tradiționale ale populației. Județul, ca unitate teritorială, își are originea în feudalism, când reprezenta un areal condus de un județ (Erdeli, 1999).

Localitate - Formă de așezare stabilă a populației în teritoriu, alcătuind un nucleu de viață umană, cu structuri și mărimi variabile, diferențiate în funcție de specificul activităților de producție dominante ale locuitorilor, caracteristicile organizării administrativ-teritoriale, numărul de locuitori, caracterul fondului construit, gradul de dotare social-culturală și de echipare tehnico-edilitară. În funcție de specificul și de ponderea activității economice dominante, de numărul de locuitori, caracterul fondului construit, densitatea populației și a locuințelor, de nivelul de dotare social-culturală și de echipare tehnică localitățile se împart în două mari grupe: localități urbane și localități rurale (Legea nr. 351 /2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, Anexa nr. 1).

Municipiu - Unitate administrativ-teritorială declarată ca atare prin lege, pe baza îndeplinirii criteriilor prevăzute de lege. Municipiul este alcătuit din zone rezidențiale, zone industriale și de afaceri, cu multiple dotări edilitare cu funcții administrative, industriale, economice, politice, sociale, culturale și științifice destinate servirii unei

¹⁰ Dicționarul Explicativ al Limbii Române

¹¹ Dicționarul explicativ al limbii române, Ed. Științifică și Enciclopedică, București 1987

populaţii dintr-o zonă geografică mai întinsă decât limitele administrative ale acestuia, de regulă situate într-un areal mai mare decât al oraşului¹².

Populaţie activă - oferta potenţială de forţă de muncă şi gradul de ocupare a populaţiei cuprinzând populaţia ocupată civilă şi şomerii înregistraţi (Institutul Naţional de Statistică).

Populaţia după domiciliu - numărul persoanelor cu cetăţenie română şi domiciliu pe teritoriul României, delimitat după criterii administrativ-teritoriale. Domiciliul persoanei este adresa la care aceasta declara ca are locuinţa principală, trecută în actul de identitate (CI, BI), aşa cum este luată în evidenţa organelor administrative ale statului. În stabilirea valorii acestui indicator nu se ţine cont de reşedinţa obişnuită, de perioada şi/sau motivul absenţei de la domiciliu (Institutul Naţional de Statistică).

Rata natalităţii – numărul de naşcuţi-vii dintr-un an raportat la populaţia de la 1 iulie din statistica curentă şi se exprimă în număr de naşcuţi-vii la 1000 locuitori (Institutul Naţional de Statistică).

Rata mortalităţii – numărul de naşcuţi-vii dintr-un an raportat la populaţia de la 1 iulie din statistica curentă şi se exprimă în număr de naşcuţi-vii la 1000 locuitori (Institutul Naţional de Statistică).

Rata sporului natural – indicator care măsoară diferenţa algebrică între rata natalităţii şi rata mortalităţii generale a populaţiei (Institutul Naţional de Statistică).

Strategie de dezvoltare- Direcţionarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu şi lung, a acţiunilor menite să determine dezvoltare urbană (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul).

Soldul mişcării migratorii - indicator care reprezintă diferenţa algebrică între numărul persoanelor sosite şi plecate într-o unitate administrativ-teritorială pentru care viza de stabilire a reşedinţei este valabilă la data de 1 ianuarie sau 1 iulie (Institutul Naţional de Statistică).

Teritoriu administrativ - Suprafaţa delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului naţional, judeţean şi al unităţilor administrativ-teritoriale de bază (municipiu, oraş, comună) (Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul).

Unităţi administrativ-teritoriale - Potrivit legii unităţile administrativ-teritoriale sunt **comunele, oraşele** şi judeţele. Unităţi administrativ-teritoriale de bază sunt oraşele şi comunele care cuprind una sau mai multe localităţi¹³.

¹² Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi, Anexa I

¹³ Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a IV-a – Reţeaua de localităţi

2. Analiza și recomandări

2.1. Prezentarea respondenților și a societăților

Această cercetare are în vedere creionarea unei imagini actuale asupra Municipiului Brașov din perspectiva investitorilor. Perspectiva acestora este cu atât mai importantă cu cât Municipiul Brașov se constituie ca un centru turistic important și totodată ca o localitate urbană de Rang I a României. În cadrul cercetării am investigat sursa respondenților prin raportare la rolul acestora în cadrul societăților comerciale în care activează. Astfel, având în vedere respondenții din cadrul chestionarului, unde 63 de răspunsuri au fost valide, la întrebarea privind *funcția în cadrul instituției* ne-au fost oferite 60 de răspunsuri. Dintre persoanele care au răspuns, însă, aproape jumătate au menționat că sunt **administratorii firmei respective**, în timp ce o persoană a menționat că este *asociat*, 7 au menționat că dețin funcția de **directori**, 4 dețin funcția de **manager** și 2 dețin funcția de **patron**. 15 persoane au menționat că nu doresc să răspundă întrebării.

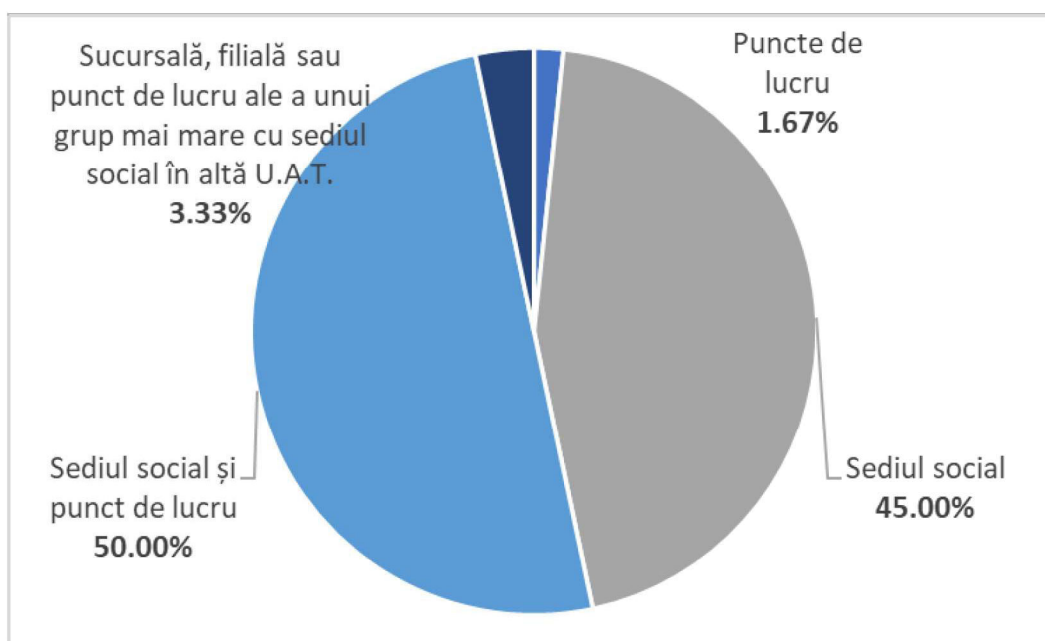


Figura 1. Statutul firmei în Municipiul Brașov

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului și prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)

Întrebați fiind asupra **statutului firmei în care activează la nivelul Municipiului Brașov**, așa cum se poate remarca în figura 1, cele mai multe dintre răspunsuri menționează faptul că firma are **sediul social și punct/puncte de lucru în Municipiul Brașov**. Următorul procent este reprezentat de firmele care au doar *sediul social* în Municipiul Brașov.

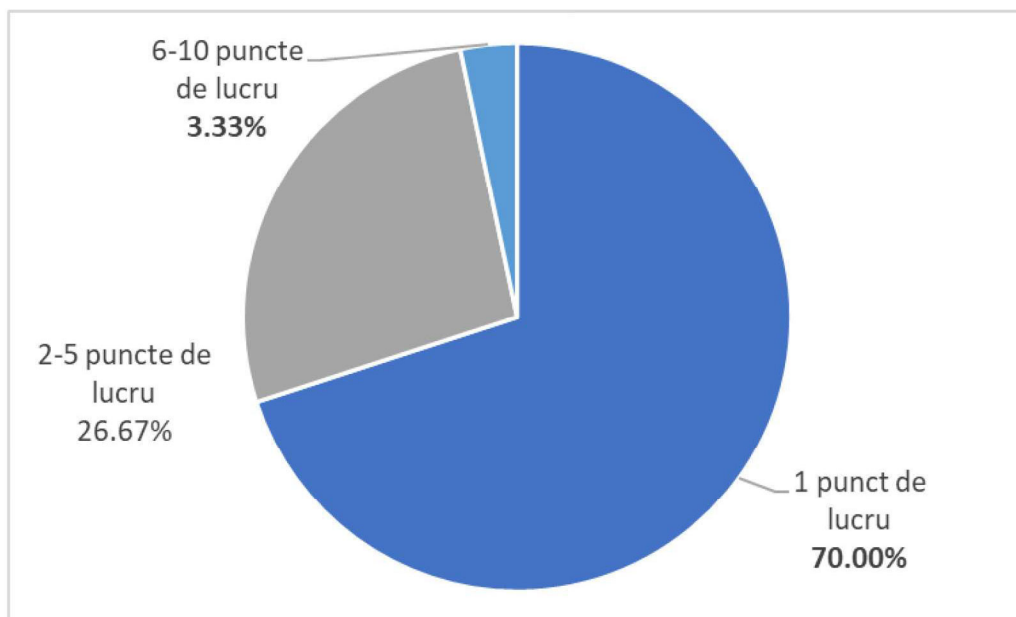


Figura 2. Numărul punctelor de lucru ale firmelor respondente, localizate în Municipiul Braşov

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)

Cea mai mare parte a societăţilor comerciale ale căror reprezentanţi au participat la acest sondaj deţin 1 punct de lucru în Municipiul Braşov. Sunt, aşa cum se remarcă în figura 2, numeroase firme respondente (~16 în total) care deţin între 2 şi 5 puncte de lucru. Alte 2 firme deţin între 6 şi 10 puncte de lucru. Una dintre aceste firme este CIVITAS, cu sediul în Calea Bucureşti nr 1. Cea de-a doua nu a fost menţionată în cadrul studiului.

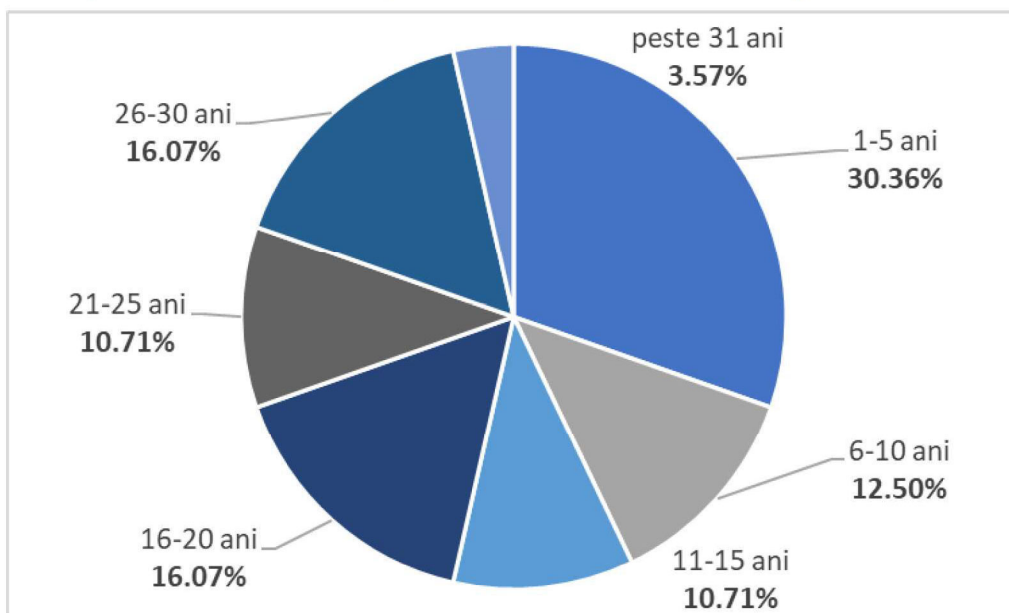


Figura 3. De câţi ani activează firmele participante la studiul cantitativ în Municipiul Braşov

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)

Din punctul de vedere al vechimii firmei în municipiu se remarcă că majoritatea sunt firme vechi, aproximativ 57% având peste 10 ani de activitate în municipiu, 12,5% între 6 şi 10 ani şi 30% sub 5 ani. Cea mai veche firmă existentă în Braşov şi care a participat la sondaj activează aici de aproximativ 50 de ani, fiind vorba despre ANIF.

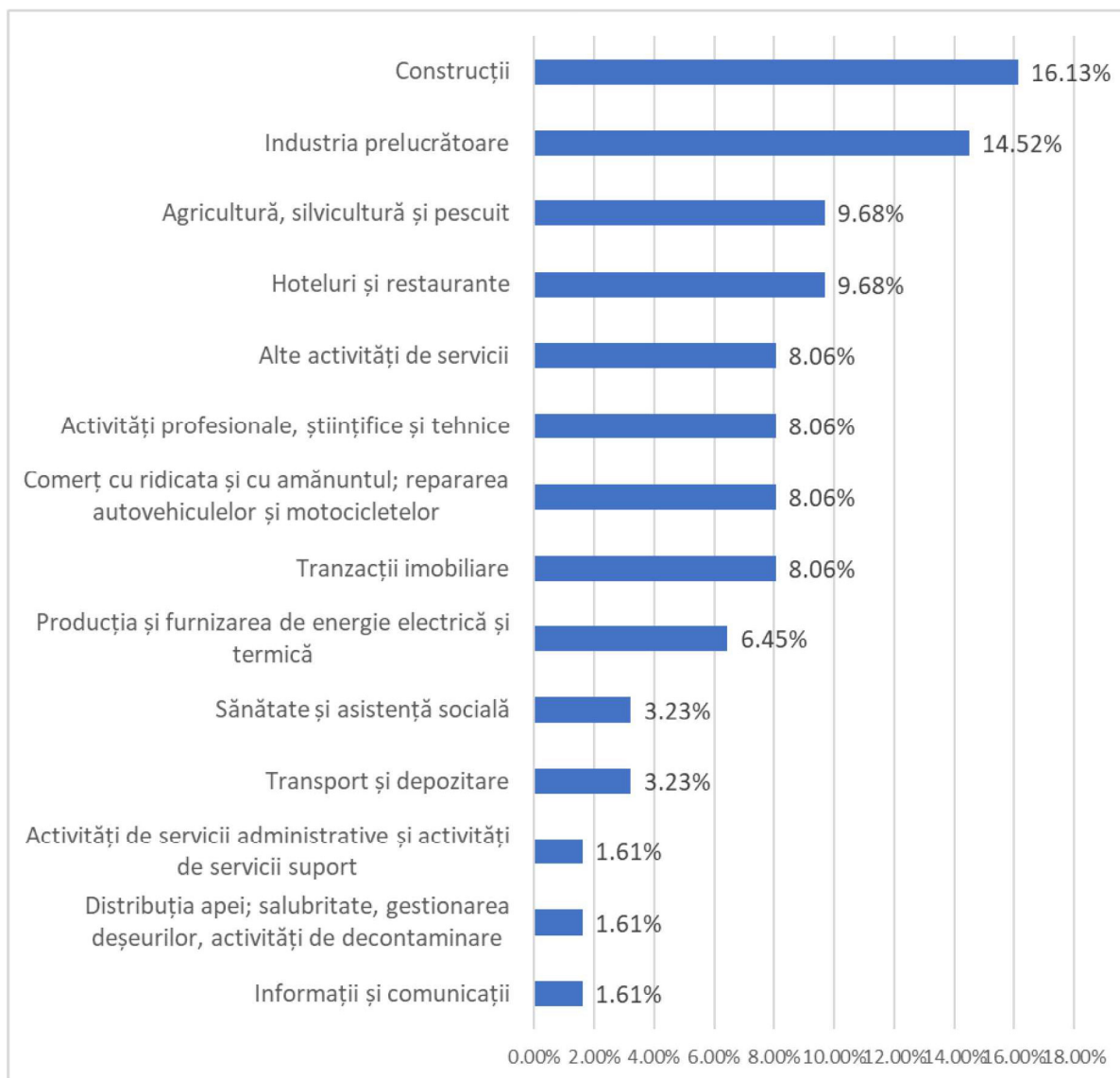


Figura 4. Domeniile în care activează firmele în cadrul cărora lucrează respondenții

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului și prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [redacted] 2021)

Cea mai mare parte a firmelor participante la sondajul cantitativ (pe bază de chestionar) a fost formată din firme ce activează în domeniul construcțiilor și a industriei prelucrătoare. Au mai participat la acest sondaj și reprezentanți ai unor companii din domeniul agriculturii, silviculturii și pescuitului (în procent de aproape 10%). Tot în procent de aproape 10% sunt prezenți în cadrul sondajului și reprezentanți din domeniul HORECA (Hoteluri și Restaurante), contrar așteptărilor și dat fiind profilul turistic al Municipiului Brașov.

Prezentarea participanților la focus-grup 1 – tema investitori (cercetare exploratorie, calitativă)

În cadrul focus-grupului organizat pe tema investitorilor, în data de 30 iulie 2021, au participat 9 persoane din diverse ramuri ale economiei Municipiului, după cum urmează:

- [redacted] - reprezentant al Selgros, head of legal & corporate affairs
- [redacted] – Urban Invest, Brașov – dezvoltator imobiliar (în principal în două zone ale Municipiului Brașov – Tractoru și Steagu)
- [redacted] – președintele Clubului Economic German; președintele grupului de firme Caditec
- [redacted] – Primo Pin SRL Brașov, dezvoltator imobiliar și investiții în dezvoltări industriale
- [redacted] - șef serviciu tehnic, producție, investiții, inclusiv GIS – compania Apa Brașov
- [redacted] – SITRAS, dezvoltator imobiliar cartierul Coresi

- [redacted] - Stabilus România SRL; parte a Clubului Economic German – 2 fabrici şi 1400 de angajaţi (zona de nord a Municipiului Braşov)
- [redacted] - Comprest SA
- [redacted] - Avicola Braşov

Prezentarea participanţilor la focus-grup 2 – tema Poiana Braşov (cercetare exploratorie, calitativă)

- [redacted] – Centrul de Ecologie Montană; membru Comisia Mixtă Braşovia – *Iniţiativa de realizare a unei arii protejate pe suprafaţa de Pădure a Municipiului Braşov*
- [redacted] – reprezentant Ana Hotels din Poiana Braşov
- [redacted] – Ana Teleferic
- [redacted] – Serviciul public local Salvamont, agrement şi parking
- [redacted] – Regia Publică a Pădurilor Kronstadt Braşov
- [redacted] – manager Hotel Escalade
- [redacted] – preşedintele asociaţiei de Turism din Poiana Braşov
- [redacted] – Compartimentul de Protecţie a Mediului din Primăria Braşov; membră a Parcului Natural Braşovia
- [redacted] – reprezentantă a Centrului de Agrement şi Divertisment din Poiana Braşov
- [redacted] Alpin Resort Hotel; Membru în Comitetul Director Asociaţia Poiana Braşov¹⁴

2.1.1. Profilul angajaţilor firmelor participante la sondaj

Persoanele participante la sondaj au fost rugate să ofere câteva informaţii-cheie asupra angajaţilor din cadrul companiilor în care lucrează. Astfel, din totalul celor 63 de reprezentanţi ai tot atâtor companii, 62 de persoane ne-au răspuns la întrebarea adresată. Dintre aceştia, cei mai mulţi au precizat că firma în cadrul căreia lucrează are între 1 şi 10 angajaţi. Alţi 15 au menţionat că firma are între 11-50 de angajaţi, având o mărime medie, în timp ce 12 companii au precizat că au peste 100 de angajaţi.

Cei mai mulţi angajaţi, spun companiile participante la studiu, locuiesc în **Municipiul Braşov (72,58% din totalul respondenţilor au menţionat acest lucru)**, în timp ce **27,42% au precizat că angajaţii locuiesc în Zona Metropolitană a Municipiului Braşov.**

Întrebaţi fiind asupra angajaţilor străini din cadrul companiilor, doar **10 din cel 62 de respondenţi au precizat că în compania lor sunt angajate şi persoane de origine străină.** Dintre aceştia, cei mai mulţi provin din **ţări ale Uniunii Europene (69,23%),** în timp ce restul procentelor sunt reprezentate în egală măsură de persoane ce provin din Republica Moldova şi din ţări din Asia.

¹⁴ Asociaţia Poiana Braşov – 36 membri, toţi agenţi economici din Poiana Braşov

2.2. Date cu privire la profilul societăților

2.2.1. Motivele de localizare a societății în Municipiul Brașov

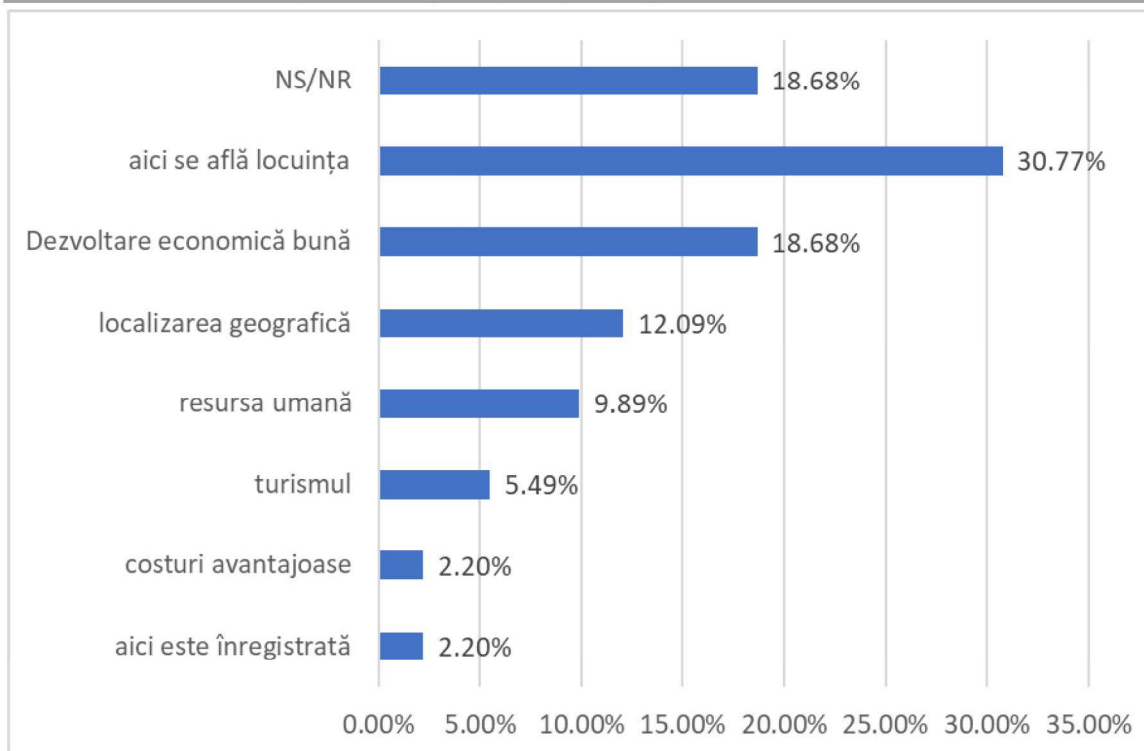


Figura 5. Motivele care au stat la baza amplasării societății comerciale în Municipiul Brașov conform respondenților
Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului și prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)

Având un profil subiectiv dat de faptul că funcțiile respondenților în cadrul societăților comerciale din acest studiu cantitativ sunt cât se poate de diverse, această întrebare a putut să evidențieze, totuși, modul în care este perceput Municipiul Brașov din perspectivă economică. Așa cum se poate observa în figura 5, prezentată mai sus, cele mai multe dintre răspunsuri menționează aici se află locuința, precizându-se totodată că este vorba fie despre locuința respondentului (în cazul în care acesta este și patron), fie despre locuința asociaților sau a fondatorilor (cazul cel mai des întâlnit în cazul de față). Pe locul al doilea în topul motivelor se remarcă buna dezvoltare economică, urmat fiind de localizarea geografică și de resursa umană. Astfel, remarcăm aprecierea crescută față de oraș ca mediu propice dezvoltării afacerilor. Un alt factor important de menționat este și **turismul**.

Procurarea materiei prime, vânzarea și aprovizionarea

Întrebați fiind asupra modului în care își procură materia primă și în care se realizează aprovizionarea pentru societățile participante la studiul cantitativ, respondenții au menționat faptul că cea mai mare parte a aprovizionării se realizează atât din **România cât și din import (prim vamă), cu 41,67%**. Materia primă este procurată, spun respondenții, în principal din **județul Brașov**. **Pe locul al doilea, din această perspectivă, se situează materia primă procurată de pe teritoriul național (27,78%), urmată fiind de materia primă provenită din import (22,22%).** **Principalele mijloace de aprovizionare sunt pe cale rutieră, cu autoturisme și autocamioane.**

În ceea ce privește vânzarea bunurilor și serviciilor, în mod similar, cei mai mulți dintre respondenți au precizat că vând produsele **în România și în alte țări (export prin vamă)**. Puțin mai mult de jumătate din totalul celor care au răspuns la această întrebare au specificat acest fapt, adică 51,85%. Următorul procent este reprezentat de persoanele care au menționat că vând produsele și serviciile **doar în România**, aceștia reprezentând 44,44% din totalul participanților la studiu. Doar 3,70% dintre respondenți au menționat că vânzarea produselor și serviciilor lor se face **doar în alte țări (export prin vamă)**.

2.2.2. Forme de turism dominante în Municipiul Brașov

Investitorii care au participat la studiul cantitativ din cadrul acestei cercetări și care activează în domeniul turistic au fost rugați să menționeze ce formă a turismului brașovean i-a influențat în alegerea localizării activității. Cea mai mare parte a respondenților care au participat la acest studiu au menționat că au ales locația datorită **turismului urban din Brașov și turismului de afaceri**. Totodată, aceștia au fost rugați să menționeze dacă există anumite ramuri ale turismului ce ar trebui valorificate cu scopul creșterii fluxurilor turistice în Municipiul Brașov. Cele mai multe dintre răspunsuri au vizat **turismul de afaceri și turismul pentru sporturile de iarnă**. De asemenea, au mai fost menționate și **turismul de recreere și wellness, turismul cultural și turismul urban**.

În cadrul focus-grupului dedicat investitorilor, în special în ceea ce privește investițiile de tip rezidențial, a fost adusă în discuție tematica *grupului țintă* – pentru cine și cu ce scop au fost realizate noile ansambluri rezidențiale. Astfel, este menționat faptul că „*proporția cumpărătorilor variază de la an la an*”. Domnul [REDACTAT], reprezentant al Urban Invest și cu investiții în zone precum Tractoru, Steagu, Dealul Warthe, menționează:

„În mare parte clienții noștri sunt rezidenți. Există și proiecte în care clienții în mare parte sunt investitori, care achiziționează apartamentele ca investiție, apartamente de vacanță, cum ar fi Zona Warthe și Drumul Poienii. Există și proiectele de cartier, proiectele rezidențiale, în care într-adevăr vedem familii care se mută, comunități care se creează, majoritatea....depinde de la an la an....de exemplu anul trecut am avut foarte mulți clienți din zona Moldovei....cred că undeva la 50% dintre clienții noștri au fost din zone precum Galați, Bacău, Brăila, Suceava (mai puțin)”

Se conturează, deci, anumite zone ale Brașovului dezvoltate în această direcție, iar zona Dealul Warthe și Drumul Poienii este una dintre aceste zone, conform mărturiilor investitorilor care au participat la studiu. Numărul persoanelor venite, însă, din afara Brașovului este destul de ridicat, motiv pentru care necesarul e locuințe răspunde cererii. „*Restul sunt clienți din Brașov care optează pentru o locuință nouă, pentru o calitate mai bună a construcției și foarte puțini investitori care cumpără pentru închiriere în regim hotelier. La noi nu prea se pune problema pentru că suntem într-o zonă rezidențială, nu dezvoltăm într-o zonă în care ai putea să vii să îți petreci o seară de vacanță*”, spune domnul [REDACTAT] făcând referire la destinația/vocația zonelor Tractoru și Stâlpul în raport cu ceea ce am precizat anterior, dealul Warthe.

2.2.3. Activitatea societăților comerciale în cadrul Municipiului Brașov

Reprezentanți ai societăților comerciale prezente în studiul cantitativ (chestionar)

Reprezentanții societăților comerciale care au participat la acest studiu cantitativ au fost rugați să menționeze ce bunuri și servicii, pe care în prezent le procură din afara Municipiului Brașov, consideră a fi necesar a se găsi pe plan local. În cadrul acestei întrebări, respondenții au menționat aspecte diverse, desigur, în funcție de specificul companiilor din care provin. Cu toate acestea, se remarcă **necesitatea de expertiză specifică – tehnică, economică, design și IT** ca fiind menționată cu precădere. Forța de muncă calificată este, deci, principalul aspect ce lipsește în plan local. Întrebați fiind dacă bunurile și serviciile se găsesc la prețuri competitive, cea mai mare parte a respondenților a răspuns negativ întrebării.

Cel mai dinamic segment din piața construcțiilor este cel *rezidențial/imobiliar*, fapt ce generează, spun investitorii, fluctuații în piața materialelor și a forței de muncă.

Reprezentanți ai societăților prezente în studiul calitativ (focus-grup)

Similar răspunsurilor primite în cadrul chestionarului aplicat online, și în discuțiile semi-structurate desfășurate în cadrul focus-grupului se remarcă **necesitatea forței de muncă**. Totodată, persoanele prezente în cadrul discuției de tip focus-grup atrag atenția și asupra nevoii de spații de cazare (fie chirie, fie de tip rezidențial pentru achiziție) accesibile ca preț. Nu în ultimul rând, o altă necesitate ce își face simțită prezența în cadrul focus-grupului este cea a accesibilizării, atât prin infrastructură rutieră (în special în relația centru-periferie) cât și prin transport public la nivel local și metropolitan Orașul.

2.2.4. Imaginea orașului prin ochii investitorilor

„Noi suntem la bază un oraș industrial, dar avem un turism care se dezvoltă foarte bine și poate atunci să găsim sinergia între a aduce oamenii la muncă și între orele de vârf, unde se transportă oamenii la muncă, acest tren ar putea duce turiștii în atracțiile principale din Județul Brașov.”

În cadrul prezentului studiu, investitorii au fost rugați să realizeze o radiografiere concisă a Municipiului Brașov prin intermediul experienței dumnealor și din perspectiva domeniilor în care activează. Această descriere, realizată în special în cadrul părții calitative aferente prezentului studiu (adică focus-grupului), a condus către o mai bună înțelegere de către proiectanți a modului în care a evoluat localitatea și totodată, a modului în care aceasta trăiește și se dezvoltă.

Brașov – un oraș fără o viziune de ansamblu

Domnul [REDACTAT] dezvoltator imobiliar, și-a început discursul în cadrul întâlnirii de tip focus-grup prin mențiunea cu privire la faptul că **Municipiul Brașov pare a nu avea o viziune clară de dezvoltare.** „*Ne lipsește o viziune a Brașovului pentru următorii 30 sau 40 de ani.*”, spune acesta, completând prin faptul că fiecare comunitate are o personalitate și o amprentă proprie.

„Brașovul a fost cândva un oraș industrial, astăzi să spunem că el este văzut mai mult ca un oraș turistic decât un oraș industrial. Poate în viitor vrem să îl vedem ca pe un oraș IT, nu știu...și sigur că o viziune a orașului o construim cu toții, împreună, dar pe de altă parte, o viziune a orașului are legătură cu Administrația și cu factorul politic. Eu m-aș bucura să avem un document structurat care să ne arate cum proiectează Brașovul în 30 de ani, înspre ce mergem, pentru că vrem sau nu vrem, ceea ce facem noi într-un PUG are legătură cu această orientare strategică. Nu putem face un PUG prin care să avem pretenția că va corecta și va fi și continuator dacă nu știm încotro mergem, iar eu nu știu încotro merge Brașovul în următorii 30 de ani.”

Domnul [REDACTAT] aduce în discuție riscul de a nu privi imaginea de ansamblu cu privire la **vocația** orașului la nivel național, orientându-se doar spre rezolvarea unor probleme pe termen scurt, probleme punctuale care nu vor putea genera o dezvoltare coerentă a întregii localități.

Brașov – oraș dezvoltat către periferie

O primă radiografiere a localității a fost realizată de către domnul [REDACTAT] spre exemplu, în calitatea sa de reprezentant al companiei Urban Invest cu investiții în domeniul imobiliar în special în două zone noi ale orașului – Tractoru și Steagu. „*Brașovul s-a dezvoltat foarte mult în zonele sale limitrofe*”, spune domnul [REDACTAT], menționând faptul că din pricina acestui fapt au fost generate numeroase probleme privind canalizarea, „*care nu mai face față dezvoltării*”. Totodată, menționează domnul [REDACTAT] investițiile actuale ale companiei s-au orientat și către Dealul Warthe (spre Drumul Poienii), unde compania deține niște terenuri cu intenția de realizare de noi investiții.

Principalele probleme identificate, din perspectiva infrastructurii, ar fi în zona de Nord, acolo unde orașul se dezvoltă intens, în special pe zona Tractoru 6 și Tractoru 7. Aceste zone prezintă atât probleme de infrastructură rutieră cât și pe infrastructura rețelelor edilitare. **Zona Tractoru** a fost construită, spune domnul [REDACTAT] doar în proporție de 30%-40%, rămânând încă numeroase zone în acea parte a orașului pentru dezvoltări ulterioare. **Sunt necesare legături**, în special rutiere, pentru a conecta zona cu restul orașului (Griveței, Gării ș.a.m.d.).

Zona Steagu beneficiază de un PUZ bine definit deja, însă sunt anunțate anumite zone din vecinătate (Roman, Metrom) care în opinia [REDACTAT] ar trebui convertite în zone rezidențiale, de asemenea. După Roman, spune acesta, în zona Noua, „*există dezvoltări destul de puternice*” rezidențiale. Totodată, este precizat faptul că și zona respectivă are nevoie de legături, infrastructură.

Dealul Warthe – o zonă încă insuficient studiată

O problemă menționată de către domnul [REDACTAT] privește zona Dealul Warthe, unde, spune acesta, „*de ceva vreme este blocat. Acolo nu s-a gândit încă un PUZ, să fie studiată zona respectivă și din punct de vedere*

infrastructură (drumuri) şi din punct de vedere urbanistic (clădiri)”. Acesta menţionează că există câteva clădiri deja dezvoltate dar că ar fi necesar să fie gândită o manieră integrată de dezvoltare în continuare.

Braşov – oraş atractiv din punct de vedere imobiliar

Domnul [REDACTAT] menţionează, făcând o distincţie clară între diverse zone ale oraşului şi vocaţiile acestora, faptul că „*momentan putem să spunem că suntem într-un boom imobiliar. Care este motivul acestei cereri...practic suntem undeva ca înainte de 2007. Putem să spunem că suntem ca într-un boom imobiliar şi într-un boom economic.*”.

Majoritatea apartamentelor sunt încadrate în plaja de cotă de TVA de 5%, astfel că aceste apartamente sunt concepute a se încadra până în 450 000 lei. „*Majoritatea apartamentelor sunt de două camere, adică dormitor, living, bucătărie. Într-adevăr, avem cereri şi pentru 3 camere, însă acolo preţul creşte considerabil pentru că se aplică cota de TVA de 19%. Avem şi familii cu mai mult de 1 copil şi atunci este nevoie de 3 camere*”. În ceea ce priveşte modul de proiectare a apartamentelor, domnul [REDACTAT] menţionează că **se încearcă menţinerea numărului de apartamente de 2 camere la 40%-50%, având apoi apartamente de 3 camere în proporţie de 30% iar restul procentelor sunt împărţite între garsoniere, 4 camere sau chiar şi mai mari.** „*Există o cerere şi pentru apartamente mari, dar asta deja depinde de bugetul fiecăruia şi sunt locuinţe care se tranzacţionează mai greu*”.

„*În mare parte clienţii noştri sunt rezidenţi. Există şi proiecte în care clienţii în mare parte sunt investitori, care achiziţionează apartamentele ca investiţie, apartamente de vacanţă, cum ar fi Zona Warthe şi Drumul Poienii. Există şi proiectele de cartier, proiectele rezidenţiale, în care într-adevăr vedem familii care se mută, comunităţi care se creează, majoritatea....depinde de la an la an....de exemplu anul trecut am avut foarte mulţi clienţi din zona Moldovei....cred că undeva la 50% dintre clienţii noştri au fost din zone precum Galaţi, Bacău, Brăila, Suceava (mai puţin)*”

Pandemia de COVID-19 a modificat comportamentul cumpărătorilor, aducând astfel schimbări şi în proiectarea apartamentelor. „*Noi am fost nevoiţi să recompartimentăm câteva clădiri după ce ele au fost autorizate. Dacă până acum 3-4 ani tendinţa era să mergem spre apartamente mai mari, de 3-4 camere, în ultima vreme s-au cerut foarte mult apartamente mai mici şi atunci a trebuit să gândim o recompartimentare apartamentelor mari, de 3-4 camere înspre câte două de două camere*”. Totodată, [REDACTAT] găseşte o explicaţie pentru **cererea foarte mare de apartamente în Braşov** şi în pandemia care a schimbat comportamentul locuitorilor, făcându-i să îşi dorească o locuinţă sigură, a lor.

Reprezentantul Primo Pin SRL, dezvoltator imobiliar mai nou şi prezent în cadrul discuţiilor prin intermediul domnului [REDACTAT] menţionează faptul că deţine investiţii în Cartierul Tractoru şi în zona Warthe. „*În Tractoru, ca şi mix, clar au fost în jur de 80% rezidenţi care au optat pentru o nouă locuinţă şi în jur de 20% persoane care s-au relocat din diverse judeţe odată cu jobul, în general din multinaţionalele din jurul Braşovului. În schimb, dezvoltarea de pe Warthe este clar la polul opus – 70% investiţii din toată ţara şi 30% locuinţe permanente, achiziţii ale Braşovenilor*”. Similar celorlalte declaraţii, şi aceste zone au avut probleme cu accesul şi utilităţile, însă se observă în mod evident **conturarea unei zonificări** în funcţie de vocaţiile anumitor subdiviziuni şi zone specifice din Braşov.

Braşov – un oraş ce duce lipsă de forţă de muncă calificată

Preşedintele Clubului Economic German, domnul [REDACTAT], menţionează ca primă problemă a oraşului, aspectul **lipsei forţei de muncă calificate**.

„*Asta are tangenţial legătură cu urbanismul, dar să nu uităm şi să ajutăm pe cât se poate instituţiile de formare profesională. Noi am avut şi avem o problemă destul de mare cu căminele. Acum avem un proiect împreună cu Primăria în care Şcoala Profesională Germană Kronstadt construieşte un cămin de 9 etaje tocmai pentru că avem elevi din 27 de judeţe care vin la noi la şcoală şi cred că asta este un lucru foarte important de care trebuie ținut cont, adică să amenajăm şi spaţiu locativ pentru aceşti tineri care sunt în formarea profesională şi care vin din toate colţurile ţării şi poate, cândva, şi din străinătate.*”

Președintele Clubului Economic German menționează că Brașovul are un foarte mare avantaj din punct de vedere al formării profesionale, dezvoltându-se foarte puternic în direcția aceasta. „Aș putea chiar spune că este lider în formarea profesională bine făcută și asta este un punct de care cred că avem nevoie”.

Problema spațiilor de cazare este una acută, spune domnul [REDACTAT] „Acum intră un cămin în renovare, de la liceul transporturilor și probabil noi va trebui să le zicem copiilor – îmi pare rau, pierdeți anul ăsta, stați acasă – pentru că nu avem unde să cazăm 100 de copii.”

Un alt proiect discutat în cadrul Clubului Economic German cu scopul soluționării problemei spațiilor locative pentru forța de muncă ce vine din afara orașului este un proiect *de tip rezidențial pentru muncitorii sau angajații veniți din toată țara la Brașov*. „Vin în număr destul de mare și noi trebuie să le oferim un spațiu unde pot să locuiască”.

„Trebuie să avem puțin grijă. Dacă ar fi să luăm exemplul Clujului, unde pentru mulți angajați este greu să își plătească chirile din Cluj cu salariile pe care le au. Cu o strategie și o planificare bună am putea evita să ajungem în această situație. Noi avem situația aceasta foarte des la interviuri pentru oamenii pe care vrem să îi aducem din alte zone, în special dacă vin din orașe mai mici – păi eu dacă îmi vând casa nu îmi iau nici măcar o parcare în Brașov”.

Domnul [REDACTAT] aduce în discuție discrepanța dintre costurile vieții din Brașov și salarii, menționând că acesta poate să fie un factor determinant în atragerea forței de muncă calificate și necalificate către această zonă. În acest sens, Clubul Economic German menționează faptul că în prezent lucrează la un proiect privind conceperea unui *cartier pentru angajați*, în care se pot aplica și mai multe modele prin care firmele pot să răsplătească angajații care stau mai mulți ani în cadrul firmei cu apartamentele pe care ei le pot da angajaților.

Brașov – oraș cu probleme de transport

O a doua problemă menționată în cadrul discuțiilor este cea privind transportul, accentul fiind pus în cadrul discuțiilor cu reprezentanții mediului de afaceri, asupra *transportului angajaților*.

„Cred că suntem una dintre puținele țări din Europa unde transportul angajaților cade în sarcina agentului economic. Aici, dacă vrem să menținem competitivitatea zonei și a orașului, trebuie făcut ceva, în special dacă ne gândim că firme cum este, de exemplu, a domnului [REDACTAT] (Stabilus România SRL), ei aduc cred de la 50 km oameni sau poate chiar mai mult....dar și oamenii, adică angajații care sunt în Municipiul Brașov, normal, dar și pentru tot județul trebuie gândit acest aspect.”

Este adus în discuție *planul pentru trenul metropolitan*, acesta trebuind foarte bine integrat, spune domnul [REDACTAT] „astfel încât el să reușească să lege prin stațiile sale în zonele principale, unde se pot imbarca oamenii în acest tren. „Mult mai important este ca acest tren să treacă pe la parcurile industriale sau pe la firmele mari, care de exemplu, au mai mult de 500-800-1000 de angajați. Nu știu care ar fi aici o reglementare bună.”

Avicola Brașov – solicitare de protejare

În continuarea acestor discuții, domnul [REDACTAT] reprezentant al Avicola Brașov, prezent și el în cadrul discuțiilor, vine în apărarea zonei pe care o reprezintă menționând tradiția acesteia și invocând necesitatea reintroducerii zonei de protecție pentru această parte a orașului.

„Solicităm ca în PUG-ul pe care îl elaborați, zona să aibă destinația corectă, așa cum a fost de la bun început atunci când s-au construit fermele noastre, adică de zonă agrozootehnică, cu tot ce ține de aceasta, inclusiv zona de protecție sanitară. Știm că presiunea pe zona asta de locuințe este foarte mare, dar cumva v-aș ruga să țineți cont și să împăcați și una și alta...”

Poiana Brașov – o destinație turistică

Întâlnirea destinată discuției pe tema Poiana Brașov a avut ca principal punct de plecare rolul și destinația acestei zone în cadrul Municipiului Brașov și implicit în cadrul Planului Urbanistic General ce urmează a fi elaborat. Astfel,

inițiator al discuției a fost domnul [REDACTED] membru al Comitetului Director Asociația Poiana Braşov și totodată investitor în cadrul Poienii. Acesta a adus în discuție faptul că sunt câteva aspecte importante ce trebuie precizate cu privire la această zonă componentă a Municipiului Braşov:

- **Aglomerarea Poienii Braşov și circulația în Poiana Braşov – cu precădere în timpul iernii (sezonul de iarnă)**

„Noi am propus să fie două parcuri, una în Poiana Mică și alta în Poiana Aviatorilor, în care cine vine să poată urca de acolo cu mijloace de transport în comun iar accesul de acolo să fie doar al celor care au proprietăți acolo și bineînțeles al turiștilor care au rezervări în momentul respectiv.”

- **Al doilea punct de plecare ar fi ca să nu se dezvolte Poiana Braşov exact ca Năvodari sau ca Mamaia Nord, spune domnul Aron – cu construcții rezidențiale care să blocheze definitiv această stațiune**

„Fiecare parcelă va avea o destinație iar punctul capital pe care am pornit este să nu fie o parte turistică....și ajută și mediul și tot. Să nu fie o parte rezidențială, locuințe unifamiliale etc”

- **Să fie o zonă pietonală și o zonă cu pistă de biciclete și o zonă cu piste de alergări care să îți permită tot în concordanță cu mediul, deplasarea prin mijloace alternative**

În acest sens, atât domnul [REDACTED] (reprezentant Ana Teleferic) cât și domnul [REDACTED] (reprezentant Centru de Ecologie Montană și Asociația Braşovia) susțin limitarea poluării și a accesului auto în Poiana Braşov.

- **Să fie făcut pe modelul Therme, un Aqua Land care să atragă clienți**

„Noi nu avem un singur sezon, sezonul de iarnă....iar ca destinație, dacă ne uităm, este prins în primele parcuri ca destinație din Europa, deci Therme caracterizează România. Într-adevăr, vorbim despre o investiție de 40 milioane de euro, dar e bine să fie luat în calcul....E mare atracție având în vedere că o să avem și aeroportul...cu autostrăzile mai vedem”

- **Un alt punct este reprezentat de zona de magazine**

„Orice stațiune are o zonă de magazine civilizate. Noi propuneam să fie un outlet cum e în alte locuri, în stațiuni cu tot felul de branduri, de minuni care să atragă lumea să vină.”

- **Ultimul aspect – un kids park**

„A început să se facă un winter park în Zona Capra Neagră actuală și are succes. Într-adevăr, Poiana este un loc de familie, un loc care trebuie să fie crescut în direcția aceasta. Va trebui să fie un winter and summer park și să fie foarte bine definite aceste lucruri”

În aceeași direcție menționată încă din debutul discuției de către domnul [REDACTED] doamna [REDACTED] menționează că „se dorește ca Poiana Braşov să devină o destinație turistică, nu neapărat de lux, dar una specială”. Aceasta menționează că Poiana reprezintă aproape un resort, neavând posibilitatea de a se extinde. „Ceea ce oferim în momentul de față este aproape suficient”, spune aceasta, spunând totodată că are o suprafață foarte mică ceea ce o face **ușor de parcurs dintr-o parte în cealaltă pe jos în aproximativ 15 – 20 minute.**

„Ca număr de locuri de cazare, avem aproximativ 4000, cel puțin acelea de pe hârtie, oficiale. Acelea acoperă nevoile, poate mai puțin câteva zile din sezonul de iarnă. De aceea, ne dorim din partea dumneavoastră să ne sprijiniți în demersul în care Autoritățile Locale să aibă în vedere realizarea unor spații comune, așa cum a menționat și domnul [REDACTED]”

Prin locuri comune, reprezentanții Asociației Poiana Braşov solicită **parcuri, parcuri, aqua land-uri**, deci zone în care oamenii să își poată petrece timpul liber. Totodată, așa cum a precizat și domnul [REDACTED] **se solicită evitarea înființării unor zone rezidențiale în Poiana Braşov.**

În cadrul întâlnirii este adusă în discuție problema **activităților sezoniere**. Domnul [REDACTED], dezvoltator imobiliar menționează: „*Turismul în Poiana Brașov se face greu, cu eforturi foarte mari și clienții în Poiana Brașov nu vin pe tot parcursul anului. Atunci unii investitori riscă să intre în faliment.*”. Totodată, acesta menționează că Poiana încă arată foarte bine, iar spațiile pietonale și spațiile verzi vor putea doar să sporească atractivitatea zonei. Pe de altă parte, menționează necesitatea limitării construirii în această zonă și limitarea spațiilor hoteliere la un necesar prestabilit în cadrul comisiilor de urbanism.

Domnul [REDACTED] reprezentant al Centrului de **Ecologie Montană și membru în Asociația Brașovia** aduce în discuție problema dezvoltării durabile și a reducerii emisiilor de CO₂, menționând totodată necesitatea de accesare a fondurilor europene pentru atingerea acestui scop. În această direcție, este din nou deschis subiectul deplasărilor în teritoriu și a accesibilității. „*Cum și ce turiști îmi atrag eu în zonă și cum se deplasează ei în zonă*”. Astfel, **bilanțul de CO₂ este necesar a fi calculat, urmat fiind de kWh/m²an.** „*Bănuiala mea, din ce știu eu cel puțin, avem un consum între 300 și 500 kWh/m²an la clădiri mai vechi, la hoteluri mai mari, care au spații mai generoase și evident, și consumul este mai mare. Vă dau acum standardul unei case pasive, care aproape nu consumă nimic....15 kWh/m²an. Deci vă dați seama unde suntem acum și unde trebuie să ajungem, de fapt.*”

În același timp, este adusă în discuție tema **beneficiului la bugetul local**, interesul fiind, în opinia domnului [REDACTED] beneficiul adus de Poiana Brașov bugetului Municipiului Brașov. Domnul [REDACTED], în calitate de reprezentant al Ana Teleferic din Brașov menționează, în această notă a consumului de CO₂, faptul că Telefericul din Brașov funcționează pe bază de energie electrică. „*Suntem mari consumatori energetici, dar din fericire consumul nostru este consum electric. Avem instalat pe munte cred, în jur de 3-4 mW, dar totul este electric. Asta înseamnă că poluarea în Poiană nu o generăm noi.*”, menționează domnul [REDACTED]

Planul de extindere al domeniului schiabil

Se propune o extindere a domeniului schiabil, menționează domnul [REDACTED]. În Masivul Postăvaru există un proiect care este depus la Primărie de aproximativ doi ani. Este un studiu realizat de un expert austriac și presupune două etape:

- a) Este propus un scaun propus în zona superioară a masivului, de înlocuire a teleschiului Kanzel care nu mai funcționa. Nu impune nicio de defrișare, deci nu presupune interferențe negative cu mediul. Mai era vorba despre un scaun de jos, de la baza stațiunii, care să dubleze gondola și să avem o a doua intrare în masiv, nu o singură instalație.
- b) A doua etapă a studiului presupune o deschidere spre Râșnov. Desigur, aici implică factorii de mediu, cu interferențe ș.a.m.d. „*Se poate face așa ceva și pentru Poiană ar fi foarte bine ca domeniul schiabil să aibă și deschidere spre Râșnov. Ar fi un al doilea punct de intrare în Poiană pe zona respectivă*” spune domnul [REDACTED]

„*Am luat legătura cu firma din Austria și i-am întrebat dacă, la momentul realizării acelei propuneri de extindere, au avut la bază un studiu de biodiversitate, respectiv ecologic. Răspunsul a fost clar NU. Prin urmare eu vă rog să nu mai luăm în discuție acea extindere....*”, menționează domnul [REDACTED] ca răspuns mențiunilor făcute de domnul [REDACTED] cu privire la propunerea de extindere prezentată în cadrul întâlnirii.

Poiana – proiect pentru cele patru sezoane

Un alt proiect depus la Primărie poartă numele de „**Sania de vară**”. Propunerea este de amplasare lângă centrul de agrement cu plecare din zona Pârției Bradu fără să interfereze cu pârtia.

Poiana investitorilor

Doamna [REDACTED] intervine în cadrul discuțiilor cu privire la Poiana Brașov în ultima parte a întâlnirii, aducând în discuție și rezumând cele discutate anterior privitor la **dezvoltarea Poienii prin intermediul Asociației Poiana Brașov**. Astfel, aceasta punctează **investiția de tip masterplan realizată cu privire la extinderea domeniului schiabil**, ea fiind o investiție din fondurile investitorilor din cadrul acestei asociații ce presupune extinderea domeniului schiabil cu 10 km de pârtie. „*Nu putem face din Poiana Brașov, parc...*”, spune doamna [REDACTED], deoarece acest fapt nu va atrage turiștii necesari pentru susținerea afacerilor locale.

„Vă rugăm să aveți în vedere că Poiana Braşov este a investitorilor. Rezidenți sunt foarte puțini, în jur de 300. Aveți datoria sau avem datoria să îi protejăm, așa cum am spus, cu investiții în spații comune, pentru că altfel stăm și ne gândim la Poiana Mică. Acolo s-a demarat un proiect de vreo 40-50 de vile. Acolo nu a studiat nimeni impactul asupra biodiversității? Pentru că eu știu că există....noi de-asta ne-am dorit insistăm să participăm la discuții, să găsim soluții. Am dori să știm și reglementările, pentru acum sunt niște limitări și ne-am dori să rămână cel puțin aceleași iar apoi, să vedem, mai departe ceea ce ne înconjoară și cum ne poate afecta. Vă rugăm foarte mult să vă gândiți că sunt oameni care și-au investit toată munca și tot timpul în Poiana Braşov iar fără noi [investitorii] nu ar exista Poiana Braşov. Pe de altă parte nu ne permitem acum să o pierdem, să pierdem dezvoltarea Poienii Braşov....pentru că și sania de vară va impune niște defrișări. Puțin, pentru că spectaculos este să fie între brazi până la urmă, să avem imagine....”

2.2.5. Principalele dificultăți întâmpinate de societățile comerciale în cadrul Municipiului Braşov

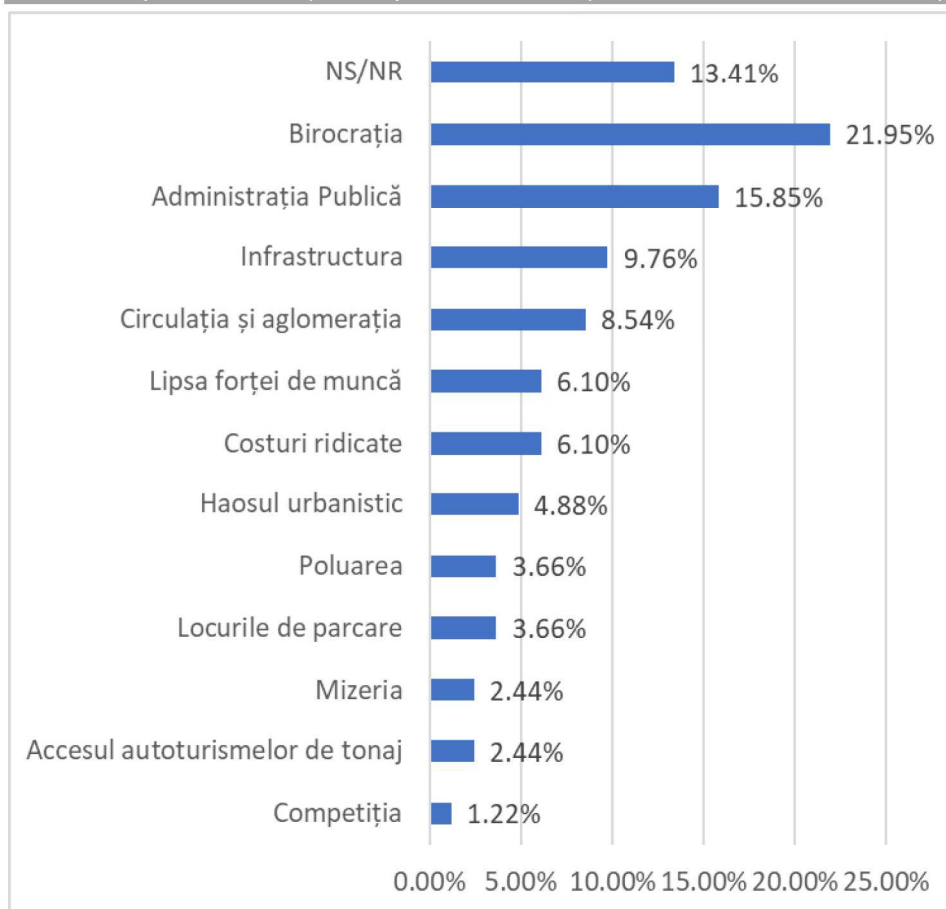


Figura 6. Principalele dificultăți întâmpinate de societățile comerciale în cadrul Municipiului Braşov conform respondenților

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului și prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [redacted], 2021)

Participanții la studiul cantitativ au fost rugați să menționeze care ar fi principalele dificultăți întâmpinate de societatea comercială pe care o reprezintă în momentul de față. Așa cum se observă în figura prezentată mai sus, **birocrăția** ocupă, în opinia respondenților, primul loc în topul dificultăților, urmată fiind de **dificultățile în comunicarea cu administrația publică**. „Nu există dialog strategic despre direcția economică a municipiului”, menționează unul dintre participanții la studiu. Alte probleme menționate de către respondenți sunt **infrastructura, circulația și aglomerația, lipsa forței de muncă și costurile ridicate**.

Participanții la studiu au fost, de asemenea, întrebați dacă există **bariere în dezvoltarea societății**, în opinia lor. Similar întrebării adresate anterior, și în acest caz s-a răspuns prin **birocrăție**, luarea deciziilor și lipsa unei colaborări în dezvoltarea unor parteneriate public-private fiind văzute ca principalele puncte slabe și blocaje în calea dezvoltării economice a societăților comerciale.

Participanții la studiul cantitativ au fost rugați să menționeze care sunt principalii factori de care ar avea nevoie (*factori specifici*) pentru buna funcționare a societății comerciale pe care o reprezintă și care nu sunt ușor de găsit în momentul de față în Municipiul Brașov. Răspunsurile primite au vizat trei aspecte importante: **forța de muncă calificată, profesionalismul angajaților din instituțiile publice, infrastructura.**

„Capital uman, mediu universitar competitiv, structuri de sprijinire a mediului de afaceri local”

„Personal calificat în dezvoltarea de proiecte de producere energie din surse regenerabile”

Pe de altă parte, în cadrul focus-grupului realizat cu reprezentanți ai unor mediului de afaceri local, domnul [REDACTAT] menționează, povestind despre proiectul Clubului Economic German privind școlile cu profil profesional din Brașov, că relația cu Administrația Locală a fost una foarte bună. *„A fost o deschidere și a fost o colaborare, cel puțin pe domeniul acesta de școală profesională, foarte bună cu Primăria. Noi nu deținem nimic ca asociație. Totul este public. Școala profesională germană este o școală de stat pe care noi (Clubul Economic German) o alimentăm cu sponsorizări, cu ajutor unde se poate....și este de fapt un proiect public-privat în care a funcționat foarte bine colaborarea cu Municipalitatea”.*

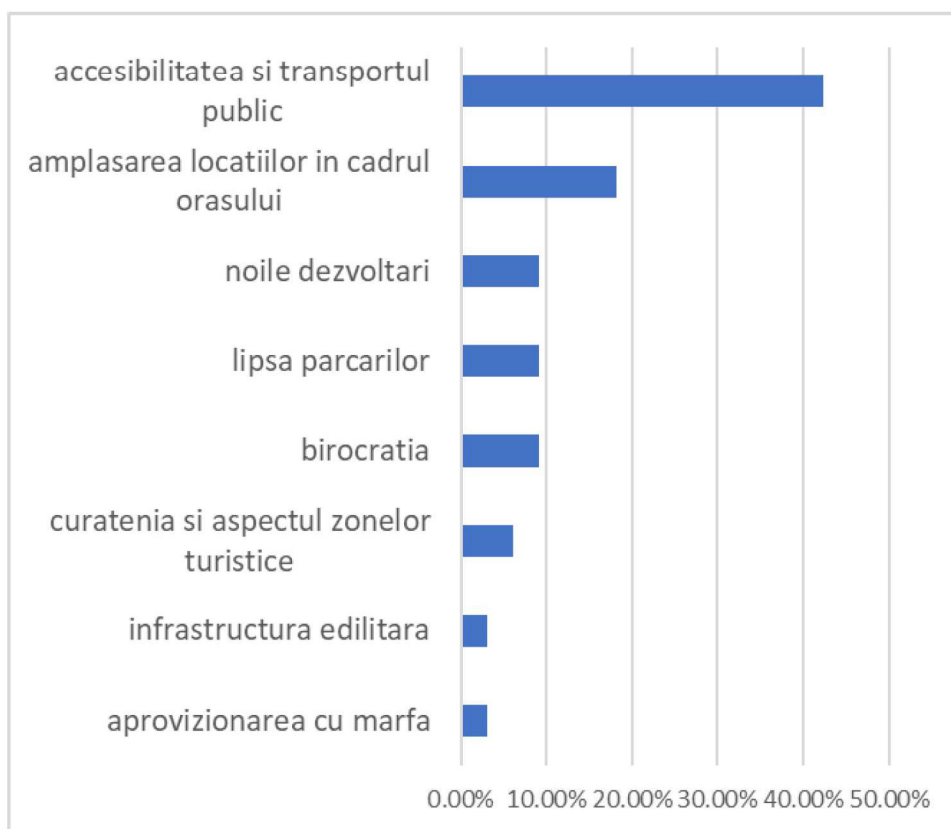


Figura 7. Principalele problematice urbanistice care influențează negativ dezvoltarea societăților comerciale, conform respondenților

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului și prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTAT], 2021)

Puțin mai mult de jumătate dintre investitorii participanți la sondaj au menționat faptul că există în compania pe care o reprezintă *program de lucru cu publicul*, fie la *punctele de lucru ale societății* fie chiar *al sediul social*. Printre problematicile ce influențează și impactează funcționarea societății, menționează aceștia, se numără și **dezvoltarea turismului** precum și alte problematice urbanistice precum *infrastructura de transport, dezvoltarea noilor ansambluri rezidențiale etc.* Astfel, rugați fiind să menționeze care sunt principalele problematice care influențează activitatea societății, aceștia au menționat:

- Accesibilitatea și transportul public (42,42%)
- Amplasarea locațiilor în cadrul orașului (18,18%)
- Noile dezvoltări/ noile zone construite (9,09%)

„Traficul infernal, lipsa acută a semaforizării inteligente care să-l fluidizeze, lipsa acută a parcarilor, dezvoltarea imobiliară haotică a orașului, fără dotări urbanistice elementare (parcuri, grădinițe, școli, șosele, parcuri, alei, zone verzi etc), lipsa strategiei de dezvoltare pentru Brașov, lipsa evenimentelor semnificative care să-l promoveze și a infrastructurii turistice, lipsa unor investiții publice absolut necesare: sală polivalentă, stadion modern, centru de expoziții...”

Investitorii au fost rugați, totodată, să menționeze cum ar caracteriza *relația lor cu administrația locală*. La această întrebare, puțin mai mult de jumătate dintre respondenți au caracterizat-o ca fiind *dificilă și foarte dificilă*, în timp ce restul au caracterizat-o ca fiind o relație **bună**. Principalele dificultăți întâmpinate au fost cu privire la comunicarea și obținerea avizelor pentru diverse acțiuni, fapt ce face ca *birocrația*, în opinia acestora, să afecteze buna desfășurare a activităților.

2.2.6. Evoluția localității în cazul în care se păstrează direcția actuală de dezvoltare

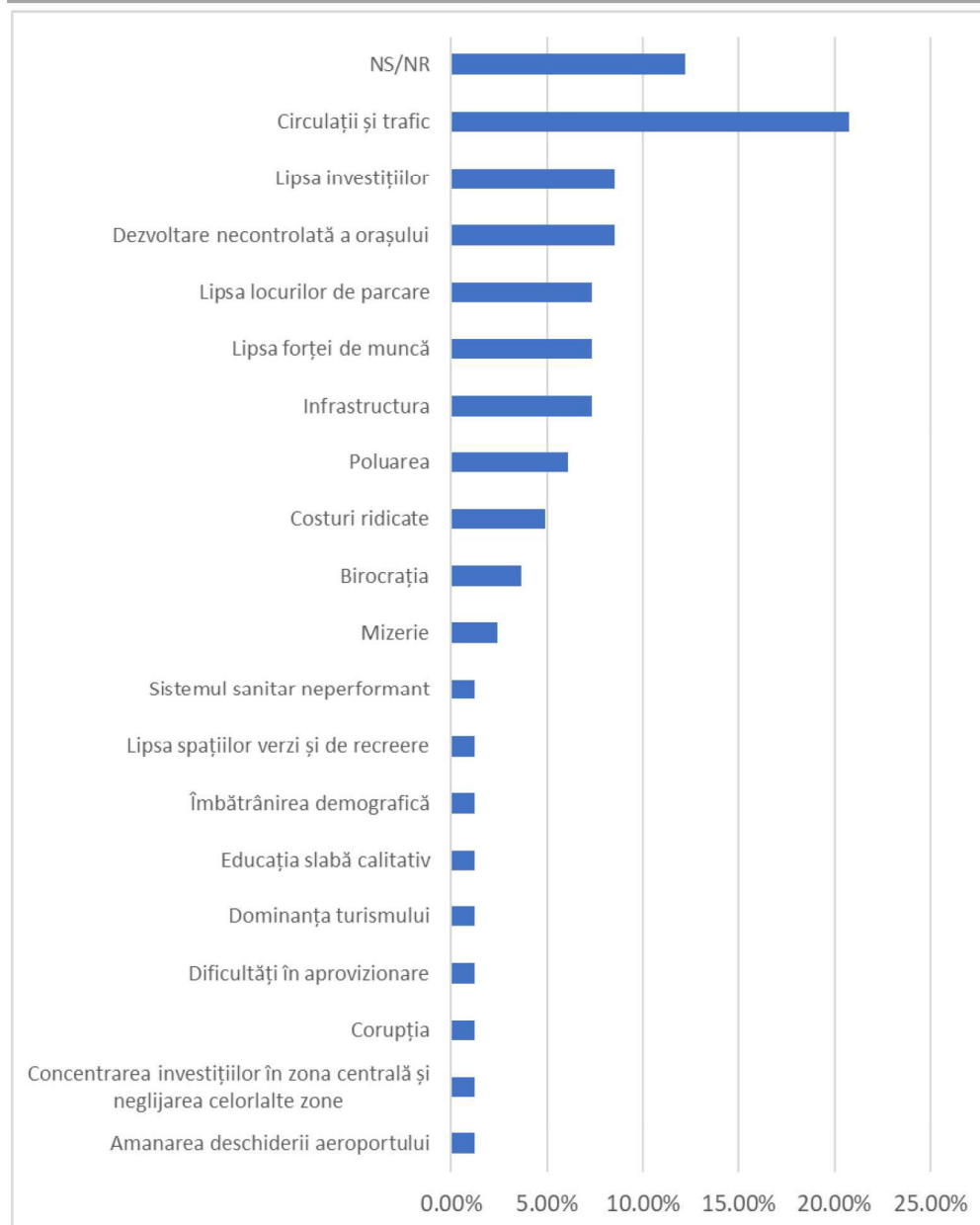


Figura 8. Principalele dificultăți cu care se va confrunta Municipiul Brașov în următorii 10 ani, cu impact asupra societăților comerciale, în opinia participanților la studiul cantitativ

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului și prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [redacted], 2021)

Reprezentanții diferitelor societăți comerciale ce au participat la acest studiu au fost rugați să menționeze care ar fi principalele probleme pe care le preconizează pentru următorii 10 ani în Municipiul Brașov, dacă acesta își va continua direcția actuală de dezvoltare. Conform răspunsurilor primite din partea participanților la studiu, prima și cea mai importantă problemă este **cea a circulațiilor și a aglomerației**. „*Mobilitatea în zona metropolitană va fi îngreunată, afectând accesul colaboratorilor la sediile firmei*”, spune unul dintre participanți. Totodată, este menționat faptul că „*orașul riscă să fie sufocat din cauza traficului*”. Alte probleme menționate de către respondenți ar mai fi **lipsa investițiilor, dezvoltarea necontrolată a orașului, lipsa locurilor de parcare și lipsa forței de muncă**.

2.2.7. Posibile soluții în rezolvarea problemelor

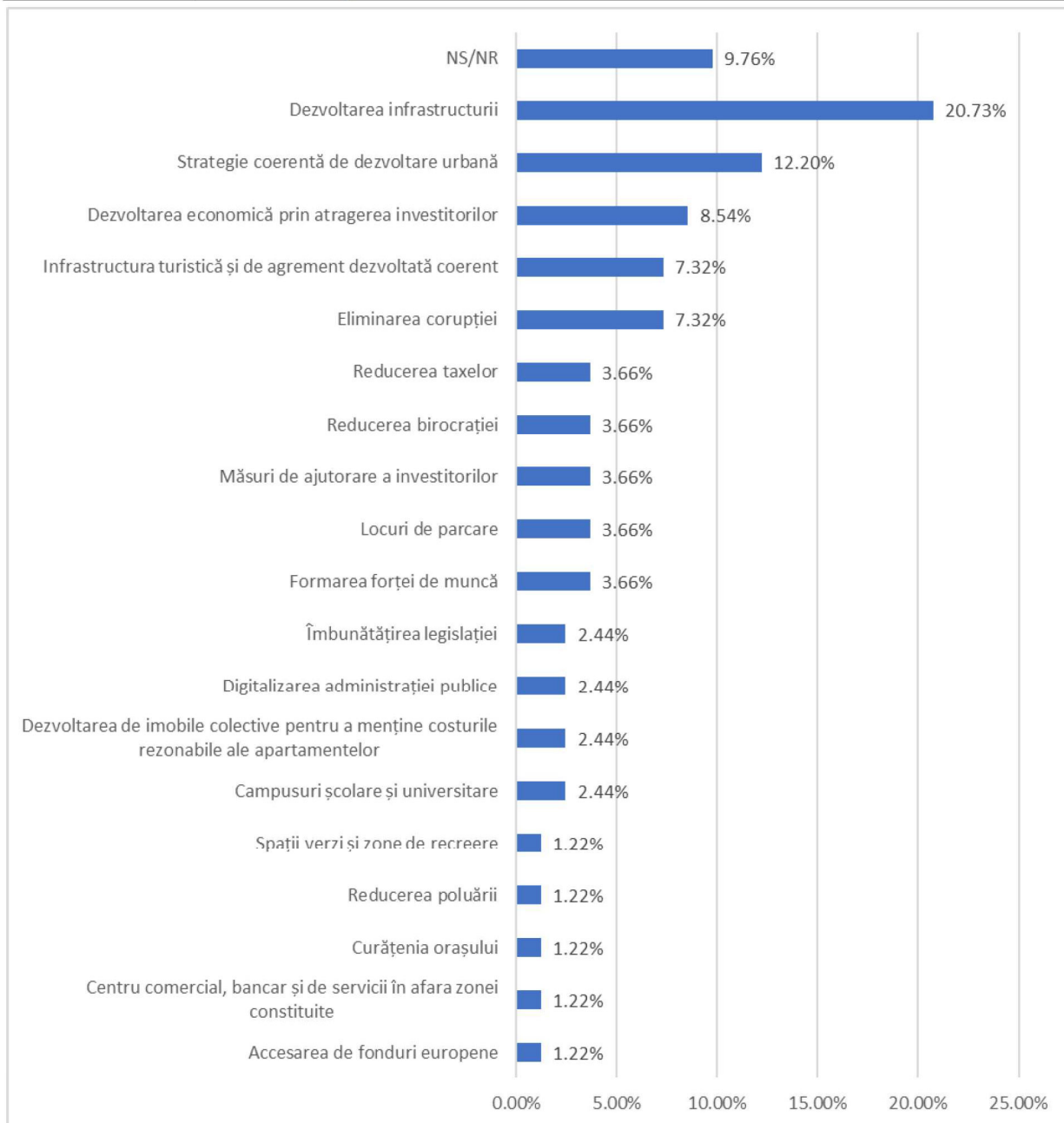


Figura 9. Principalele soluții propuse de către investitorii care au participat la studiul cantitativ pentru remedierea sau ameliorarea problemelor

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului și prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [redacted] 2021)

Din perspectiva soluţiilor propuse pentru remedierea problemelor actuale şi a celor ce ameninţă oraşul în viitorii 10 ani, o primă propunere este aceea de a **dezvolta infrastructura rutieră şi de transport public**. Sunt propuse, astfel, *introducerea unui metrou metropolitan, accesibilizarea mai bună a unor zone (ex. Cartierul Tractorul şi Sânpetru).*

„O cale de acces suplimentară către Sânpetru”

„Crearea a cel puţin încă a unei treceri peste/sub calea ferată spre Cartierul Tractorul”

„O arteră care să lege această zonă industrială de centura oraşului”

O a doua soluţie propusă de către investitori este **realizarea unei strategii coerente de dezvoltare urbană**. Prin aceasta sunt propuse:

- dezvoltarea de parcuri industriale în Zona Metropolitană,
- menţinerea zonelor de producţie nepoluantă în interiorul oraşului
- stabilirea unor norme privind emisiile de CO2 pentru activităţile economice de pe raza municipiului.

Totodată, investitorii menţionează necesitatea **dezvoltării unei strategii pentru atragerea investitorilor**.

„Identificarea şi dezvoltarea unor centre de afaceri, huburi tehnologice, care să atragă investitori strategici în Braşov”

„Încurajarea dezvoltării unor activităţi economice noi în domenii cu valoare adăugată crescută, de exemplu IT, economie circulară”

2.2.8. Mulţumirea respondenţilor cu anumite aspecte din Municipiul Braşov

Aspecte ale Municipiului Braşov	Notă
Transportul în comun	3.50
Serviciile de urgenţă (poliţia, salvare, pompieri)	3.31
Serviciile publice (iluminat, salubritate, utilităţi)	3.11
Spaţii verzi, parcuri	2.44
Starea infrastructurii şi a utilităţilor	2.39
Nivelul impozitelor şi taxelor	2.33
Traficul şi accesibilitatea	2.33
Obţinere avize şi autorizaţii	1.61

Tabelul 1. Mulţumirea respondenţilor cu diverse aspecte ale Municipiului Braşov

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)

Pe o scală de la 1 la 5 (1=deloc mulţumit; 5=foarte mulţumit), investitorii care au participat la studiul cantitativ privind Municipiul Braşov au fost rugaţi să evalueze diferitele aspecte privind localitate. Din lista predefinită propusă, aceştia au oferit cel mai mare punctaj transportului în comun (3.50 din 5.00), urmat fiind de serviciile de urgenţă (poliţie, salvare, pompieri) cu 3.31 din 5.00. Cele mai mici note au fost oferite procesului de obţinere a avizelor şi autorizaţiilor (doar 1.61 din 5.00) şi traficului/accesibilităţii (2.33 din 5.00).

Se remarcă, deci, faptul că mulţumirea respondenţilor cu cadrul lor de viaţă este una medie, în general. Principalele aspecte ce îi nemulţumesc pe investitori, aşa cum a reieşit în numeroase rânduri pe parcursul acestui studiu, sunt aspectele privind traficul/accesibilitatea – la nivel planimetric şi aspectele privind birocraţia/ obţinerea de avize – la nivel administrativ.

2.2.9. Domenii prielnice dezvoltării afacerilor în Municipiul Braşov

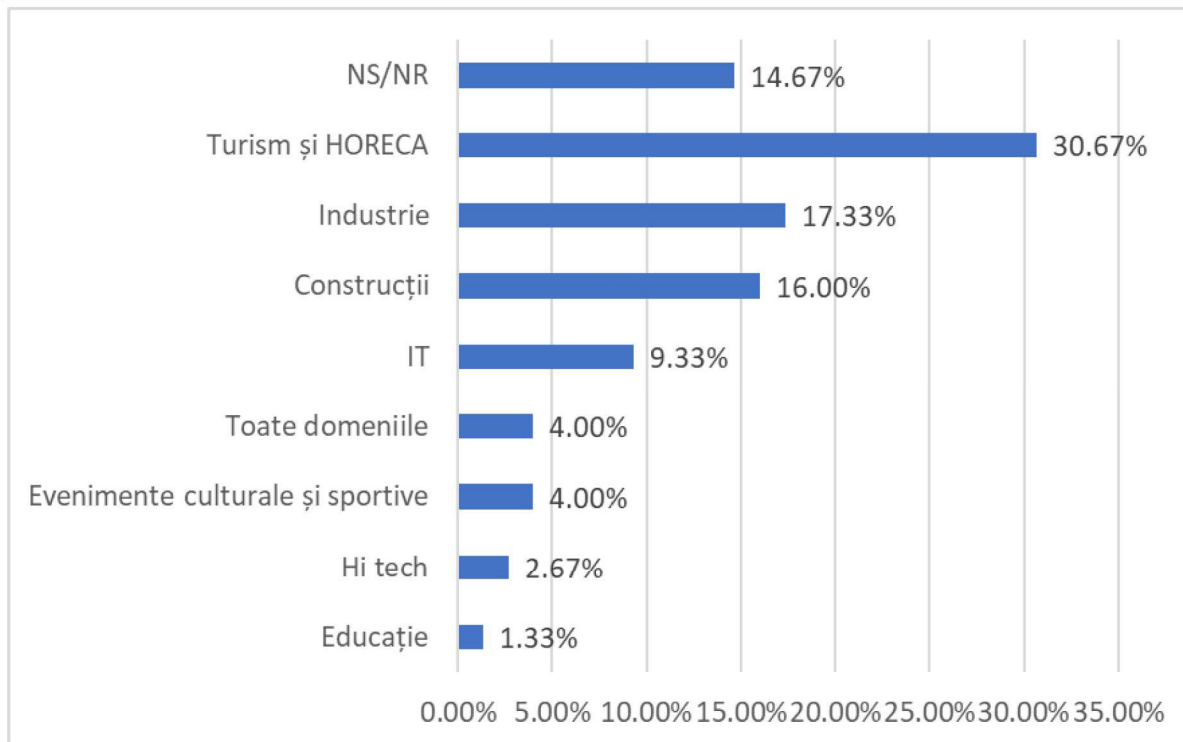


Figura 10. Domenii considerate potrivite pentru dezvoltarea afacerilor în Municipiul Braşov

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)

Cei mai mulţi dintre respondenţii acestui sondaj, întrebaţi fiind asupra domeniilor prielnice dezvoltării afacerilor în Municipiul Braşov, au menţionat domeniul turism şi HORECA. Pe locul al doilea în topul listei privind domeniile cu potenţial de investiţie ale Braşovului se situează industria, urmată fiind de domeniul construcţiilor şi apoi IT.

Având ca principale avantaje, aşa cum am arătat mai devreme, dezvoltarea economică bună şi localizarea geografică centrală la nivel naţional, potenţialul identificat de către investitori cu privire la Municipiul Braşov este unul ridicat. „În toate domeniile, oraşul are un potenţial incredibil”, menţionează unul dintre investitorii care au participat la acest studiu. Cu toate acestea, însă, principalele domenii identificate ca reprezentând vocaţia oraşului din perspectivă economică sunt turismul, industria, construcţiile şi domeniul IT.

Pe de altă parte, domnul [REDACTED] preşedintele Clubului Economic German, menţionează în cadrul focus-grupului următoarele: „Braşovul are o industrie foarte bună. Trăieşte foarte puternic. Eu nu cred într-un Braşov care este numai un Braşov al IT-ului. Nu putem să transformăm toţi angajaţii ai acestor firme mari, de azi pe mâine în IT-işti. Producţia a ajutat foarte mult Braşovul în toţi anii aceştia pentru dezvoltarea oraşului şi eu zic că trebuie să avem mare grijă să nu stricăm mediul acesta economic pe care până acum firmele l-au avut şi a fost unul bun.”. O ameninţare asupra căreia ni se atrage atenţia pe parcursul discuţiilor este cea privind costurile ridicate de viaţă pentru muncitori. „Un muncitor, fie el calificat sau necalificat, foarte greu îşi permite un apartament în oraş. Trebuie să facem ceva să oferim acestor angajaţi, care nu au salarii aşa mari ca IT-iştii sau ca alte clase, posibilitatea să îşi cumpere sau să îşi închirieze şi ei un spaţiu în acest oraş.”

2.2.10. Intenţia de schimbare a sediului societăţilor respondente

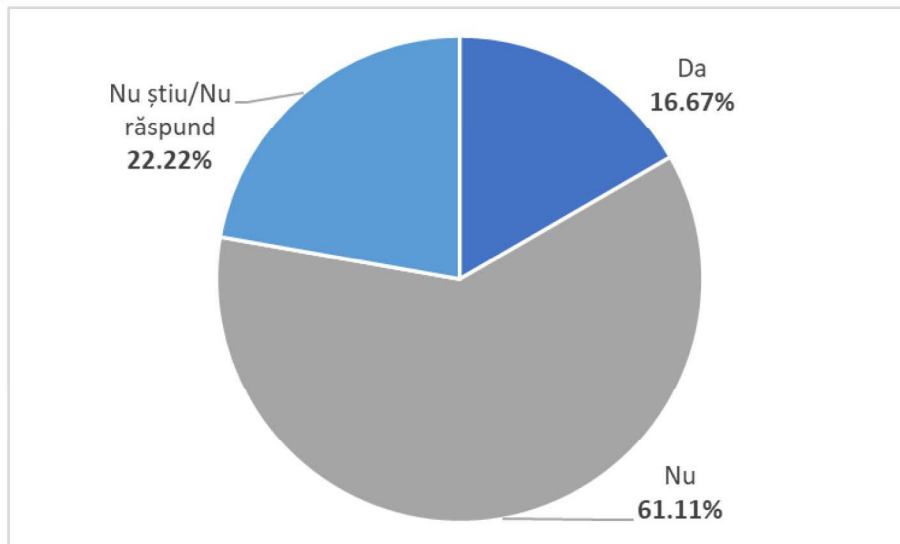


Figura 11. Intenţia de schimbare a sediului societăţii comerciale în anii următori, din Municipiul Braşov într-o altă localitate, conform respondenţilor

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)

Dat fiind ataşamentul vădit al investitorilor faţă de oraşul lor, întrebaţi fiind dacă ar dori să îşi schimbe sediul societăţii în următorii 5 ani, cei mai mulţi (61,11%) au răspuns negativ. Aproximativ 22,22% au menţionat că nu ştiu încă dacă vor păstra sediul societăţii în Municipiul Braşov în timp ce 16,67% dintre respondenţi au menţionat că intenţionează să îl schimbe în viitorul relativ apropiat.

2.2.11. Cele mai importante domenii de investiţie a banilor din bugetul local, în opinia investitorilor

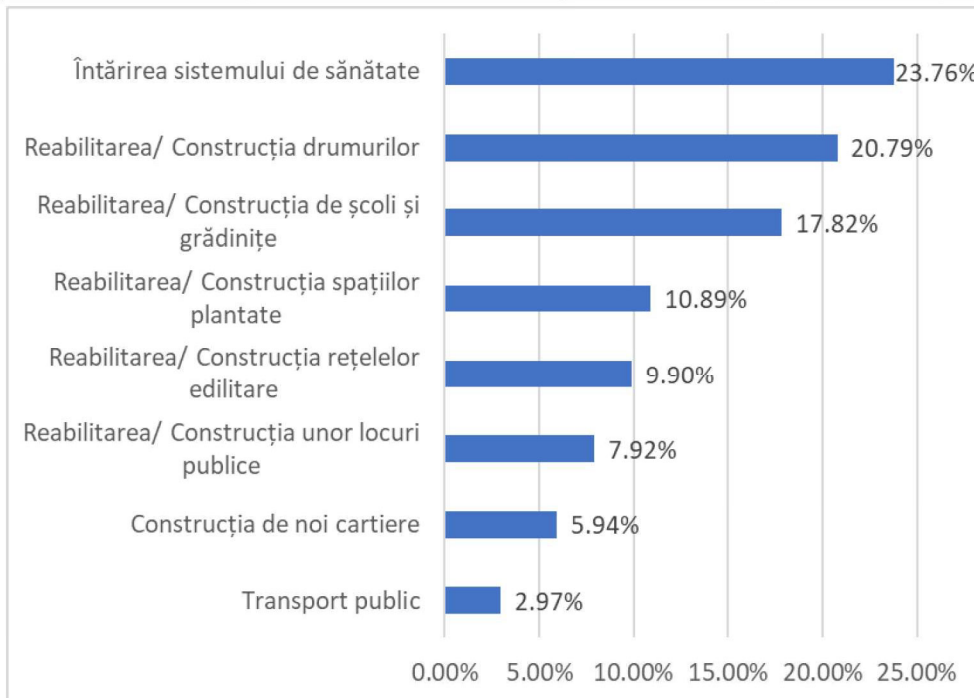


Figura 12. Domenii prioritare de investiţie a banilor din bugetul local

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului şi prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [REDACTED], 2021)

Participanţii la studiu au fost rugaţi să menţioneze domeniile considerate de ei prioritare pentru investirea banilor publici. Întrebarea a fost închisă, oferind totodată posibilităţi multiple de răspuns. Astfel, în urma interpretării

răspunsurilor primite din partea respondenților, cel mai important domeniu pentru investirea banilor publici a fost considerat *cel al întăririi sistemului de sănătate*, urmat de *reabilitarea/construcția de drumuri și reabilitarea/construcția de școli și grădinițe*. Aceste prime trei categorii de domenii de investiție au fost alese, de altfel, de aproximativ 35% - 40% din totalul respondenților (*fiecare*). În cadrul acestei întrebări au mai fost menționate și **alte** domenii de investiție, între care enumerăm **formarea forței de muncă calificate, dezvoltarea infrastructurii de sprijinire a afacerilor, finalizarea aeroportului, spații de parcare sau dezvoltarea de zone industriale și de birouri**.

2.2.12. Măsuri care ar trebui incluse în strategia de dezvoltare a Municipiului Brașov, în opinia investitorilor

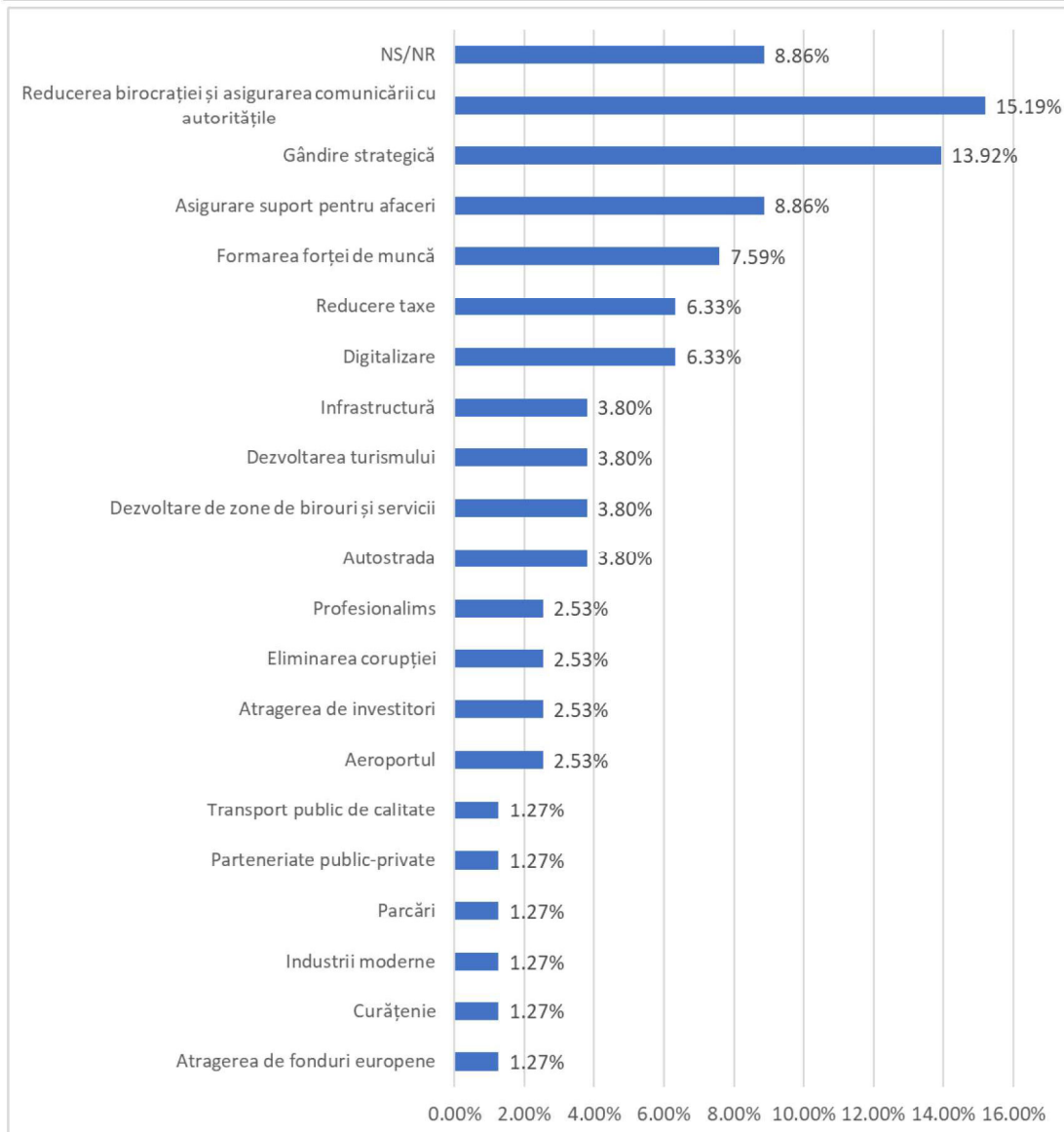


Figura 13. Măsuri propuse de către investitori pentru a fi incluse în strategia de dezvoltare a Municipiului Brașov

Sursa: Date colectate prin intermediul chestionarului și prelucrate de proiectant (Aky General Concept – [redacted], 2021)

Investitorii care au participat la acest studiu au fost rugați să menționeze care sunt, în opinia lor, principalele măsuri ce ar trebui preluate și incluse în strategia de dezvoltare a Municipiului Brașov. Două măsuri principale s-au remarcat în cadrul răspunsurilor primite din partea investitorilor, prin intermediul studiului cantitativ (*chestionar*):

- **Reducerea birocrăției și asigurarea comunicării cu autoritățile**
- **Gândirea strategică**

Prin reducerea birocrăţiei, investitorii propun **„reducerea timpului de răspuns din partea autorităţilor locale”** precum şi **„aprobare cât mai uşoară, circuit birocratic simplu, online”**.

„Pentru că nevoile companiilor sunt diferite în relaţia cu autorităţile, aş îmbunătăţi în faza incipientă comunicarea şi apoi în pasul doi implicarea/rezolvarea problemelor. Majoritatea cererilor rămân la faza de discuţie/cerere.”

„Participarea activă a tuturor celor interesaţi prin chestionare, petiţii, şedinţe, comunicare publică.”

Aşa cum am precizat anterior, cea de-a doua măsură propusă este cea privind **implementarea unei gândiri strategice**. Prin acest fapt, investitorii propun **„elaborarea de strategii de dezvoltare a reţelei de drumuri”** precum şi **„crearea unei strategii coerente şi viabile de dezvoltare şi modernizare a oraşului, incluzând şi reabilitarea completă a zonei istorice”**.

Alte măsuri propuse în cadrul studiului cantitativ vizează **asigurarea suportului pentru afaceri, formarea forţei de muncă, reducerea taxelor şi digitalizarea**.

„Gândirea unui pachet cultural care să ofere suport şi să reprezinte un model atât pte cei care îl vor promova, opera, dar şi pentru cei care vor fi determinaţi să participe la aceste programe culturale”

„Zone noi de dezvoltare în Rulmentu, Stupini, Astra cu spaţii dedicate companiilor de tehnologie şi inovare”

„Dezvoltarea unui concept Smart pentru Horeca în general, dar în directă legătură cu restaurarea şi resetarea întregului pachet (clădiri pentru restaurante, baruri, terase)”

Tot în această direcţie a gândirii strategice, în cadrul discuţiilor purtate în timpul focus-grupului s-a adus în discuţie neceistatea **definirii zonelor**. *„Trebuie să avem grijă în zona suprafeţelor care mai sunt pe Braşov, în zonele limitrofe: adică ce este destinaţie rezidenţială, ce va fi destinaţie industrială şi ce va fi păstrat pentru agricultură. Agricultura cred că a avut cel mai mult de suferit prin dezvoltarea tuturor satelor din jurul Braşovului.”*, menţionează domnul [REDACTED]. Astfel, acesta aduce în discuţie problematica **zonei metropolitane**. *„Cum a spus şi domnul [REDACTED], necesită foarte mult transport rutier şi acest lucru a făcut să sufocă prin ambuteiaje toate căile de acces rutier în Braşov.”*. Desigur, **problema infrastructurii şi a transportului este ridicată şi în acest context**, fiind necesare măsuri de prevenire a ambuteiajelor în viitor.

3. Analiza critică a sondajului

3.1. Principalele avantaje ale Municipiului Brașov și ale Zonei Metropolitane Brașov;

Principalele avantaje menționate de către investitorii care au participat la acest studiu privește **profilul Municipiului Brașov atât de oraș turistic cât și de oraș industrial și de IT**. Astfel, menționează investitorii atât în cadrul focus-grupurilor cât și în cadrul răspunsurilor din chestionare, **orașul prezintă o atractivitate foarte ridicată pentru persoanele din afara sa**, numeroși oameni alegând să își schimbe locuința din alte părți ale țării pentru una în Municipiul Brașov. Un alt avantaj menționat este cadrul natural și construit valoros, motiv pentru care **dezvoltarea turismului este foarte importantă**.

3.2. Ierarhia deficiențelor mediului de afaceri din Municipiul Brașov și din Zona Metropolitană Brașov;

Principalele deficiențe ale mediului de afaceri, menționate în cadrul studiului, privește **lipsa forței de muncă, lipsa accesibilității și a posibilităților de transport precum și dezvoltarea incoerentă a orașului**. Numeroase zone de la periferia orașului sunt în curs de conversie funcțională, fiind exercitată o presiune ridicată asupra zonelor industriale și a zonelor de producție. Este acuzată cu precădere **problema transportului** înspre și dinspre zonele de producție, motiv pentru care se solicită gândirea integrată a unor soluții de mobilitate care se deservească atât zonele rezidențiale, zonele turistice și zonele cu profil economic de servicii, producție și birouri.

3.3. Ierarhia nevoilor investitorilor și a priorităților lor, sistematizate după profilul investitorului;

La discuțiile privind dezvoltarea economică a Municipiului Brașov au participat investitori din diverse ramuri și domenii ale economiei. În raport cu profilul societăților pe care aceștia le reprezintă, au fost aduse în discuție diverse nevoi ale investitorilor. Astfel, în ceea ce privește categoriile de investitori prezenți în cadrul discuțiilor, aceștia pot fi repartizați după cum urmează: **turism, rezidențiale, birouri, industrie și agricultură**. Studiile cantitativ și calitativ ce compun această cercetare vin, în cadrul acestui palier, în completare reciprocă. Astfel, în cadrul studiului cantitativ, principalele firme participante sunt din următoarele domenii: **construcții, industria prelucrătoare, agricultură și hoteluri/restaurante**. În completare, participanții la studiile calitative sunt, în principal, reprezentanți ai următoarelor domenii: **vânzări, rezidențiale, producție și nu în ultimul rând, turism** (focus-grupul dedicat investitorilor din Poiana Brașov a fost reprezentat preponderent de investitori din domeniul turismului). **Totodată, participarea la discuții a reprezentanților Clubului Economic German a adus în prim-plan o viziune de ansamblu asupra dezvoltării economice a Municipiului Brașov**, fiind prezentate propuneri concrete pentru dezvoltarea producției și conectarea tuturor ramurilor economiei acestei localități.

Din perspectivă turistică, principalele nevoi enunțate de către investitori privesc:

- **accesibilitatea zonei și protejarea elementelor naturale și construite valoroase.**
- Totodată, cu privire strictă la Poiana Brașov, există solicitări ferme din partea investitorilor de **restricționare a construcțiilor rezidențiale în zonă**, motivând faptul că arealul acesta din Brașov este unul cu vocație turistică și de servicii.
- O altă nevoie invocată privește implementarea de proiecte care să poată asigura influx de turiști pe tot parcursul anului, nu doar în perioada sezonului de iarnă.

Din perspectiva construcțiilor rezidențiale:

- Nevoia accesibilizării zonei – infrastructură rutieră și mijloace de transport public și alternativ
- Nevoia dezvoltării dotărilor aferente locuirii (dotări de proximitate)
- Nevoia realizării infrastructurii tehnico-edilitare în toate zonele noi ale orașului și înlocuirea infrastructurii tehnico-edilitare în zonele istorice

Din perspectiva industriei:

- Formarea forței de muncă calificate
- Realizarea unui sistem de transport public care să deservească zonele de producție ale orașului
- Spații locative pentru angajați, la prețuri rezonabile și accesibile

Agricultură:

- Protejarea zonelor destinate agriculturii, cu tradiție în Municipiul Brașov

3.4. Ierarhia problemelor cronice şi acute cu care se confruntă Municipiul Braşov , atât în momentul de faţă, cât şi în viitorul scurt, mediu şi lung, din perspectiva investitorilor;

Principalele probleme menţionate de către investitori pentru Municipiul Braşov sunt:

- Birocraţia – 21.92%
- Administraţia publică – 15.85%
- Infrastructura – 9.76%
- Circulaţia şi aglomeraţia – 8.54%

În ceea ce priveşte problemele viitoare ale oraşului, investitorii menţionează următoarele:

- Circulaţia şi traficul
- Lipsa investiţiilor
- Dezvoltarea necontrolată a oraşului
- Lipsa locurilor de parcare
- Lipsa forţei de muncă
- Infrastructura

Se remarcă o constanţă a apariţiei, în cadrul menţiunilor investitorilor, a problemei legate de trafic, locuri de parcare, aglomeraţie. Un specific al investitorilor este dat de **relaţia cu administraţia publică**, aceştia solicitând o simplificare a procedurilor de avizare precum şi o reducere a taxelor.

3.5. Analiza critică a soluţiilor propuse de investitori la aceste probleme, din care să reiasă nivelul de responsabilitate şi pragmatismul soluţiilor imaginate, precum şi viabilitatea mecanismelor de implementare propuse.

În cadrul discuţiilor de tip focus-grup, destinate pe de o parte investitorilor de pe întreg teritoriul Municipiului Braşov şi, de cealaltă parte, focusate pe Poiana Braşov şi specificul acesteia, s-a avut în vedere dezvoltarea oraşului din punct de vedere economic, abordând cele două direcţii principale – oraş industrial şi oraş turistic. Prin conceptul de oraş industrial, investitorii fac referire la zonele de producţie şi polii care ar putea să se constituie, în special în preajma zonelor de accesibilitate ridicată, adică aeroport sau autostrăzi. Din perspectivă turistică, pe de cealaltă parte, este adusă în discuţie vocaţia Poienii Braşov, definită de către investitorii care au afaceri în acea zonă ca fiind *o zonă a investitorilor*, destinată cu precădere turismului. Astfel, se discută şi în acest caz dezvoltarea sustenabilă a Municipiului Braşov, avându-se în vedere sinergia dintre zonele de producţie, zonele turistice şi zonele rezidenţiale. Totodată, este sugerată conectarea acestora prin intermediul unui sistem de transport echitabil distribuit în teritoriu, încurajarea accesibilităţii cu ajutorul transportului public şi a mijloacelor alternative precum şi zonificarea funcţională astfel încât oraşul să poată funcţiona, cel puţin din perspectivă turistică, pe tot parcursul anului şi nu doar în sezonul de iarnă.

4. Rezumat – Sinteza studiului de fundamentare

4.1. Scopul studiului și relevanța pentru PUG

Acest studiu a avut în vedere sintetizarea elementelor pozitive, a celor negative și a elementelor de potențial pe care Municipiul Brașov le are, așa cum sunt ele percepute din perspectiva investitorilor. Prin urmare, lucrarea de față are o puternică notă economică, fiind compusă atât din elemente cantitative, rezultate din distribuția online a unui chestionar dedicat reprezentanților mediului economic din Brașov, cât și din elemente calitative, ca urmare a discuției cu investitori în cadrul a două focus-grupuri.

În cadrul acestor discuții s-a abordat tematica Municipiului Brașov din diverse perspective. Astfel, investitori și reprezentanți ai mediului de afaceri din diverse domenii au vorbit despre **Brașov ca oraș fără o viziune de ansamblu, Brașov ca oraș dezvoltat către periferie, Brașov ca oraș din ce în ce mai dezvoltat din punct de vedere imobiliar dar care, totodată, duce lipsă de forță de muncă, Brașov ca oraș cu probleme de transport (aglomerație). Nu în ultimul rând, în cadrul discuțiilor a fost abordată problema Poienii Brașov și a vocației pe care această zonă o are în cadrul orașului.**

Toate aspectele menționate anterior, cu elementele lor pozitive sau negative, au fost descrise și analizate de către investitorii care au participat în cadrul studiului, aducând totodată elemente de viziune și soluții potențiale pentru remedierea anumitor elemente negative sau amplificarea și valorificarea anumitor elemente pozitive. Pertinența informațiilor obținute este una ridicată, dat fiind gradul de implicare și specializare al persoanelor ce au participat la discuții.

Factorul economic, în momentul prezent, la nivelul Municipiului Brașov este compus nu doar din turism și HORECA. Industria, construcțiile și domeniul IT joacă și ele roluri foarte importante în cadrul dezvoltării economice a orașului. Zonificarea și identificarea planimetrică a acestora, precum și conectarea lor într-un sistem coerent sunt obiective pe care noul Plan Urbanistic General trebuie să le atingă.

4.2. Obiectivele și limitele studiului

Scopul prezentului studiu este **identificarea cerințelor și opțiunilor investitorilor care activează în diverse ramuri ale economiei Municipiului Brașov, privind măsurile care se impun pentru regenerarea și dezvoltarea diferitelor zone. Totodată, investitorii care au participat la discuții precum și cei prezenți în cadrul focus-grupurilor organizate sunt locuitori ai Municipiului Brașov, fapt ce le oferă și perspectiva locuirii în acest oraș.** Obiectivele sunt următoarele:

- Identificarea principalelor elemente de potențial ale localității, în opinia investitorilor;
- Identificarea principalelor probleme la nivelul municipiului din punctul de vedere al investitorilor;
- Identificarea principalelor amenințări cu care se confruntă localitatea, în cazul în care aceasta își va menține tendințele de dezvoltare actuale;
- Identificarea unor propuneri de soluții pentru problemele identificate;

Principalele limitări ale studiului sunt determinate de structura eșantionului și de modul de distribuire al sondajului de opinie ca urmare a contextului pandemic actual. Astfel, structura socio-demografică a populației chestionate nu reflectă structura actuală a populației din Municipiul Brașov. Cu toate acestea, problemele, elementele de potențial, amenințările identificate de către respondenți sunt cele reale și acestea reflectă situația actuală a locuirii în această parte a țării. În ceea ce privește cele două focus-grupuri desfășurate ca parte a acestei cercetări, participanții au fost desemnați prin invitație directă, în baza disponibilității. Totuși, problemele discutate reflectă un grad mare de complexitate, fiecare discuție având un anumit specific și discutându-se aspecte atât de nivel macro cât și de nivel micro.

4.3. Legătura cu alte studii de fundamentare

Studiul va fi corelat cu studiile de fundamentare 1.3.4. Circulația terenurilor și zonele cu destinații speciale, 1.3.5 Circulația și căile de comunicații, 1.3.8 Relații periurbane, 1.3.9 Infrastructura de servicii și cea industrială, 1.3.14 Educația, 1.3.16 Agreementul și sportul, 1.3.17. Potențial turistic, 1.3.18. Operațiuni urbane, 1.3.19 Indicatori

urbanistici de performanţă, 1.3.22 Profesioniştii, 1.3.24 Activităţile economice şi 1.3.25 Mobilitatea la nivel urban, periurban şi metropolitan (cf. caietului de sarcini).

4.4. Concluziile sondajului de opinie

Studiul de faţă a avut ca scop identificarea principalelor puncte tari, puncte slabe, ameninţări şi soluţii pentru remedierea aspectelor negative, din perspectiva investitorilor care activează în diverse ramuri ale economiei Municipiului Braşov. **Principalele probleme identificate** de către respondenţi în cadrul chestionarului şi menţionate ulterior şi în cadrul focus-grupurilor privesc, în primul rând, **birocrăţia, relaţia cu administraţia publică şi infrastructura**. Totodată, privitor la ameninţările cu care se confruntă oraşul dacă îşi va continua tendinţa actuală de dezvoltare, investitorii prezenţi în cadrul acestui studiu au menţionat aspecte privind **circulaţia şi traficul, lipsa investiţiilor, dezvoltarea necontrolată a oraşului, lipsa locurilor de parcare, lipsa forţei de muncă şi infrastructura**. Pe parcursul discuţiilor purtate în timpul focus-grupurilor este deschis subiectul privind specializarea şi pregătirea forţei de muncă, reprezentanţi ai Clubului Economic German menţionând faptul că au în program numeroase proiecte ce vizează parteneriate public-private cu scopul pregătirii forţei de muncă specializate în domenii solicitate şi specifice profilului producţiei din Municipiul Braşov. Totodată, sunt menţionate de către investitori priorităţi în ceea ce priveşte dezvoltarea strategică şi rezolvarea problemei de trafic şi accesibilitate. Municipiul Braşov este foarte atractiv din punct de vedere investiţional, precizându-se faptul că există o mare cerere în ceea ce priveşte piaţa rezidenţială. Totuşi, această atractivitate trebuie dezvoltată într-o manieră controlată, asigurând totodată dotările necesare formării unor zone rezidenţiale noi, sustenabile.

5. Bibliografie și surse

5.1. Documente strategice

- Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile, Programul Națiunilor Unite pentru Dezvoltare; Centrul Național pentru Dezvoltare Durabilă, Strategia Națională pentru Dezvoltare Durabilă a României, Orizonturi 2013-2020-2030, București, 2008

5.2. Documentații de amenajarea teritoriului și urbanism

- Popescu-Criveanu, Irina, Popescu-Criveanu, șerban, Bâlici, ștefan, Iliescu, Marina et al. (Quattro Design), Studiu istoric – Amplasare construcție provizorie – Imobil Piața Sfatului nr. 12-14 (Casa Hirscher), Brașov, mss., martie 2006.

5.3. Surse bibliografice

- Ancheta sociologică și sondajul de opinie. Teorie și practică 2001 București Polirom
- Barometrul-Urban Barometrul Urban. Calitatea Vieții în Orașele din România
- Ce locuințe caută românii în pandemie?
- Comunități marginalizate din zone urbane și rurale. Potențialul IT pentru o creștere economică sustenabilă
- 2019 Coordonate ale nivelului de trai în România. Venituri și consumul populației București Editura Institutului de Statistică
- Dicționar de geografie umană 1999 București Corint
- Disparități și fluxuri în fundamentarea social-economică a regionalizării administrative a României 2013 Bucharest http://regionalizare.mdrap.ro/wp-content/uploads/2013/04/Raport-de-progres-2_CONREG.pdf
- ESPON Structuri și relații teritoriale în România
- Evoluția PIB-ului României la nivel județean și regional în 2019. Cele mai performante județe
- INFOGRAFIC. Cu cât e România mai bogată după 20 de ani. Aderarea la UE a redus masiv decalajul economic.
- Interdisciplinarity 2002 London Routledge
- Interdisciplinarity: History, theory, and practice. Wayne state university press 1990
- Locuirea urbană. Schiță pentru o abordare evolutivă 1985 București Editura Tehnică București
- Măsurarea impactului descentralizării asupra echității și egalității populației 2012 Economica 4 (82) 22-31
- Mic lexicon ilustrat al noțiunilor de sistematizare 1983 București Editura tehnică
- introducere în orașele de 15 minute, viitorul vieții orașului
- Opinia publică. Persuasiune, propagandă, manipulare 2020 București Editura Institutului de Științe Politice și Relații Internaționale "Ion I. C. Brătianu"
- 2017 Orașe-Magnet. Migrație și navetism în România București World Bank Group
- Orașul 2013 [1905] București Editura All
- Orașul în 15 minute - între ideal și real
- Orașul sfertului de oră: cum să în 15 minute oriunde ai nevoie într-o zi obișnuită
- PIB-ul pe regiuni în România, între 44% și 160% din media UE. Bucureștiul, peste Berlin, Roma sau Viena
- Planul Regional de acțiune pentru învățământul (PRAI) 2016-2025 - Regiunea de Dezvoltare Centru
- Polii de Creștere
- Pour un urbanisme de projet. De l'aménagement au renouvellement urbain 2011 Paris Ellipses Edition Marketing
- Psihologie socială. Studiu interacțiunilor umane 2013 București comunicare.ro
- Raportul de țară din 2020 privind România
- Social Influence: Compliance and Conformity
- Strategia Națională pentru ocuparea forței de muncă 2021-2027
- Studiu Regional. Situația forței de muncă în Regiunea Centru și nevoile de dezvoltare ale sistemului de formare profesională
- The Consumer Society, Myths & Structures 1998 London Sage Publications
- The death and life of great American cities 2016 New York Vitae
- 1986 The forms of Capital
- The Post-City Age 1996 Londra Routledge
- Tineri în România. Grijă, aspirații, atitudini și stil de viață 2014 București Friedrich Ebert Stiftung
- Urbanism as a way of life 1938 New York Routledge

5.4. Surse cartografice și iconografice

- MDRAP, Atlasul teritorial al României
- Alte surse semnalate în hărți

5.5. Surse statistice

- *** (2012), Anuarul Statistic al României, INS, București.
- ESPON, EUROSTAT, Insee – Tempo, MDRAP
- Alte surse semnalate în text și hărți.