

A detailed map of the Breaza urban area, showing a network of streets and a central river. The map is overlaid with various colored zones, likely representing different urban regeneration areas. Labels for various districts are visible: Sura Băii, Breaza de Sus, Nistorești, Frâsinți, Breaza, Breaza de Jos, and Cornu B. The river flows from the top left towards the bottom right.

STUDIU DE DELIMITARE A ZONELOR DE REGENERARE URBANĂ ORAȘUL BREAZA

Elaborator: PFI COZMA Lucia – Urbanist

Beneficiar:

ORAȘ BREAZA

Proiect nr.: 02/2024

Studiu de delimitare a zonei
urbane

Elaborator:

PFI COZMA Lucia – Urbanist

Bulevardul Metalurgiei 61C, Sector 4,
București

Specialist atestat în domeniul
urbanismului: COZMA Lucia Elena

2024



Cuprins

1. Date generale	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației	4
1.2 Surse de documentare	4
2. Contextul general	5
2.1 Rolul proiectelor de regenerare urbană	5
◇ Context programatic, strategic și teritorial	5
◇ Cadrul local pentru regenerare urbană (SDL, PMUD, PUG)	8
◇ Context național și local	9
2.2 Scopul documentației	12
3. Analiza situației existente	14
3.1 Localizare și conectivitate	14
3.2 Scurt istoric	15
3.3 Clima și fenomene naturale specifice	15
3.4 Context socio-economic	16
3.5 Încadrarea zonelor cu potențial de regenerare urbană	20
◇ 3.5.1 Zona Centrală a Orașului Breaza	23
◇ 3.5.2 Piața Centrală a Orașului Breaza	26
◇ 3.5.3 Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă	28
4. Necesitatea și oportunitatea investiției	34
4.1 Zona Centrală a Orașului Breaza	34
4.2 Piața Centrală a Orașului Breaza	35
4.3 Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă	37
4.4 Concluzii	38
5. Conceptul de regenerare și revitalizare urbană – principii și activități	40
5.1 Principiile regenerării urbane	41
5.2 Implicațiile regenerării urbane	41
5.3 Posibile măsuri pentru regenerarea urbană a zoelor delimitate	43



5.4 Componentele procesului de revitalizare și regenerare urbană	46
5.5 Implicarea comunității locale în procesul de regenerare urbană	50
6. Delimitarea zonelor de regenerare urbană	52
7. Concluzii	54



1. Date generale

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Beneficiarul documentului:

ORAȘUL BREAZA

str. Republicii, nr.82 B, Jud. Prahova.

Telefon: 0244-340508

e-mail: contact@primariabreaza.ro

Elaborator document:

PFI COZMA Lucia – Urbanist

Bulevardul Metalurgiei 61C, Sector 4, București

+40 727 248 547

COZMA Lucia Elena - Specialist atestat în domeniul urbanismului

Aria de studiu:

Prin documentul de față se urmărește delimitarea zonelor de intervenție a proiectelor de regenerare și revitalizare urbană pentru Piața Centrală, Zona Centrală, Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement, din Orașul Breaza, județul Prahova.

Prezentul studiu este realizat pentru a răspunde cerințelor ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 183 din 28 decembrie 2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, care, prin art. 4 alin. (3) se solicită următoarele: în situația în care prin planul urbanistic general nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană (cum este și cazul Planului Urbanistic General al Orașului Breaza) delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului.

1.2 Surse de documentare

- ◇ Planul de mobilitate urbană durabilă al Orașului Breaza
- ◇ Strategia de dezvoltare locală pentru perioada 2008-2028 a Orașului Breaza
- ◇ Strategia de dezvoltare durabilă a Județului Prahova pentru perioada 2021-2027
- ◇ Plan urbanistic general al Orașului Breaza



2. Contextul general

2.1 Rolul proiectelor de regenerare urbană

Problematica regenerării urbane este de actualitate la nivel european, fiind scop al reuniunilor și declarațiilor comune la nivelul U.E. (Declarația de la Toledo, 2010) și a Consiliului Europei (Conferința Europeană a Miniștrilor Responsabili cu Amenajarea Teritoriului – CEMAT, 2007), dar și subiect principal al finanțărilor europene și al reglementărilor specifice la nivelul statelor membre Uniunii Europene.

◇ Context programatic, strategic și teritorial

Politica de coeziune reprezintă una dintre cele mai importante și complexe politici ale Uniunii Europene, având ca principal obiectiv reducerea decalajelor economice, sociale și teritoriale între diversele regiuni și statele membre. Pentru atingerea obiectivelor specifice privind creșterea economică și ocuparea forței de muncă, au fost alocate bugete multianuale de finanțare a proiectelor.

În cadrul proiectelor de regenerare urbană, bugetul estimat pentru perioada 2021-2027 este de aproximativ 0,5 miliarde euro. Proiectele de regenerare urbană integrată acoperă un spectru larg de intervenții și de situații care sunt complementare și sunt corelate cu programele de dezvoltare economico-socială și de mediu a localităților, precum și cu viziunea de amenajare a teritoriului și urbanism.

Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și a normelor metodologice de aplicare, delimitarea zonelor în care se preconizează operațiuni de regenerare urbană trebuie realizată de Planul urbanistic general. În situația în care prin Planul Urbanistic General nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană potrivit alin. (1) sau în cazul în care au fost identificate alte zone care pot face obiectul regenerării urbane, inclusiv zone urbane marginalizate cuprinse în strategiile de dezvoltare locală, delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului. Delimitarea se va face pe limite cadastrale și vor cuprinde zone omogene din punct de vedere funcțional, ce necesită implementarea unor operațiuni integrate, caracterizate de una sau mai multe dintre următoarele situații:

- a) zone centrale;
- b) zone istorice;
- c) zone construite protejate;
- d) zone din mari ansambluri de locuit;



e) zona autogărilor, stațiilor, haltelor și punctelor de oprire feroviare, zonele adiacente infrastructurii feroviare, zonele activelor feroviare dezafectate, precum și zonele adiacente porturilor/locurilor de operare;

f) faleze, maluri și insule ale râurilor, fluviului și lacurilor;

g) zone locuite de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale;

h) zone de reconversie funcțională: siturile industriale dezafectate, situri cu infrastructuri majore dezafectate, situri militare dezafectate, haldele de steril/zgură închise și depozitele de deșeuri închise; Identificarea și delimitarea unui areal ca zonă de regenerare urbană se face pentru a orienta, prioritar pentru zona respectivă, finanțări și instrumente de intervenție dedicate.

i) zone destructurate cuprinzând parcele construite izolat, realizate în mod necoordonat și fragmentat, respectiv foste terenuri agricole afectate de expansiune urbană necontrolată ce necesită reconfigurări în vederea dezvoltării urbanistice durabile;

j) zone de agrement și turism;

k) zona piețelor destinate comerțului cu produse și servicii.

În conformitate cu Declarația de la Toledo (2010) la care au participat statele membre la nivelul Uniunii Europene, regenerarea urbană integrată „și propune să optimizeze, să conserve și să revalorifice întreg capitalul urban existent (social, mediu construit, patrimoniu, etc.) față de alte forme de intervenție în care, în tot acest capital urban, doar valoarea terenului este prioritizată și conservată prin demolarea traumatizantă și prin înlocuirea restului întregului capital urban și – cel mai lamentabil – social”.

Astfel, procesul de regenerare urbană trebuie să țină cont de identitatea și cultura urbană alături de elemente de bază ale regenerării, cum ar fi mobilitatea, protecția mediului și accesul la servicii și dotări.

Problematika regenerării urbane este menționată în mai multe documente de la nivel european, și anume:

Declarația finală a Conferinței Europene a Miniștrilor Responsabili cu Amenajarea Teritoriului – CEMAT (2007) la nivelul statelor membre, definește regenerarea urbană ca un ”set de operațiuni destinate transformării bazei socio-economice a unor anumite zone urbane vechi în forme funcționale și spațiale durabile prin atragerea de noi activități, noi firme, îmbunătățind mediul urban și diversificând structura socială.”

- ◇ Declarația de la Toledo (2010) conform căreia regenerarea urbană integrată trebuie să depășească limitele și metodele utilizate anterior, abordând orașul ca un întreg funcțional și părțile sale componente ca pe un organism urban unitar, având ca scop



dezvoltarea și echilibrarea completă a complexității și diversității structurilor sociale, economice și urbane, stimulând în același timp o eficiență crescută a mediului înconjurător.

Pactul de la Amsterdam (2016) susține regenerarea urbană a cartierelor defavorizate ca soluție localizată pentru reducerea sărăciei urbane.

Noua Agendă Urbană (2017) promovează, în contextul planificării și gestionării dezvoltării spațiale urbane, planificarea expansiunilor urbane, prioritizând reînnoirea, regenerarea și modernizarea zonelor urbane.

În Declarația de la București (2019) asumată de miniștrii responsabili cu dezvoltarea urbană din cadrul statelor membre UE este recunoscută importanța zonelor urbane de toate dimensiunile ca element cheie al coeziunii teritoriale, fiind palierul administrativ cel mai apropiat de cetățeni.

Noua Cartă de la Leipzig (2020) prevede reducerea expansiunii urbane, prioritizarea reînnoirii și regenerarea complexă a zonelor urbane, inclusiv redezvoltarea siturilor industriale abandonate sau în ruină (tip „brownfield”) pentru limitarea impermeabilizării solului.

Noul Bauhaus European (2021-2027) exprimă ambiția UE de a crea respective recondiționa, produse și moduri de trai estetice durabile și inclusive.

La nivelul Uniunii Europene a fost subliniată nevoia unei dezvoltări urbane durabile și inclusive din punct de vedere social, care trebuie realizată într-o manieră integrată asupra problemelor orașului, în vederea reducerii disparităților și creșterii coeziunii socio-economice.

Prin **Acordul de parteneriat 2021-2027 dintre Comisia Europeană și România**, definit în raport cu obiectivele trasate de către Comisia Europeană, se urmărește:

OP 2 - O Europă mai ecologică, cu emisii scăzute de carbon prin promovarea tranziției către o energie nepoluantă și justă, investiții verzi și albastre, economiei circulară, adaptarea la schimbările climatice și prevenirea și gestionarea riscurilor - creșterea eficienței energetice și dezvoltarea sistemelor inteligente de energie, a soluțiilor de stocare și adecvare a sistemului energetic, prevenirea și gestionarea riscurilor, infrastructura de apă și apă uzată, economia circulară, conservarea biodiversității, calitatea aerului, decontaminarea siturilor poluate, regenerare urbană, mobilitate urbană, termoficare, pescuit și acvacultură;

OP 5 – O Europă mai aproape de cetățeni prin promovarea dezvoltării durabile și integrate a zonelor urbane, rurale și de coastă și a inițiativelor locale - abordarea integrată a problemelor teritoriale și locale, prin implicarea autorităților locale și parteneriatelor, în scopul asigurării coeziunii economice și sociale, redresării tendinței de adâncire a decalajelor între regiunile și zonele mai dezvoltate și cele mai puțin dezvoltate, dar și pentru reducerea decalajelor față de alte țări din UE.

Unul din cele șase obiective ale viziunii de dezvoltare vizează orientarea și prioritizarea intervențiilor în funcție de impactul asupra îmbunătățirii calității vieții cetățenilor și promovarea identității culturale iar altul urmărește dezvoltarea sustenabilă a teritoriului.



◇ **Cadrul local pentru regenerare urbană (SDL, PMUD, PUG)**

Viziunea **strategiei de dezvoltare locală a Orașului Breaza** se bazează pe următorii piloni: economie dinamică pentru o comunitate prosperă, Breaza – destinație turistică, servicii publice europene pentru toți cetățenii, Breaza pentru copii și seniori, administrație transparentă și eficientă (transparența este un element vital într-o administrație eficientă).

În urma unei analize socio-economice detaliate, documentul a identificat oportunități și zone cu potențial de dezvoltare din oraș, și anume:

- ◇ Realizarea unui centru comercial;
- ◇ Realizarea unui centru informațional al orașului;
- ◇ Crearea unei zone urbane moderne în centrul orașului, în proximitatea parcului;
- ◇ Înființarea unui centru civic și cultural în zona primăriei;
- ◇ Transformarea localității în zona prestatoare de comerț și servicii.

Obiectivele strategice vizează valorificarea potențialului economic și cultural pe care orașul îl are, susținut de servicii publice la standarde europene și o calitate ridicată a vieții locuitorilor săi. Astfel, prin măsuri de regenerare, revitalizare și dotare a spațiilor comunitare și prin măsuri de prijinire a populației și a domeniului socio-cultural, orașul va cunoaște o dezvoltare susținută și durabilă a elementelor care îl compun.

Documentul mai sus menționat cuprinde obiective și activități specifice care vizează mai multe zone și dotări importante pentru dezvoltarea durabilă a localității, relevante pentru Studiul de delimitare a zonelor de regenerare urbană, și anume:

- ◇ Reamenajarea parcului „Brâncoveanu” și realizarea unei zone de recreere pentru toate vârstele;
- ◇ Modernizarea pieței centrale
- ◇ Construirea unei baze sportive multifuncționale
- ◇ Crearea de spații de recreere și de locuri de joacă pentru copii;
- ◇ Asfaltarea străzilor și întreținerea lor prin atragere de fonduri europene și guvernamentale;
- ◇ Implementarea proiectului „Breaza verde”, prin iluminat stradal inteligent, ecologizarea tuturor zonelor orașului
- ◇ Vlorificarea și semnalizarea obiectivelor turistice din Breaza.

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Breaza (PMUD) este un document necesar dezvoltării infrastructurii și mobilității urbane, cu efecte benefice asupra dezvoltării economice și sociale ale orașului. Acesta răspunde cerințelor actuale și viitoare de mobilitate, punându-se în acord cu documentele europene de planificare, și reprezintă un demers necesar pentru implementarea unor modele și sisteme flexibile de gestiune a



mobilității, adaptate nevoilor reale de la nivelul orașului. Scopul PMUD este de a permite dezvoltarea sustenabilă a mobilității în aria de studiu, aceasta urmând a funcționa ca un suport pentru pregătirea și implementarea proiectelor și măsurilor de ordin economic, social și de mediu.

Intervențiile cuprinse în planul de mobilitate urmăresc regenerarea spațiilor publice din zona centrală și sprijinirea deplasărilor nemotorizate, creșterea siguranței în spațiu public și dotarea cu mobilier urban.

Planul Urbanistic General al Orașului Breaza a fost aprobat în anul 2007 și prelungit prin Hotărâre de Consiliu Local în anul 2017 respectiv 2020. Cu toate acestea, în cadrul documentului strategic nu au fost stabilite zone pentru operațiuni de regenerare urbană.

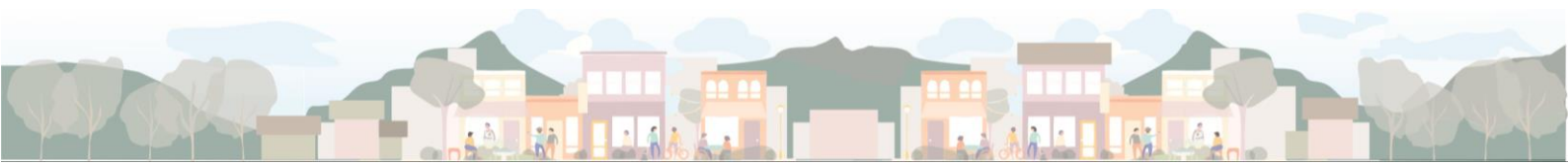
◇ **Context național și local**

În cadrul localităților urbane din România sunt necesare intervenții de regenerare urbană a zonelor cu potențial și impact major asupra calității vieții și dezvoltării durabile, orasele confruntându-se cu disfuncții rezultate în urma dezvoltării socio-economice din ultimele decenii. Aceste zone ar trebui să susțină o dezvoltare policentrică a orașelor prin revitalizarea și amenajarea unor zone strategice din țesut.

Dezvoltarea României se află în strânsă legătură cu dezvoltarea orașelor, o dezvoltare policentrică pentru susținerea întregului teritoriu național. Dezvoltarea orașelor poate fi încadrată în două perioade, în funcție de morfologia țesutului construit, în perioada socialistă (înainte de 1989) și după această perioadă (între 1990 și prezent). Țesutul construit în prima perioadă este caracterizat de blocuri de locuit, în cadrul cărora, cea mai mare parte a spațiului public mineral este utilizată în scopul parcurii automobilelor, spațiile de relaxare, socializare sau petrecerea timpului liber pentru diferitele categorii de persoane fiind subjugate acestuia. Aceste zone sunt în prezent sufocate de suprafețele betonate, ocupate de parcuri, chioșcuri, gherete, având efecte negative asupra sănătății, incluziunii și bunăstării populației rezidente dar și asupra țesutului și specificului urban.

În cadrul dezvoltărilor realizate după anul 1990, acestea sunt localizate de multe ori la periferia orașelor, aici apărând fenomenul de expansiune urbană. În lipsa unor reglementări stricte, aceste areale pot genera dezvoltări haonice, nesistemate, cu acces îngreunat la infrastructura tehnico-edilitară sau de circulații. Din cauza dimensiunii, extinderea infrastructurilor în aceste areale generează costuri greu de suportat pentru autoritățile publice locale, acestea fiind de cele mai multe ori ineficiente.

Totodată, sănătatea și bunăstarea locuitorilor este influențată de cantitatea și calitatea spațiilor verzi din cadrul orașelor. La nivelul orașelor din România, suprafața medie de spațiu verde este de 18m²/locuitor, valoare inferioară mediei europene și normei naționale reglementate prin OUG 114/2007, aceasta fiind de 26m²/locuitor. Conform SDL Breaza orașul cuprinde aproximativ 16,58 ha suprafețe verzi amenajate. Raportând suprafața verde la numărul populației după domiciliu conform datelor INSSE 2023, rezultă o suprafață de 10,76 m²/locuitor, valoare mult mai scăzută față de media națională sau cea reglementată. Cu toate



acestea, prin PUG este reglementată o suprafață verde de 51,17 ha, care cuprinde zone și terenuri care urmează a fi amenajate corespunzător în funcție de proiectele și dezvoltările ulterioare.

Dezvoltarea orașelor este dependentă de evoluția demografică care la rândul ei este influențată de calitatea vieții dintr-un oraș. Oamenii preferă să locuiască în orașe civilizate, care oferă condiții bune de trai, acces la servicii și dotări necesare, cu un mediu urban sănătos și curat. Totodată, calitatea punctelor de interes ale orașelor precum zonele centrale, zonele istorice, parcurile, piețele, gările, etc., influențează major calitatea vieții locuitorilor săi și atractivitatea localității. În multe dintre cazuri, autoritățile publice locale nu reușesc să își protejeze și valorifice patrimoniul natural și construit, având bugete limitate.

Astfel, regenerarea urbană cuprinde intervenții asupra condițiilor de viață, asigurând coeziunea și reducerea disparităților socio-economice a zonelor, având ca rezultat creșterea atractivității zonei pentru locuitori, investitori și crearea de locuri de muncă.

Ținând cont că zonele urbane sunt considerate principalele motoare ale creșterii economice și ale unei dezvoltări policentrice, procesul de regenerare urbană este unul imperios și complex, din punct de vedere al susținerii dezvoltării socio-economice a localităților. Astfel, regenerarea urbană este importantă din punct de vedere strategic, având rezultate pe termen scurt, mediu și lung.

Regenerarea și revitalizarea zonelor cu potențial și impact asupra unei ponderi ridicate a populației trebuie să urmărească satisfacerea nevoilor sociale în termeni de bunăstare pe termen scurt, mediu și lung, iar asigurarea nevoilor prezente nu trebuie să le pună în pericol pe cele ale generațiilor viitoare. Totodată, regenerarea urbană trebuie realizată luând în calcul echitatea și interesele tuturor categoriilor sociale, în vederea evitării gentrificării.

La nivel național, a fost stabilit modul în care proiectele de regenerare urbană pot fi finanțate din fonduri nerambursabile și rolul autorităților publice locale în vederea elaborării și pregătirii proiectelor de regenerare urbană pe baza unor reglementări comune, care să asigure eligibilitatea acestora.

Prin urmare, conform prevederilor OUG nr. 183/2022, prin Planuri Urbanistice Generale sunt delimitate zonele în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană. Din nefericire, multe dintre Planurile Urbanistice Generale ale localităților din România nu cuprind ultimele dezvoltări și tendințele de dezvoltare generate de factori economici, sociali și politici, perioada de valabilitate a documentațiilor fiind de cele mai multe ori prelungită, iar procedura de avizare și aprobare a unei documentații noi fiind de durată.

Fără o reglementare care să acopere situațiile în care regenerarea urbană poate soluționa disfuncțiile existente, a cadrului necesar pentru elaborarea documentațiilor aferente proiectelor de regenerare urbană finanțabile prin fonduri nerambursabile, administrațiile publice locale nu pot pregăti proiecte care să răspundă cerințelor impuse.

Astfel, prin adoptarea Ordonanței de Urgență nr. 183 din 28 decembrie 2022 a fost stabilit cadrul general de finanțare din fonduri externe nerambursabile și modul în care



domeniul de regenerare urbană urmează a fi finanțat din fonduri europene alocate în cadrul Programelor Operaționale Regionale (POR) și stabilește etapele premergătoare depunerii de proiecte mature prin integrarea zonelor de regenerare urbană în planurile urbanistice și de amenajare, precum și prin elaborarea documentațiilor necesare.

Activitățile care privesc regenerarea urbană pot fi finanțate din fonduri nerambursabile în cadrul politicii de coeziune din Fondul European de Dezvoltare Regională (FEDR) fiind considerate investiții în tranziția verde deoarece vizează îmbunătățirea durabilității și a eficienței energetice, reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, precum și promovarea unei dezvoltări mai durabile și prietenoase cu mediul. Totodată, aceste proiecte includ măsuri complementare de mediu, guvernanta locală, expropriere pentru cauză de utilitate publică, operațiuni funciare, economice, sociale, culturale, educaționale finanțate de la bugetul de stat sau local sau prin alte programe europene, cu menționarea surselor de finanțare, precum și prezentarea caracterului integrat, a succesiunii și coerenței implementării acestora. Aceste măsuri au ca scop eliminarea decalajelor economice, sociale și creșterea atractivității și vor urmări implicarea populației și a stakeholderilor, ca măsură proactivă de susținere a parteneriatelor între administrația publică și mediul privat, prin implementarea proiectelor sociale.

Conform OUG 183/2022 în cazul în care prin Planul Urbanistic General nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană, sau în cazul în care au fost identificate alte zone care pot face obiectul regenerării urbane, inclusiv zone urbane marginalizate cuprinse în strategiile de dezvoltare locală, delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului. Delimitarea acestor zone de regenerare urbană se realizează pe limite cadastrale și include, după caz, zonele învecinate cu care există legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru a crea conexiunile către acestea.



2.2 Scopul documentației

Studiul de față are ca scop delimitarea zonelor care necesită măsuri de revitalizare și regenerare urbană în vederea susținerii economiei și culturii locale, sporirii atractivității și susținerii unui mediu de viață sănătos, prin asigurarea unor dotări publice la standarde europene. Identificarea zonelor cu potențial de revitalizare și regenerare și rezolvarea problemelor din aceste areale, are ca efecte scontate crearea de locuri urbane vibrante, în care cetățenii să interacționeze și să se integreze în societate, eliminând astfel excluziunea socială și discriminarea.

Regenerarea urbană nu se limitează la intervenții fizice. Se recurge la această paradigmă când sunt necesare, în primul rând măsuri de restabilire a conexiunilor în mediul social, cultural, economic, de mediu sau logistic, care au fost profund afectate și au condus la rupturi sau disfuncții în organismul urban. Acțiunile de regenerare urbană sunt în asertivitate cu strategiile de dezvoltare durabilă ale orașelor și includ eforturi și beneficii comune ale administrației și comunităților locale. Implicarea comunităților locale și a actorilor locali este imperioasă în cadrul proceselor de regenerare.

Regenerarea urbană urmărește reconstruirea și restabilirea conexiunilor într-un teritoriu definit, bazându-se pe abordarea holistică „place-based approach” reprezentând o abordare bazată pe caracteristicile locului, pentru dezvoltarea sa. Această abordare se bazează pe înțelegerea problemelor, interconexiunile și relațiile dintr-un anumit loc și coordonarea acțiunilor și investițiilor pentru a îmbunătăți calitatea vieții comunității. Astfel, se oferă membrilor comunității și stakeholderilor un cadru pentru identificare și răspuns la nevoile locale și îmbunătățirea bunăstării sociale, economice și fizice din teritoriu.

Identificarea și delimitarea unui perimetru ca zonă de regenerare urbană se face pentru a orienta, prioritar pentru zona respectivă, finanțări și instrumente de intervenție dedicate. Din punct de vedere urbanistic, „zona de regenerare urbană” definește un perimetru care generează avantaje de ordin operațional și de finanțare. Prin regenerarea urbană se înțelege acțiunea care conduce la soluționarea problemelor urbane, pe baza unor principii general acceptate, în concordanță cu obiectivele dezvoltării durabile.

Astfel, prin studiu sunt identificate zone care necesită implementarea unor operațiuni integrate de regenerare urbană, în vederea:

Sporirii atractivității zonei;

Impactul pozitiv asupra economiei locale: mediu favorabil pentru dezvoltarea și diversificarea micilor afaceri locale aferente zonelor regenerate;

Creșterii accesului populației la spații publice atractive și de calitate;

Promovarea și protejarea biodiversității din spațiile verzi modernizate;



Regenerarea urbană vizează revitalizarea și îmbunătățirea fizică, socială și economică a mediului urban. Prin intervenții planificate și sustenabile, se urmărește transformarea zonelor dezavantajate, neatractive sau deteriorate în spații funcționale, atrăgătoare și cu o utilizare eficientă a resurselor. Acest proces poate avea un impact semnificativ asupra calității vieții în orașe, contribuind la crearea unor comunități mai vibrante și sustenabile.

Spațiul public reprezintă o parte definitorie a calității vieții și a atractivității unui oraș, fiind locul în care oamenii pot socializa și se crează comunități. Gradul de accesibilitate și dotările publice joacă un rol esențial în calitatea vieții populației. Spațiul public nu include doar suprafețele publice fizice, ci include și fațadele clădirilor și toate elementele care compun peisajul natural și antropic al unui oraș. Astfel, proiectele de regenerare urbană trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrate care lucrează și deservește spațiul public în ansamblu.

Prin documentația de față se urmărește delimitarea zonelor de regenerare urbană de la nivelul Orașului Breaza, în vederea implementării proiectelor cu finanțare din fonduri externe nerambursabile.

Delimitarea zonelor care necesită operațiuni de regenerare urbană se realizează printr-o manieră integrată pe limite cadastrale și include, după caz, zonele învecinate cu care există legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru a crea conexiunile către acestea.



3. Analiza situației existente

3.1 Localizare și conectivitate

Orașul Breaza este situat în partea de sud a Munților Bucegi, pe malul drept al râului Prahova în unitatea morfologică Subcarpații Pahovei, la o altitudine de 380–450 m. Localitatea este localizată între Orașul Comarnic și Municipiul Câmpina.

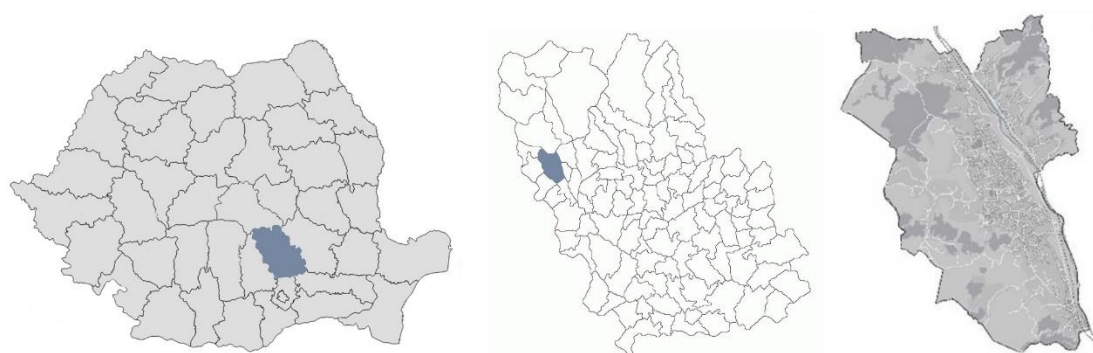
Breaza cuprinde o suprafață de 50,16 km², teritoriul său făcând parte din Subcarpații de Curbură.

UAT-ul Breaza din județul Prahova, este format din localitățile componente Breaza de Jos (reședința), Breaza de Sus, Frăsinet, Gura Beliei, Irimești, Nistorești, Podu Corbului, Podu Vadului, Surdești și Valea Târsei. Aceasta s-a dezvoltat de-a lungul DJ 101R, drum paralel cu DN1, la o distanță de aproximativ 115 km nord de Municipiul București. Teritoriul dispune de infrastructură obișnuită pentru un oraș modern: căi de acces rutier și feroviar, mijloace de transport public, rețele de energie electrică, termică, gaze naturale și apă, stație de epurare, telefonie fixă și mobilă sau servicii de internet.

Accesul în oraș se poate realiza pe drumul național DN1 între kilometrul 95,5 și kilometrul 106,5. O altă cale de acces este calea ferată București-Brașov, prin gara Breaza sau haltele Nistorești și Breaza Nord.

Orașul Breaza este poziționat pe coordonatele de 25°40' longitudine estică și 45°10' latitudine nordică, între localitățile Comarnic (la nord) și Câmpina (la sud), iar la est și vest se află două șiruri de dealuri subcarpatice, ce constituie o prelungire spre sud a munților.

UAT Breaza cuprinde o suprafață de 2.167ha de teritoriu în intravilan, reprezentând aproximativ 11,20% din suprafața județeană, fiind al patrulea oraș ca mărime după municipiile Ploiești și Câmpina, și orașul Băicoi.



Figură 1 - Încadrare orașului Breaza pe trei niveluri teritoriale



Conform Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, Breaza este o localitate de rang III, cu o populație după domiciliul declarat de 15.399 locuitori, conform datelor INS pentru anul 2023.

Orașele sunt motoarele unei economii și polii de susținere ai coeziunii teritoriale. Totodată, performanța unui oraș se află în strânsă legătură cu bunăstarea locuitorilor și gradul de atracție al investitorilor și turiștilor. Pentru a deveni atractiv, un oraș trebuie să asigure o calitate ridicată a vieții. De aceea, proiectele de revitalizare regenerare urbană trebuie să pornească de la schimbări în mediul de viață cotidian, care conduc la ameliorarea sănătății, gradului de interacțiune și implicare, și nu în ultimul rând cresc productivitatea populației. Totodată, prin aplicarea principiilor sustenabile, un oraș devine atractiv și competitiv cu alte orașe din regiune.

Centrele urbane se află într-o evoluție constantă, pe parcursul căreia se confruntă cu din ce în ce mai multe provocări. Preocuparea autorităților publice locale pentru regenerarea spațiilor publice urbane, vine în contextul schimbărilor la care atât comunitățile locale cât și spațiul disponibil, trebuie să se adapteze.

Astfel, prin documentația de față sunt delimitate zonele de regenerare urbană de la nivelul orașului Breaza, zone care odată revitalizate vor susține dezvoltarea socio-economică și o calitate ridicată a mediului. Amplasamentele au fost identificate și delimitate în raport cu importanța și impactul pe care le au în situația din prezent, dar și impactul preconizat în urma implementării unor măsuri integrate de regenerare urbană.

3.2 Scurt istoric

Localitatea Breaza a fost declarată oraș în anul 1952, prin unirea a trei sate: Podu Vadului, Breaza de Jos și Breaza de Sus. Componenta actuală o are din 1968, când localitatea a fost arondată județului Prahova.

Orașul reprezintă poartă de intrare dinspre capitala țării, către zona Valea Prahovei. Frumusețea zonei și a împrejurimilor a făcut ca Breaza să fie declarată stațiune balneoclimaterică în anul 1928, calitatea aerului fiind comparată cu cea din Davos – Elveția.

Orașul s-a dezvoltat de-a lungul drumului județean 101R care îl străbate de la nord la sud și prezintă un țesut tradițional eterogen, cu parcele de diferite dimensiuni și forme.

Din punct de vedere funcțional, se observă dezvoltarea unei zone centrale, localizată la distanțe relativ egale față de limita intravilanului, zona care înglobează dotări și servicii publice și zone de promenadă și petrecerea timpului liber.

3.3 Clima și fenomene naturale specifice



Orașul Breaza se află în zona subcarpatică, la o altitudine de 380–450 m, pe o terasă situată la o înălțime de 50–60 m deasupra albiei râului Prahova. Astfel clima este de tip temperat-continentală specifică zonei de deal cu o temperatura medie anuală de 8-9^o C și precipitații de aproximativ 775 mm/an.

Vânturile dominante bat dinspre nord-vest, fiind susținute de orientarea Văii Prahovei. Umiditatea aerului este relativ uniformă și se datorează proximității cu zone înalte și prezenței vegetației bogate. Uneori există modificări asupra valorilor de umiditate, ca urmare a răcirilor radiative din nopțile senine sau ca efect al apariției fenomenului de inversiune termică. Ionizarea predominant negativă a aerului din zona parcului orașului completează în mod favorabil proprietățile climatului.

Cele mai importante aspecte din punct de vedere climatic, sunt reprezentate de: durata mare din an cu strălucire a soarelui, număr mare al zilelor cu cer senin, aer bogat în ioni negativi și ozon. Condițiile zonei sunt caracteristice bioclimului sedativ indiferent (de cruțare), ce solicită foarte puțin sistemul nervos central și sistemul nervos vegetativ, ca efect al unui stres global anual cu valori mici. Din acest punct de vedere, Breaza este comparată cu stațiunea elvețiană Davos, fiind căutată și pentru calitatea aerului.

Cu toate acestea, schimbările climatice globale duc la numeroase riscuri legate de sănătatea umană și urbană, conducând la scăderea calității vieții urbane. La nivel local, schimbările climatice sunt prezente prin apariția insulelor de căldură, care și-au făcut apariția odată cu mineralizarea excesivă.

Rețeaua hidrografică a teritoriului orașului Breaza se bazează pe râul Prahova, care străbate de la nord la sud, pe o lungime de 11km suprafața UAT-ului.

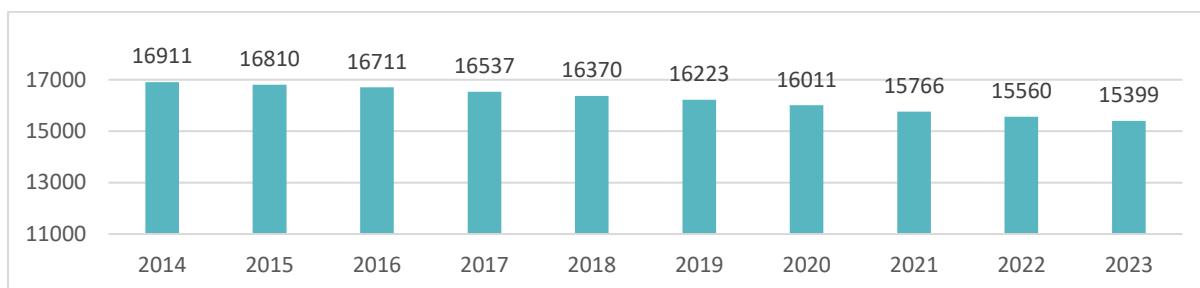
Pe lângă insulele de căldură prezente în zonele mineralizate, teritoriul prezintă probleme legate de alunecările de teren.

3.4 Context socio-economic

Conform datelor INS Tempo, în anul 2023 populația cu domiciliul declarat în Breaza era de 15.399 persoane, reprezentând o pondere de 2.02% din populația județului Prahova.

Analizând evoluția populației din perioada 2014-2023, se observă o tendință accentuată și constantă de scădere demografică de 8.94%, reprezentând 1.512 persoane. Scăderea este cauzată de mai mulți factori prezenți atât la nivel național, cât și la nivel regional în cadrul orașelor mici.



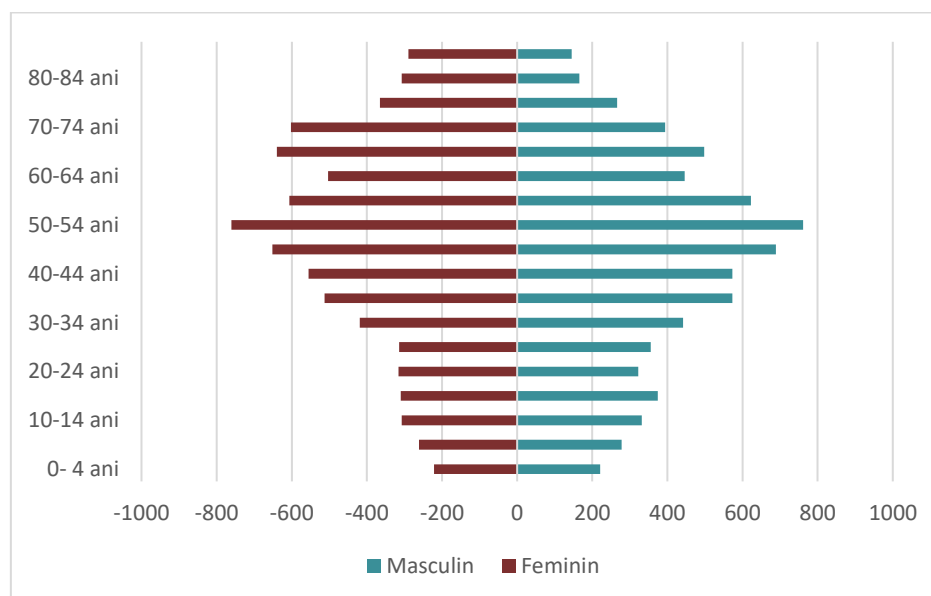


Figură 2 - Evoluția populației în perioada 2014-2023, sursă date INS

România trece printr-un proces de îmbătrânire demografică, început încă din anii 90, fenomen ce reprezintă reducerea populației tinere și creșterea numărului vârstnicilor, principala cauză fiind scăderea natalității sub rata optimă de înlocuire a generațiilor.

La nivelul anului 2023, piramida vârstelor pentru populația orașului relevă o majoritate a populației mature tinere, cu vârste cuprinse între 30-54 ani. Numărul populației cu vârste cuprinse între 55-64 ani, ce va ieși din câmpul muncii în perioada imediat următoare este mult mai mare față de numărul persoanelor de 10-19 ani care îi vor înlocui. Problema deficitului de forță de muncă va apărea abia peste 10-15 ani, datorită îngustării bazei piramidei, care nu va reuși să susțină numărul mare al viitorilor pensionari, aflați acum în categoria de vârstă 35-49.

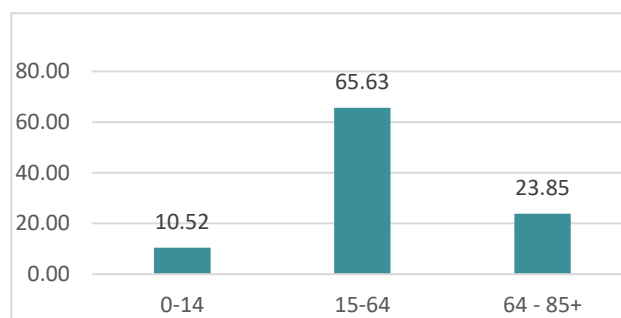
Acest fenomen poate fi atenuat printr-o serie de politici și programe economice și sociale care au ca scop îmbunătățirea calității vieții, încurajarea întemeierii de familii și creșterea natalității.



Figură 3 - Piramida vârstelor pe sexe în oraxul Breaza



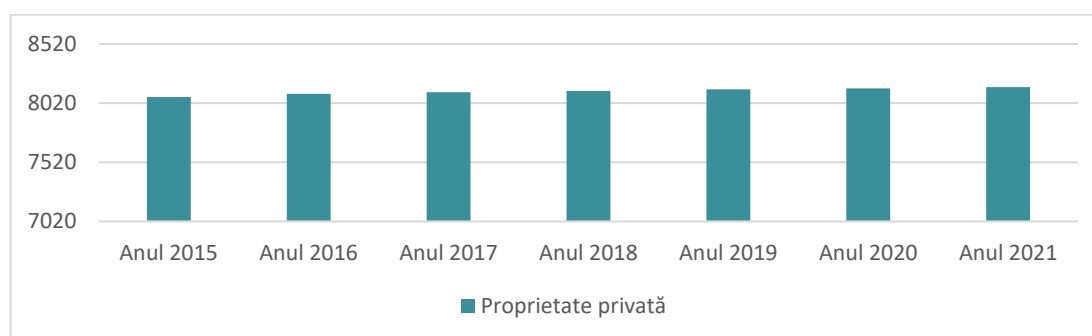
Structura pe grupe de vârstă indică pe lângă îmbătrânirea populației și o creștere a raportului de dependență demografică și o scădere a ratei de înlocuire a forței de muncă, din cauza ponderii mari a persoanelor trecute de 50 de ani și a ponderii relativ scăzute de tineri și copii.



Figură 4 - Structura pe grupe de vârstă

Din punct de vedere al mișcării naturale a populației, indicatorii demografici indică un spor natural negativ, atât din cauza unei rate a natalității foarte scăzute, cât și din cauza ratei mortalității ridicate.

Cu toate acestea, analizând evoluția fondului de locuințe la nivelul orașului Breaza pentru perioada 2015-2021, se observă o pantă ușor ascendentă, reprezentată printr-o creștere de 83 unități proprietate privată. Acest lucru denotă importanța și atractivitatea localității pentru construirea unei locuințe, însă în raport cu populația după domiciliu aflată în continuă scădere, se poate concluziona că fondul locativ prezintă o parte ascendentă datorită locuințelor de vacanță construite în ultimii ani.



Tendența de scădere a numărului populației la nivel local va continua, cauzele fiind sporul natural negativ, ponderea mare de vârstnici în raport cu cea a populației tinere dar și influența pe care municipiile mai mari din vecinătate o au asupra populației active. Această tendință este influențată și de cea națională, dar și de nivelul scăzut de atractivitate al orașului, atât pentru a atrage și susține populația tânără, pentru întemeierea de familii, cât și pentru locuitorii existenți prin calitatea relativ scăzută a vieții și un mediu economic neatractiv.

Gradul de atractivitate al unui oraș depinde de mediul economic al acestuia și de calitatea vieții locuitorilor. Pentru a sprijini economia unui oraș, atractivitatea și calitatea vieții trebuie să se asigure condițiile optime pentru locuitori, investitori și turiști.



Atractivitatea unui spațiu este influențată de accesibilitate, imagine urbană, funcționalitate și gradul de incluziune. Astfel, în delimitarea zonelor de regenerare urbană trebuie avute în vedere mai multe paliere, și anume: accesibilitatea și coeziunea, funcționalitatea zonei, confortul, imaginea, gradul de dotare al spațiului și gradul de incluziune socială.

Astfel, este nevoie de un concept integrat de dezvoltare urbană care va asigura interacțiunea sănătoasă între vechi și nou, între păstrarea tradițiilor și identității locale și utilizarea tehnologiilor de ultimă generație, în vederea realizării unui spațiu urban funcțional, atractiv și rezilient.



Într-o primă etapă a fost analizate principalele zone de atracție pentru locuitorii și turiștii orașului, reprezentate de Zona Centrală, Piața Centrală și Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă, pentru a analiza disfuncțiile și potențialul pe care fiecare zonă îl are asupra cadrului economic, social și de mediu.

Regenerarea spațiilor publice din Breaza vor avea efecte pe termen mediu și lung, cu implicații profunde în comunitatea locală, sănătatea publică, calitatea vieții și gradul de atracție al orașului, ca reprezentant al interesului comunitar.

Regenerarea urbană reprezintă unul din eforturile administrației publice locale orientate spre creșterea calității vieții cetățenilor și a atracției orașului pentru turiști și investitori, ce vizează reabilitarea și valorificarea elementelor de interes și impact, cum sunt

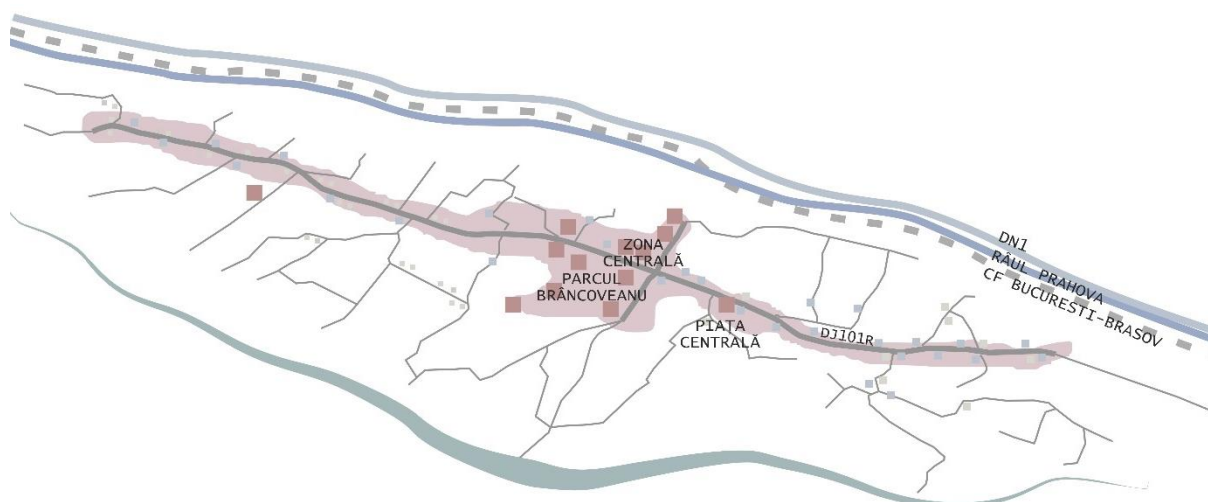


dotările publice și spațiile verzi, precum și integrarea acestora într-un sistem urban unitar, verde și rezilient, cu rol de protecție și susținere a vieții cotidiene.

3.5 Încadrarea zonelor cu potențial de regenerare urbană

Peisajul urban a avut de suferit în lipsa unor strategii sau politici integrate implementate corect, sau din lipsa de viziune a proiectelor urbane. Presiunile economice au dus la degradarea zonei centrale și a celor protejate prin intervenții care răspund nevoilor de moment ale pieței imobiliare, în detrimentul unei strategii de dezvoltare durabile, pe termen lung.

Deficitul de spații publice prietenoase și atractive reprezintă o problemă des întâlnită în zonele centrale ale centrelor urbane. Orașul Breaza se confruntă cu disfuncții referitoare la identitatea și calitatea spațiilor publice centrale, prin slăbirea nucleului central și a simțului și implicării comunității.



Cu toate acestea, orașul Breaza deține zone, dotări și un cadru prielnic de a moderniza și valorifica spații publice, accesibile și de interes pentru locuitorii orașului și nu numai.

Determinarea zonelor cu potențial de regenerare urbană implică o analiză detaliată a factorilor socio-economici, culturali și de mediu, pentru a identifica oportunitățile nevalorificate și a evalua impactul pe care aceste zone îl pot avea asupra comunității. Acest proces poate fi divizat în mai multe etape:

- ◇ Evaluarea potențialului nevalorificat al zonelor urbane, care implică o analiză a resurselor și oportunităților neutilizate din arealul analizat, cum ar fi:
 - Clădiri abandonate sau subutilizate (spații publice nefolosite la potențialul lor, clădiri industriale sau comerciale, etc);



- Infrastructură insuficient exploatată: analiza infrastructurii existente care nu este utilizată la capacitate maximă (piețe, zone pietonale centrale, etc);
- Valori culturale și istorice: zone cu o semnificație istorică sau arhitecturală, care pot fi revalorificate.
- ◇ Analiza impactului asupra mediului economic:
 - prin îmbunătățirea infrastructurii și modernizarea zonelor degradate pot fi atrași noi investitori sau turiști și pot crește valorile proprietăților;
 - zonele istorice, culturale sau de agrement pot deveni puncte de atracție turistică, ceea ce va contribui la creșterea veniturilor locale.
- ◇ Impactul social și cultural prin:
 - Îmbunătățirea calității vieții: crearea de spații verzi, zone pietonale și infrastructură socială crește calitatea vieții locuitorilor;
 - Regenerarea urbană poate contribui la reducerea inegalităților sociale și la includerea comunităților marginalizate;
 - Păstrarea și promovarea identității culturale: Este important ca procesul de regenerare să conserve patrimoniul cultural și să valorifice specificul local prin proiecte de reabilitare și modernizare.
- ◇ Impactul asupra mediului:
 - Proiectele trebuie să țină cont de durabilitatea și protecția mediului, să susțină principiul „Do No Significant Harm” (DNSH), prin extinderea spațiilor verzi, reducerea amprentei de carbon prin susținerea deplasărilor nemotorizate și creșterea eficienței energetice prin utilizarea materialelor și tehnologiilor eficiente din punct de vedere energetic;
- ◇ Selecția zonelor prioritare pentru regenerare: După evaluarea potențialului nevalorificat și a impactului regenerării asupra mediului economic, social și cultural, se poate realiza o hartă a zonelor prioritare. Factorii principali de considerat includ:
 - Gradul de degradare a zonei: Prioritizarea zonelor care au un impact negativ major asupra orașului, cum ar fi clădiri ineficient utilizate sau infrastructură degradată;
 - Proximitatea față de zone importante ale orașului și/sau noduri de transport: Zonele centrale, ușor accesibile de populație, apropiate de rețele de transport public sau noduri de acces pot fi mai ușor integrate în circuitul urban și au un potențial ridicat de dezvoltare economică;
 - Feedback-ul comunității locale: Implicarea cetățenilor în procesul de planificare este crucială pentru a se asigura că proiectele de regenerare răspund nevoilor reale ale populației.



Astfel, determinarea zonelor cu potențial de regenerare urbană necesită o abordare multidimensională care să evalueze atât potențialul economic nevalorificat, cât și impactul asupra mediului și comunității locale. Acest proces poate aduce beneficii majore, transformând zonele degradate în spații viabile și atractive pentru dezvoltare urbană, socială și economică.





◇ 3.5.1 Zona Centrală a Oraşului Breaza

Localizare

Zona Centrală a Oraşului Breaza – asa cum este ea delimitată în PUG, cuprinde spaţiile publice aflate de-a lungul principalelor artere de trafic dar şi ţesutul construit adiacent.

Zona Centrală analizată cuprinde spaţiile publice aflate de-a lungul următoarelor artere de circulaţie:

- ◇ Pe direcţia centru - principala arteră de circulaţie care deserveşte oraşul, reprezentată de DJ101R - Strada Republicii, tronson delimitat de Strada Lazului la nord, teren înscris în Cartea Funciară nr. 31115 a oraşului Breaza, cu o suprafaţă a terenului de 50.936 mp
- ◇ Pe direcţia centru – sud – principala arteră de circulaţie care deserveşte oraşul, reprezentată de DJ101R – Strada Libertăţii, tronson delimitat la sud de strada Putna, teren înscris în Cartea Funciară nr. 31058 a oraşului Breaza, cu o suprafaţă a terenului de 13.595 mp.
- ◇ Pe direcţia centru - vest, Strada Ocinei, până la intersecţia cu Strada Col. Dr. Popovici, teren înscris în Cartea Funciară nr. 31058 a oraşului Breaza, cu o suprafaţă a terenului de 6.172 mp
- ◇ Pe direcţia centru – est, Strada Vasile Alecsandri, până la intersecţia cu Str. Miron Caproiu, teren înscris în Cartea Funciară nr. 30788 a oraşului Breaza, cu o suprafaţă a terenului de 4.056 mp.
- ◇ Suprafaţa totală a zonei:



Scurt istoric

Structura actuală a orașului s-a format în timp, acesta dezvoltându-se de-o parte și de alta a legăturii rutiere, extinderea intravilanului fiind limitată de bariera naturală și cea artificială, reprezentate de prezența subcarpaților și a Magistralei CFR 300.

Orașul se află în plină dezvoltare urbanistică, având o poziție privilegiată în raport cu unul dintre cele mai tranzitate drumuri rutiere ale țării, reprezentat de DN1.

Teritoriul este caracterizată de un țesut construit variat, fără a se evidenția o stilistică reprezentativă. Cu toate acestea, în zonă se regăsesc șase din cele nouă monumente istorice, conform Listei Monumentelor Istorice (LMI) actualizată în 2004, și anume: Casa Doiculescu, Casa Eugenia Nanu, Casa Sfântu Nicolae, Casa Virgil Neagoe, Casa cu prăvălie Alexandru Bondoc.

Pe lângă poziția centrală a zonei și importanța circulației care tranzitează zona, arealul delimitat se dezvoltă liniar de la nord la sud, în aceeași manieră cu morfologia orașului, zona deserving și fiind ușor accesibilă populației rezidente.

Facilitățile și serviciile existente în zonă și în vecinătăți

Zona Centrală concentrează principalele puncte de interes, instituții și dotări urbane, cum ar fi: Colegiul Național „Militar Dimitrie Cantemir”, Liceul Teoretic „Aurel Vlaicu”, Primăria și Poliția Orașului Breaza, Conacul „Basarab – Brâncoveanu”, Parcul Brâncoveanu, Stadionul Breaza, Centrul Național de Informare și Promovare Turistică, Piața Centrală Breaza, Școala Gimnazială Breaza de Jos, numeroase spații de cazare, spații comerciale și restaurante. Totodată, din punct de vedere economic, zona înglobează principalii angajatori și locuri de muncă disponibile în orașul Breaza.

Cu toate acestea, orașul nu beneficiază în prezent de un sistem de transport public, iar în lipsa unor spații publice atractive pentru deplasările nemotorizate, o mare parte a deplasărilor în interiorul orașului se realizează cu automobilul personal.

La extremitățile nordice și sudice ale amplasamentului aflat pe Bulevardul Republicii, în zone aflate în afara nucleului central, există numeroase parcări spontane la marginea părții carosabile sau chiar pe trotuar, care generează întârzieri sau blocaje în traficul rutier și împiedică fluenta fluxurilor pietonale.

Traseele pietonale și spațiile publice aflate de-a lungul arterelor de circulație din zona centrală sunt de cele mai multe ori nem odernizate, prezintă gropi și dislocări de borduri. Mai mult decât atât, pe Strada Ocinei lipsesc trotuarele amenajate, populația fiind nevoită să se deplaseze pe partea carosabilă, în ciuda dotărilor de recreere și petrecerea timpului liber din



proximitate reprezentate de Parcul Brâncoveanu, terenul de sport multifuncțional sau stadionul Breaza.

Zona centrală a orașului joacă un rol esențial în dezvoltarea socio-economică și culturală a localității, fiind un spațiu de interacțiune pentru locuitori, un nucleu economic, instituțional și un punct de referință pentru identitatea orașului.

Zona Centrală delimitată anterior este mărginită de elemente importante de ordin socio-economic și cultural, reprezentând o resursă care favorizează atât activitățile economice cât și cele sociale și culturale ale comunității locale, însă pentru a funcționa în sinergie și pentru a susține un cadru prielnic dezvoltării comunității și a economiei locale, necesită măsuri urgente de regenerare și revitalizare într-o manieră integrată.

În urma analizelor efectuate, Zona Centrală a orașului poate fi definită de următoarele valențe:

- ◇ Centru economic și comercial: fiind o zonă ușor accesibilă atât din exteriorul localității cât și din interior, zona înglobează și favorizează accesul populației către spații funcționale economice cotidiene;
- ◇ Centru administrativ și cultural: datorită amplasării și a liniarității, zona reprezintă un liant pentru dotările administrative, culturale și istorice, care s-au dezvoltat odată cu orașul în vecinătatea principalei circulații;
- ◇ Rol social și de coeziune comunitară: fiind principala zonă de interacțiune socială pentru locuitori, atât datorită importanței circulațiilor, poziției în cadrul localității și a dotărilor aferente care sunt conectate de această infrastructură;
- ◇ Destinație turistică: reprezentând un punct de atracție turistică atât prin memoria culturală cât și datorită cadrului natural existent și a beneficiilor aduse sănătății;

Astfel, Zona Centrală a Orașului Breaza, reprezintă un element cheie în dezvoltarea socio-economică și culturală a localității. Aceasta servește drept centru al activităților economice, un punct de întâlnire socială și un spațiu de manifestare a identității culturale locale.





◇ 3.5.2 Piața Centrală a Orașului Breaza

Localizare

Piața Centrală a Orașului Breaza este localizată în proximitatea traseului Drumului județean 101R, la limita vestică a zonei centrale a orașului, așa cum este ea delimitată în Planul Urbanistic General.

Amplasamentul este reprezentat de lotul cu număr cadastral 32007, în suprafață de 3.796mp, domeniu public al Orașului Breaza. Amplasamentul se învecinează la nord cu teren aflat în domeniul public, la est cu NC 22279, la sud cu NC 21699 și la vest și nord cu NC 30826 și NC 30930 reprezentând străzile Victoriei și Națiunii.

În prezent, zona studiată are caracter comercial, găzduind funcțiunea pieței agro-alimentare a orașului Breaza. Pe amplasament se află o clădire în suprafață de 340mp, aflată într-o stare avansată de degradare, care are funcțiunea de piață agro-alimentară. Pe lângă aceasta, pe teren există numeroase construcții ușoare de tip chioșc și copertine care adăpostesc activitatea agenților comerciali locali.

Scurt istoric

Piața Centrală se află într-un țesut neomogen, variat, cu structură tipică orașelor de munte.

Pe amplasamentul pieței există o construcție edificată și numeroase gherete și chioșcuri apărute de-a lungul timpului care au ocupat într-un mod abuziv spațiul public.



Odată cu trecerea timpului, spațiul cât și calitatea dotărilor nu mai corespund normelor actuale de funcționare și utilizare a spațiului public. Amenajările de pe amplasament sunt destructurate și oferă o imagine neatractivă spațiului public. Mai mult decât atât, comercianții ocupă de cele mai multe ori, suprafețe publice într-un mod abuziv, pentru a-și expune marfa sau pentru parcare a autovehiculelor.

Facilități și servicii existente în zona și în vecinătăți

Piața Centrală se află în zona centrală a orașului, în imediata vecinătate a principalelor dotări urbane și a drumului județean - arteră principală și axa nord-sud a țesutului urban. Piața se află într-un țesut rezidențial mixt, cu funcțiuni complementare.

Dotările comerciale sunt adăpostite de piața centrală, reprezentată de o construcție în suprafață de 340mp și de construcțiile ușoare de pe amplasament. Clădirea principală se află într-o stare avansată de degradare și nu mai asigură condiții de funcționare.

Vecinătățile cuprind parcele cu locuințe colective cu regim mic de înălțime, locuințe individuale și alte dotări comerciale.

Piața este accesibilă din trei direcții și anume: dinspre circulația reprezentată de Străzile Victoriei și Națiunii, dinspre parcare blocurilor de locuințe colective și dinspre alea adiacentă care urmează traseul spre un restaurant local, centrul comercial Profi și Bulevardul Republicii.

În vecinătatea terenului se află Primăria și Poliția Breaza, Parcul Brâncoveanu sucursale bancare, spații comerciale și supermarketuri, restaurante, și lăcașuri de cult. Poziția terenului raportată la contextul urban în care se încadrează constituie un avantaj, având în vedere numeroasele zone de atracție din apropiere.

În zonă fiind localizate atât funcțiuni comerciale cât și de locuire, oferta de locuri de parcare este suprasolicitată, astfel încât de cele mai multe ori pietonalele aferente sunt ocupate de mașini parcate care obturează fluxurile nemotorizate și nu numai. Acest fenomen este cauzat și de lipsa unui sistem de transport public local sau a unor dotări pentru bicicliști care să încurajeze populația să utilizeze mijloacele de deplasare prietenoase cu mediul în detrimentul automobilului personal.





Figură 5 - Imagini reprezentative cu Piața Centrală

În prezent Piața Centrală Breaza, îmbină două roluri în viața localității: rolul economic și cel social, fiind un motor al economiei locale și un spațiu de interacțiune socială. Însă, pentru a putea funcționa în condiții optime și pentru a reprezenta o dotare publică atractivă, piața trebuie să asigure spații accesibile și de calitate.

www.travellerinromania.com

◆ 3.5.3 Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă

Deficitul de zone verzi multifuncționale și de calitate reprezintă o problemă principală atât la nivelul orașului Breaza cât și la nivel național.

Orașul cuprinde suprafețe verzi care acopera o suprafață de 51,17 ha.

Dacă la nivelul Uniunii Europene norma de spațiu verde/cap de locuitor este de minimum 26 mp, iar recomandările Organizației Mondiale a Sănătății sugerează un minimum de 50 mp/cap de locuitor, suprafețele de spații verzi de pe teritoriul orașului Breaza asigură o suprafață de 33mp/ cap de locuitor.

În ciuda suprafeței mari de teren ocupată cu spații verzi, acestea de cele mai multe ori nu sunt valorificate și amenajate optim. Sunt necesare măsuri integrate de regenerare și revitalizare a spațiilor verzi existente, pentru satisfacerea nevoilor cotidiene care să facă față presiunilor climatice actuale și propuneri legate de dezvoltarea a noi activități și dotări de loisir/petrecerea timpului liber necesare locuitorilor, vizitatorilor și turiștilor, care să orienteze dezvoltarea urbanistică spre o viziune sustenabilă. Implementarea unor dezvoltări sustenabile la nivelul spațiilor verzi vor implica crearea unor vecinătăți urbane prietenoase și incluzive care vor asigura servicii și facilități ce satisfac o gamă largă de nevoi ale populației.



Spațiile verzi din intravilan întră la categoria spațiilor verzi antropizate. Administrarea spațiilor verzi în intravilan este o componentă a procesului de alcătuire a imaginii urbane și contribuie major la stabilirea identității locale.

Conform Legii 24/2007, parcul a fost definit ca un spațiu verde cu suprafață mai mare de un hectar, format dintr-un cadru vegetal specific și din zone construite cuprinzând dotări și echipări destinate activităților cultural-educative, sportive sau recreative pentru populație.

Peisajul urban reprezentat de spațiile verzi are o componentă de ordin socio-economic, fiind considerat o resursă care favorizează atât activitățile economice cât și comunitățile locale dintr-un cadru, necesitatea conservării și gestionării sale angrenând activități generatoare de locuri de muncă și interacțiuni sociale prin capacitatea sa polarizatoare.

Zonele verzi au calitatea de a mări lizibilitatea unei zone și contribuie la varietatea de utilizări a spațiului public, susțin partea biotică și dotările publice.

Principiul dezvoltării durabile, prin componența sa ecologică, se sprijină pe organizarea spațiilor verzi din cadrul zonelor componente sub formă de sisteme verzi integrate și interconectate.

Localizare

Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă se află în Zona Centrală a orașului, așa cum este ea definită în Planul Urbanistic General al orașului, cu acces direct din Bulevardul Republicii și Strada Ocinei.

Arealul este amplasat parțial în zona Balneoturistică, agrement și recreere și parțial în zona Spațiilor verzi, conform Regulamentului local de urbanism aferent PUG Breaza.

Amplasamentul este compus din mai multe imobile și anume:

- ◇ Zona verde nordică a Parcului Brâncoveanu – cu număr cadastral 32111, cu o suprafață a terenului de 12.903 mp, care conține zona parcului în prezent neamenajată și un lot dezmembrat cu număr cadastral 32112 în suprafață de 489 mp care să asigure accesul atât la lotul cu numărul cadastral 32111 cât și accesul la Conacul Brâncoveanu. Suprafață totală: 13.392 mp.
- ◇ Zona verde sudică a Parcului Brâncoveanu – cu număr cadastral 32126, cu o suprafață a terenului de 23.494 mp, care conține zona parc parțial amenajată și zona de sport-agrement aferentă stadionului. Suprafață totală: 23.494 mp;
- ◇ Zona verde balneo-turistică, de agrement și recreere, aferentă construcției Conacului Brâncoveanu și a anexelor acestuia (care fac obiectul altui proiect de restaurare) cu număr cadastral 32108 și nr. 32109 cu o suprafață a terenului de 7.918 mp., respectiv 2.085 mp; Suprafață totală: 10.003 mp;



- ◇ Zonă verde aferentă construcției Primăriei Breaza și a Poliției Naționale - cu număr cadastral 25062 și nr. 25479, cu o suprafață a terenului de 2.626 mp, respectiv 626 mp. Suprafață totală: 3.252 mp.
- ◇ Zonă verde aferentă construcției Centrului Cultural Breaza și Centrului Național de Informare și Promovare Turistică cu număr cadastral 26345, cu o suprafață a terenului de 1.665 mp, și cu număr cadastral 25080 cu o suprafață a terenului de 300 mp. Suprafață totală: 1.965mp;
- ◇ Zona verde amplasată în fața construcției Primăriei Breaza și a Poliției Naționale – cu număr cadastral 26344, cu o suprafață a terenului de 6.431 mp.

Suprafața totală a zonei este de:58.537mp.



Scurt istoric

Parcul Brâncoveanu datează din secolul al XIX - lea când, în jurul reședinței Bibescu-Brâncoveanu, în centrul satului de atunci Breaza, familia amintită anterior a amenajat un superb parc în stil englezesc, de aproximativ 15 hectare, cu alei și ronduri de flori, cu iaz de agrement și multe specii de arbori. Din păcate, după naționalizare, parcul – ce avea deja copaci bătrâni – a fost mereu micșorat, pentru a se construi diverse obiective edilitare (cartier de blocuri, liceu, brutărie, stadion, fabrică de textile, sală de sport, supermarket, etc.).

Parcul a fost botezat de edili cu numele „Brâncoveanu” în amintirea ultimului său proprietar nobil de până la naționalizarea comunistă, prințul Mihai-Constantin Basarab-Brâncoveanu.

Conacul Basarab-Brâncoveanu aflat din imediata vecinătate a parcului, a aparținut familiei Brâncoveanu – Bibescu și datează din secolul al XIX – lea.

Conacul a fost deținut de Zoe Basarab Brâncoveanu și Gheorghe Bibescu, domnitor al țării Românești între anii 1842 și 1848.

Conacul a apărut pentru prima dată în documentul cartografic „planul moșiei Breaza” și a fost ridicat în anul 1864.

Conacul avea o grădină amenajată de jur împrejur, iar în partea de sud, de-a lungul Căii Ocinei, azi strada Ocinei, se desfășura târgul de la Moșia Breaza. În prezent, tot în această zonă se desfășoară și sărbătorește ziua orașului prin Târgul de Sf. Paraschieva și Bâlciumul tradițional.

De-a lungul timpului, conacul a adăpostit mai multe funcțiuni, și anume: locuința privată și colectivă, sanatoriu TBC școală de fete sau chiar hotel.

Totodată, în frumosul conac se află opere de artă însemnate a unor artiști precum Nicolae Tonița, Enea Popp, Ion Jalea sau Airel Băeșu.

Spațiul verde din fața sediului primăriei și poliției din Breaza, a aparținut tot familiei Basarab-Brâncoveanu iar după naționalizarea comunistă a fost ocupat parțial de clădirile administrative din prezent.

Facilități și servicii existente în zona și în vecinătăți

Zonele analizate se află în centrul civic și istoric al orașului, de-o parte și de alta a drumului județean 101R – Bulevardul Republicii. Zona este reprezentată de nucleul localității și înglobează dotări publice cum sunt sediul primăriei și poliției la est, dar și dotări culturale și recreative cum sunt Conacul și Parcul Brâncoveanu la vest.



Conexiunea dintre cele două zone se poate realiza prin trecerea de pietoni aflată pe Bulevardul Republicii. Cu toate acestea, zonele sunt slab relaționate atât fizic cât și vizual, din cauza prezenței bulevardului care le desparte dar și fluxului mare de mașini aflat în trafic.

Totodată, pietonalele din cele două spații verzi aflate de-o parte și de alta a drumului nu prezintă continuitate, trecerea de pietoni fiind amplasată într-o zonă obturată de gardul perimetral al parcului. Printr-o conexiune mai bună între cele două zone verzi aflate de-o parte și de alta a drumului județean, spațiul verde aferent primăriei și poliției poate deveni o continuare a parcului și poate susține o imagine urbană încheată.

În partea de sud a parcului există mai multe construcții edificate de tip chioșc care nu prezintă o imagine atractivă pentru localnici sau turiști. Adiacent clădirilor de pe strada Ocinei se află o parcare și o stație de taxi, însă lipsește trotuarul care ar facilita mersul pe jos către parc și dotările aferente.

Totodată, aici se desfășoară de ziua orașului târgul și bâlciul tradițional, însă zona nu prezintă spații atractive care să susțină adunări comunitare de acest fel.

Zona se află într-un țesut tradițional, devoltat de-o parte și de alta a drumului județean, cu locuințe individuale construite izolat pe lot, în regim de înălțime mic.

Pe lângă funcțiunea dominantă, în vecinătate există dotări și servicii complementare locuirii cum ar fi: comerț, alimentație publică, învățământ, sport, servicii și profesii liberale, etc.

Zona este bine deservită de circulații, însă acestea necesită reconfigurări, reabilitări și dotări moderne, fiind vorba de pietonale degradate, de multe ori fără mobilier urban modern sau facilități pentru bicicliști.

În prezent Orașul Breaza nu beneficiază de un sistem de transport public, cu toate că pe viitor acesta va fi asigurat de trei autouze electrice care urmează a fi achiziționate prin fonduri nerambursabile. Din această cauză, spațiul public din vecinătatea zonei analizate este de foarte multe ori ocupat de mașini parcate sau în trafic, care îngreunează deplasările nemotorizate.

Teritoriul este complet echipat la rețelele edilitare ale orașului.

Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă din Breaza reprezintă un important loc pentru viața culturală și socială a orașului, fiind un spațiu cu potențial pentru agrement, socializare și petrecerea timpului liber. Acestea contribuie la calitatea vieții locuitorilor prin oferirea de oportunități diverse, atât pentru activități culturale, cât și pentru activități recreative și sportive. Zona înglobează dotări culturale, de agrement, petrecerea timpului liber și administrative, fiind un punct central în viața comunității, având un impact social și cultural semnificativ. Acesta oferă oportunități diverse pentru socializare, recreere și petrecerea timpului liber, contribuind la bunăstarea fizică și mentală a locuitorilor. Totodată,



reprezintă sunt un spațiu de promovare a culturii locale, un loc pentru desfășurarea evenimentelor comunitare și un mediu ecologic esențial pentru oraș. Aceste caracteristici subliniază importanța vitală pe care arealul o are, dar și premisele pentru necesitatea regenerării integrate a întregului spațiu comunitar.

Cu toate acestea, toate elementele care îi oferă potențial, necesită măsuri de reitalizare și regenerare urbană pentru a asigura calitatea vieții și a spațiului urban.

Astfel, prin poziția centrală, valoarea istorică, socială și ecologică, zona trebuie valorificată într-o manieră integrată, ținând cont de toate aspectele specifice, care îi oferă identitate.



4. Necesitatea și oportunitatea investiției

4.1 Zona Centrală a Orașului Breaza

Întreaga zonă centrală a orașului nu beneficiază de modernizări și întreținerea spațiilor într-o manieră unitară, singurele îmbunătățiri fiind aduse zonelor din proximitatea parcului și sediilor primăriei și poliției, însă chiar și acestea sunt izolate și nu cuprind elemente și dotări pentru toate categoriile de persoane.

Spațiul public este destructurat și neatractiv și nu asigură condiții optime pentru susținerea unui cadru socio-economic și cultural benefic.

Traseul reprezentat de Bulevardul Republicii – Strada Libertății străbate de la nord la sud aproximativ 5,9km din cei 6,2km ai suprafeței din intravilan ai localității.

În ciuda liniarității spațiului, a accesibilității ridicate pe toată lungimea sa, a proximității traseului cu zone de locuințe, nucleu central și zone active, arealul analizat nu beneficiază de un peisaj urban caracteristic, care să îi confere identitate și atractivitate din punct de vedere social și turistic. Un element constant pe traseu este reprezentat de vegetația de aliniament care desparte circulația carosabilă de cea pietonală de pe ambele părți. Vegetația este compusă în general din specii decorative habitus (formă) și frunziș și slab evidențiată prin exemplare decorative prin flori sau coloritul frunzelor. Acest fapt duce la o monotonie vizuală.

Totodată, din punct de vedere funcțional, se observă concentrarea zonelor economice active pe traseul drumului județean. Spațiul public este delimitat de numeroși agenți economici sau unități de cazare, care susțin economia locală și care ar putea beneficia de un cadru prielnic de dezvoltare prin asigurarea unui spațiu public de calitate.

Din punct de vedere social, traseul analizat este foarte ușor accesibil din zonele rezidențiale aferente, însă necesită reabilitări pentru a fi accesibile tuturor categoriilor de persoane, în special celor cu mobilitate redusă.

Din punct de vedere istoric, pe traseele străzilor care fac parte din zona Centrală a orașului se concentrează cele mai multe monumente istorice și zone protejate cu specific arhitectural, care necesită un cadru specific, unitar și atractiv, prin care aceste elemente protejate să fie valorificate.

Ținând cont de specificul orașului de munte, de istoria locului și elementele de potențial care necesită un mediu prielnic de dezvoltare, intervențiile asupra spațiului public identificat nu se mai pot realiza într-o manieră izolată, superficială, fără o viziune de ansamblu și o țintă definită și proiectată pe viitor, în care valorile sociale, istorice și ecologice să însoțească integrat un mediu economic în ascensiune.

În cadrul Chestionarului cu populația realizat în etapa de implicare și consultare a populației, au fost identificate principalele opinii și necesități ale populației referitoare la Zona



Centrală a orașului. Astfel, doar 3% respectiv 8% din respondenți sunt foarte mulțumiți, respectiv mulțumiți de ce le oferă zona, în timp ce 30% respectiv 26% sunt foarte nemulțumiți și nemulțumiți de condițiile din Zona Centrală. Mai mult decât atât, raportându-ne la calitățile unui spațiu public, zona centrală este, în opinia respondenților, foarte puțin diversificată, neatractivă și destul de murdară.

Totodată, cele mai importante aspecte care influențează calitatea Zonei Centrale au fost: aglomerația, noxele și zgomotul produs de mașinile aflate în trafic, urmate de lipsa mobilierului urban și trotuarele neadaptate persoanelor cu mobilitate redusă.

Transformarea zonei trebuie să pună în valoare atât patrimoniul arhitectural, cât și potențialul cultural, turistic și comercial al localității.

4.2 Piața Centrală a Orașului Breaza

Piața Centrală Breaza reprezintă singura piață agro-alimentară a orașului și este localizată la limita zonei centrale, în proximitatea Parcului Brâncoveanu.

Piața se află într-o zonă ușor accesibilă, cu acces de pe trei laturi și este înconjurată de un țesut rezidențial mixt, cu locuințe individuale, colective și alte dotări complementare.

Din punct de vedere funcțional, piața se află în zona centrală care concentrează cea mai mare diversitate funcțională și cel mai mare număr de angajați din oraș. În imediata vecinătate a pieței se află și alte dotări comerciale reprezentative pentru oraș. Totodată, piața se află în proximitatea nucleului central reprezentat de Parcul Brâncoveanu și sediile administrative din vecinătate.

Zona este recunoscută pentru numeroșii comercianți locali sau din județ pentru vânzarea de produse autohtone.

În prezent, Piața Centrală nu oferă condițiile necesare comercianților și producătorilor locali pentru a-și desfășura activitatea în condiții normale. Mai mult decât atât, spațiul este insuficient și ineficient organizat, astfel mulți dintre aceștia aleg să își vândă produsele în exteriorul pieței. Agenții economici își desfășoară activitatea în construcții metalice orientate c spatele către circulația publică, generând o imagine de tip enclavă, care nu invită și nu conduce individul către tranzitarea pieței și interacțiunea cu activitățile desfășurate pe amplasament. Comercializarea legumelor și fructelor se realizează pe tonete și mese betonate, în afara clădirii, aspect care afectează negativ comerțul în condiții climatice extreme. La sfârșitul săptămânii sau la orele de vârf se produc aglomerări care generează disconfort atât pentru comercianți cât și pentru vizitatori din cauza spațiilor de vânzare și circulație insuficiente.

Totodată, din punct de vedere urbanistic și arhitectural amplasarea pe parcelă se realizează fără a ține cont de vecinătăți sau cadul legal, de-a lungul timpului piața suferind modificări, adăugiri de noi chioșcuri și tarabe care ocupă ineficient spațiul public. Din punct de



vedere ambiental sau peisagistic, piața nu cuprinde zone verzi sau amenajări care să invite populația sau să susțină o imagine urbană atractivă.

În cadrul Chestionarului cu populația realizat în etapa de implicare și consultare a populației, au fost identificate principalele păreri și necesități ale locuitorilor cu privire la Piața Centrală. Astfel, un procent de 47% din aceștia sunt foarte nemulțumiți de condițiile oferite de Piața Centrală și 33% sunt nemulțumiți de acestea. Doar 7% din populația intervievată a răspuns că este mulțumită de condițiile oferite.

Suplimentar, în raport cu calitățile unui spațiu public atractiv, populația nu consideră că Piața Centrală deține una din ele, mai mult, aceasta este caracterizată de neatractivitate, zonă deloc verde și neîngrijită.

Totodată, cele mai importante aspecte care influențează calitatea Pieței Centrale au fost: trotuarele ocupate de mașini parcate, lipsa unor dotări complementare necesare (toaile publice, rastele biciclete, stații de încărcare electrice) dar și lipsa unui spațiu modern și atractiv.

Analiza situației existente existente relevă că tipul de organizare a activității în piață nu mai corespunde normelor actuale, fiind necesară o reabilitare atât la nivel de infrastructură (accesibilitate, parcuri, spații verzi, construcții conforme), cât și la nivel de organizare funcțională (separarea zonelor din piață în funcție de specificul de vânzare, sortimente, calitate etc.). Pe lângă acest lucru, aspectul dezorganizat și destructurat al construcțiilor generează o imagine neatrăgătoare, mai ales în contextul urban, dinspre circulațiile publice reprezentate de străzile Victoriei și Națiunii de unde nu există perspective favorabile spre piață.

În prezent, Piața Centrală și-a pierdut rolul de loc de întâlnire și liant al comunității dar și rolul de reper urban și economic la nivel local, fiind o zonă neatractivă și destructurată.

Cu toate acestea, piața centrală a orașului nu oferă condițiile necesare comercianților și producătorilor locali pentru a-și desfășura activitatea dar nici cumpărătorilor. Aceasta necesită o renovare completă, dar și o reorganizare.

Piața trebuie să joace un rol important din punct de vedere economic dar și social, având capacitatea de a reprezenta un mediu de interacțiune socială între cetățeni și poate contribui la coeziunea comunitară atât a populației care o vizitează în scop comercial cât și a vânzătorilor locali. Zona poate reprezenta un punct de întâlnire, de schimb de tradiții, relații sociale și idei.

Piața poate susține încheierea comunității locale prin favorizarea relațiilor directe între cumpărător și vânzător/producător, întâlnirile regulate, dialogul între generații și crearea unui sentiment de apartenență și încredere prin comunicare.



Totodată, prezența unei piețe agroalimentare moderne va sprijini economia locală și va avea un impact semnificativ supra relațiilor de solidaritate între membrii comunității prin susținerea producătorilor locali și a unor prețuri competitive și atractive pentru populație.

La nivelul comunității din Breaza, piața centrală poate reprezintă un centru comercial cu rol economic dar și social, fiind un reper și un loc de întâlnire pentru comunitatea locală.

Printr-un proiect de revitalizare și regenerare integrată, Piața Centrală a orașului poate fi definită de următoarele valențe:

- ◇ Spațiu comercial esențial în sprijinirea producătorilor locali și a antreprenorilor, accesibil, care favorizează schimbul de produse, fără intermediari, cu rol esențial în stabilizarea prețurilor și susținerea competitivității;
- ◇ Spațiu care generează locuri de muncă, favorizează schimbul de bunuri și circulația banilor;
- ◇ Sprijină interacțiunea socială și coeziunea;
- ◇ Favorizează transferul între cunoștințe și tradiții;

4.3 Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă

Parcul Brâncoveanu reprezintă singurul spațiu verde de acest fel din oraș și totodată o zonă cu o densitate mare a arborilor, elemente ce îi conferă un aport ecologic important, având capacitatea de a elimina praful și gazele cu efect de seră, și totodată având rolul de a regulariza temperatura și umiditatea aerului și de a diminua zgomotul urban. Acesta cuprinde copaci secolari și vegetație valoroasă. Parcul Brâncoveanu este încadrat de specialiștii Muzeului Județean de Științe ale Naturii Prahova drept obiectiv cu regim de protecție. Aici este găzduit un adevărat patrimoniu botanic național, reprezentat de specii precum paltinul argintiu sau stejarul roșu american și alte specii arboricole.

Situat în inima localității, acesta reprezintă un loc de întâlnire pentru localnici și turiști, oferind un spațiu generos pentru plimbări, relaxare și activități în aer liber.

Cu toate acestea, spațiul este caracterizat de lipsa de întreținere și mobilier urban învechit. Nucleul central al orașului care asigură dotări de petrecerea timpului liber, sport și agrement nu beneficiază de un peisaj urban caracteristic, care să îi confere identitate și atractivitate din punct de vedere social și turistic.

Parcul cuprinde arbori înalți și vegetație joasă crescută spontan. Zona verde este afectată de lipsa de întreținere a vegetației înalte, arbustive și ierboase. Vegetația joasă (ierboasă) prezintă degradări izolate în zonele aleilor spontane survenite de-a lungul anilor.



Imaginea de ansamblu nu este foarte atractivă, în pofida siluetei arborilor protejați, acesta fiind lipsit de dotări modernizate și necesare, elementare vieții cotidiene, cum ar fi: alei accesibile persoanelor cu mobilitate redusă, locuri de joacă sigure pentru copii, foșoare/zona de relaxare, suficecinte bănci, toaleta publice.

Conacul Brâncoveanu, aflat în centrul zonei analizate, beneficiază de o poziție privilegiată și de vecinătăți care îl favorizează din punctul de vedere al accesibilității dar și funcțional.

Din punct de vedere social și turistic, conacul împreună cu grădina adiacentă deține o amprentă istorică importantă, aici trăind mai multe familii boierești de-a lungul istoriei, iar mai apoi, adăpostind mai multe dotări de importanță locală. Conacul a intrat pe Lista Monumentelor Istorice în anul 2022 și în poziției în cadrul orașului, a vecinătăților, a importanței și greutății culturale pe care le are, zona nu a beneficiat de o viziune integrată care să pună în valoare contextul regăsit.

În cadrul Chestionarului cu populația realizat în etapa de implicare și consultare a populației, au fost identificate principalele opinii și necesități ale populației referitor la zona Parcului Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă. Astfel, doar 20% respectiv 12% din numărul persoanelor au răspuns că sunt foarte mulțumiți respectiv mulțumiți de calitatea Parcului Brâncoveanu și a zonei de sport-agrement aferentă. Referitor la calitățile spațiilor publice, populația consideră că principala calitate a parcului și a zonei de sport-agrement aferentă, este reprezentată de curățenie, fiind urmată de accesibilitatea și caracterul verde al spațiului. Cele mai puțin evidențiate calități ale spațiilor sunt atractivitatea și diversitatea.

Cele mai importante aspecte care afectează calitatea zonei, în opinia populației, sunt: prezența spațiilor de socializare învechite, a aleilor și pietonalelor degradate și uneori înguste sau a vegetației neîngrijite.

În cadrul aceluiași chestionar, populația a fost invitată să propună măsuri în scopul modernizării spațiilor, iar după ponderea răspunsurilor, acestea sunt: dotarea cu toaleta publice, amenajarea spațiilor verzi, dotarea cu mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, cișmele, foșoare) dar și creșterea siguranței rutiere din proximitatea zonelor.

În raport cu încărcătura socio-economică și istorică întreaga zonă necesită măsuri de punere în valoare a patrimoniului și potențialului turistic, economic și emblematic, pe care nucleul central reprezentat de Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă le au.

4.4 Concluzii

În prezent, Piața Centrală, Zona Centrală, Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement ale orașului Breaza, reprezintă trei zone cu importanță și potențial economic, social, cultural și turistic, care prezintă disfuncții de ordin fizic, care au repercusiuni pe plan socio-economic. Printre disfuncțiile identificate, se enumeră:

- ◇ Lipsa unui concept general al spațiilor publice din cadrul orașului;



- ◇ Piața Centrală nu mai corespunde normelor actuale și nu reprezintă un spațiu atractiv;
- ◇ În lipsa unor spații confore și suficiente în Piața Centrală, comercianții au improvisat spații de vânzare în afara clădirii, orientate cu spatele la circulațiile publice, rezultând un spațiu neprimitor și destructurat;
- ◇ Circulații pietonale și platforme în stare avansată de degradare;
- ◇ Prezența mașinilor parcate pe suprafața pietonală (vecinătatea Pieței Centrale, Strada Ocinei, în zona nordică a Bdului Republicii);
- ◇ Slabă valorificare a potențialului peisajului;
- ◇ Nevalorificarea unor clădiri emblematice, cu valoare istorică cum este Conacul Brâncoveanu;
- ◇ Spații publice neatractive, cărora le lipsesc dotări conforme pentru petrecerea timpului liber;
- ◇ Lipsa trotuarelor pe anumite tronsoane din Zona Centrală;
- ◇ Necesitatea dezvoltării de noi funcțiuni și tipologii de dotari pentru: loisir, agrement și distracție, odihnă, relaxare și contemplare, joc pentru toate categoriile de vârstă în zona Parcului Central.
- ◇ Elemente și tradiții socio-economice insuficient valorificate;
- ◇ Deficit de spațiu public amenajat corespunzător (piețe și piațete, locuri de întâlnire și de organizare diferite evenimente ale vieții urbane și activități publice comunitare) cu dotări diverse, adaptate amplasamentului, funcțiunii dominante și a utilizatorilor (locuitori, vizitatori și/sau turiști);
- ◇ Insuficiența dotărilor și tipologiilor de spații verzi dedicate agrementului, sportului, odihnei și loisir / activităților de petrecere a timpului liber, locurilor de joacă pentru copii care să crească gradul de atractivitate pentru locuitori și turiști;
- ◇ Abordarea fragmentară a peisajului, fără integrarea către și dinspre zonele învecinate;
- ◇ Grad scăzut de penetrabilitate a Parcului Brâncoveanu prin prezența gardului (barieră fizică) de delimitare a parcului și puținele accese pietonale existente;



5. Conceptul de regenerare și revitalizare urbană – principii și activități

Ținând cont de faptul că noile concepte și strategii ale Uniunii Europene în domeniul regenerării urbane atestă necesitatea ca Orașul Breaza să se poată racorda sistemului de valori ecologice generale, acestea trebuie să fie implementate cu scopul obținerii unui ambient construit sustenabil.

Palierele care stau la baza unui sistem de valori universale sunt:

- **Siguranța și securitatea** – Creșterea siguranței și a securității pentru utilizatorii care tranzitează zona și pentru cei utilizatori, împreună cu zonele adiacente;
- **Mediul** – Reducerea poluării atmosferice și fonice, a emisiilor de gaze cu efect de seră și a consumului energetic, prin amenajarea spațiului verde și densificării acestuia;
- **Eficiența economică** – Atragerea unor investiții locale și a antreprenoriatului prin amenajarea unor spații comerciale mici sau a unor târguri, fapt ce ar putea activa zona din punct de vedere economic;
- **Calitatea mediului urban** – Contribuția la creșterea calității mediului urban printr-o proiectare eficientă și durabilă care să aducă beneficii cetățenilor, al economiei și al societății în ansamblu.

Regenerarea urbană reprezintă un proces complex și strategic de revitalizare, reamenajare și îmbunătățire a unei zone urbane existente, cu scopul de a-i reda vitalitatea, a îmbunătăți calitatea vieții pentru locuitorii săi și a-i crește atractivitatea economică și socială. Acest proces implică adesea o abordare holistică care poate include schimbări în infrastructură, reamenajare urbanistică, refacerea spațiilor publice sau a spațiilor verzi, revitalizarea zonelor și alte inițiative menite să aducă îmbunătățiri semnificative într-o comunitate urbană. Astfel, regenerarea urbană a zonelor de interes dintr-un oraș urmărește creșterea standardelor de trai, prin îmbunătățirea calității mediului înconjurător într-o comunitate urbană și realizarea de spații multi-uz în vederea utilizării eficiente a terenului.

Totodată, pe lângă amenajările și dotările necesare pentru diferitele categorii de oameni din zonă, este necesară integrarea tehnologiilor și a sistemelor pentru a administra în mod eficient și securizat resursele disponibile, în vederea îmbunătățirii calității vieții cetățenilor, dezvoltării comunității și protejării mediului.

Procesul de regenerare urbană este fundamental în crearea de orașe și zone urbane care sunt mai sustenabile din punct de vedere ecologic, social și economic. Integrarea unor principii ecologice generale în acest proces este esențială pentru atingerea unui ambient construit care să contribuie la protecția și dezvoltarea durabilă a mediului natural.

Toate aceste elemente alese în funcție de context și nevoi pot avea ca efecte scontate susținerea unei comunități sănătoase și o dezvoltare durabilă și eficientă a orașelor.



Astfel, regenerarea urbană trebuie să reconstruiască și să susțină dezvoltarea unei părți a orașului într-o manieră holistică „place-based approach”, în raport cu problemele de ordin economic, social și cultural întâlnite, stabilind sinergii între ele pentru un rezultat care depășește cadrul fizic. Intervențiile propuse trebuie să răspundă nevoilor de ordin spațial dar și nevoilor socioeconomice și culturale ale comunităților locale.

5.1 Principiile regenerării urbane

Abordarea folosită trebuie să țină cont de problemele identificate în spațiul urban dar și de nevoile comunității locale și să direcționeze măsuri și intervenții ca răspuns la acestea. Conceptul de regenerare trebuie să aibă la bază următoarele principii cheie:

- ◇ Dezvoltarea urbană integrată în raport cu aspectele economice, sociale și de mediu, care urmărește utilizarea eficientă a spațiului public;
- ◇ Stimularea diversității funcționale și sociale și combaterea segregării;
- ◇ Asigurarea accesului populației la zonele de regenerare urbană;
- ◇ Implicarea comunităților locale și a stakeholderilor în procesul de planificare;
- ◇ Sporirea identității locului și a sentimentului de apartenență prin găzduirea activităților socio-culturale, sportive sau de promovare a turismului în spațiul public regenerat.

Astfel, regenerarea urbană reprezintă un mijloc eficient de promovare a dezvoltării durabile a orașelor, abordând simultan aspectele ecologice, sociale și economice pentru a crea comunități mai sănătoase și mai durabile.

5.2 Implicațiile regenerării urbane

Proiectele de regenerare urbană, delimitate prin studiul de față, vor avea implicații în mai multe domenii, contribuind la dezvoltarea durabilă a orașului și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor. Aceste proiecte pot genera efecte benefice în sectoarele economic, social, cultural și ecologic, consolidând statutul orașului Breaza ca un important centru local și regional:

- ◇ **Implicații economice:**
 - **Revitalizarea Pieței Agroalimentare:** Modernizarea pieței va stimula economia locală, creând noi oportunități pentru producătorii locali și comercianți. O piață modernă și atractivă poate atrage mai mulți cumpărători, sprijinind astfel micii producători și stimulând economia locală;
 - **Crearea de locuri de muncă:** Proiectele de regenerare urbană vor genera locuri de muncă în timpul implementării, dar și pe termen lung, prin atragerea de noi afaceri în piața, zona centrală și în jurul parcului;



- **Atragerea investițiilor:** Zona centrală reamenajată și Parcul Brâncoveanu modernizat pot atrage investiții în domenii precum turismul, horeca (hoteluri, restaurante, cafenele), retail și servicii, oferind un nou impuls economic orașului.
- ◇ **Implicații sociale:**
 - **Îmbunătățirea calității vieții:** Crearea de noi spații publice, precum pietonale, parcuri și piețe moderne, va oferi locuitorilor posibilitatea de a petrece timpul liber în condiții mai bune, contribuind la coeziunea socială și la dezvoltarea unui spirit comunitar mai puternic;
 - **Interacțiune socială:** Modernizarea pieței centrale și oferirea de spații funcționale optime, va sprijini producătorii locali și va atrage populația într-un spațiu plăcut, primitiv, potrivit pentru schimbul de idei, tradiții, și relații sociale, consolidând sentimentul de apartenență;
 - **Accesibilitate sporită:** Proiectele vor include infrastructuri moderne și accesibile pentru toți locuitorii, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități sau pentru cei în vârstă, asigurând o integrare socială mai bună.
 - **Spații pentru activități recreative și sportive:** Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă vor oferi facilități moderne pentru activități de recreere, sport și socializare, promovând un stil de viață activ și sănătos.
- ◇ **Implicații culturale**
 - **Restaurarea și valorificarea patrimoniului cultural:** Conacul Brâncoveanu este un reper istoric și cultural important care urmează a fi restorat; împreună cu revitalizarea grădinii adiacente, patrimoniul local poate fi valorificat și promovat în rândul turiștilor, consolidând identitatea culturală a orașului.
 - **Promovarea evenimentelor culturale:** Spațiile reamenajate, precum Parcul Brâncoveanu, Zona și Piața Centrală pot găzdui evenimente culturale, gastronomice, artistice și educaționale, devenind platforme pentru manifestări care reflectă tradițiile și cultura locală.
 - **Educație și conștientizare:** Regenerarea zonelor trebuie să includă inițiative de promovare a istoriei și culturii locale, creând spații pentru expoziții, muzee, centre culturale sau chiar competiții sportive care să informeze publicul despre importanța patrimoniului și protejarea mediului.
- ◇ **Implicații ecologice și sustenabile:**
 - **Îmbunătățirea calității mediului:** Regenerarea urbană trebuie să includă soluții sustenabile, cum ar fi extinderea spațiilor verzi, utilizarea materialelor ecologice și introducerea unor sisteme de gestionare eficientă a deșeurilor și a apei. Acest lucru va contribui la creșterea calității aerului și la reducerea poluării.



- **Crearea unui oraș mai verde și mai prietenos cu natura:** Parcul Brâncoveanu și Piașa Centrală reamenajate vor beneficia de spații verzi îngrijite, zone de relaxare și activități în aer liber, încurajând un stil de viață mai ecologic și protejând biodiversitatea locală.
- **Mobilitate urbană durabilă:** Măsurile de regenerare trebuie să includă îmbunătățirea infrastructurii pentru transportul nemotorizat (pietonal și velo) și/sau transportul public, promovând astfel o mobilitate urbană durabilă și reducerea dependenței de autovehicule.
- ◇ **Implicații turistice**
 - **Atragerea turiștilor:** Revitalizarea zonei centrale și a parcului Brâncoveanu vor transforma orașul Breaza într-o destinație atractivă pentru turiști, contribuind la dezvoltarea industriei turistice și la creșterea veniturilor locale.
 - **Dezvoltarea turismului cultural și de agrement:** Conacul Brâncoveanu poate deveni un punct de atracție pentru turiștii interesați de istorie și cultură, în timp ce parcul și zona centrală vor atrage vizitatori dornici de activități recreative și agrement în aer liber.

5.3 Posibile măsuri pentru regenerarea urbană a zonelor delimitate

Conform OUG nr. 183/2022, în funcție de specificul zonelor și nevoile populației, prin proiectele de regenerare urbană trebuie să se asigure operațiuni integrate și anume:

Pentru Zona Centrală se pot derula următoarele tipuri de intervenții:

- ◇ modernizarea și reconfigurarea sistemului de transport, a rețelelor stradale și a căilor de rulare în zona de interes, implementarea de sisteme destinate managementului inteligent al traficului rutier urban și dezvoltarea infrastructurii necesare, pentru fluidizarea traficului și asigurarea unei coordonări unitare a tuturor rețelelor de transport public;
- ◇ promovarea infrastructurii verzi în zonele de regenerare urbană, încurajarea folosirii de către comunitate a unor mijloace alternative nepoluante de transport sau mai puțin poluante și sprijin pentru infrastructura nemotorizată, realizarea de coridoare ecologice urbane și refacerea conectivității coridoarelor ecologice, de tipul extinderii pistelor și traseelor pentru biciclete, spații de parcare pentru biciclete, inclusiv introducerea unor sisteme de închiriere de biciclete, implementarea unor sisteme de monitorizare, supraveghere și de siguranță specifice infrastructurii verzi, coridoare verzi și perdele forestiere;
- ◇ realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de



informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;

- ◇ realizarea de sisteme de parcare verticală, multietajate, precum și amenajarea, reabilitarea, modernizarea locurilor de parcare, inclusiv prin executarea de locuri de parcare temporară, de reședință, dacă acestea sunt strict necesare și sunt destinate zonei de regenerare urbană
- ◇ modernizarea, extinderea și reabilitarea imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate interacțiunilor sociale și activităților educaționale, culturale, sportive și recreative; dotarea și asigurarea infrastructurii în scopul utilizării unor imobile prin îmbunătățirea infrastructurii specifice pentru creșterea participării comunității la activitățile comunitare, culturale și civice, inclusiv construcția de săli polivalente și bazine de înot destinate activităților sportive și recreative;
- ◇ revitalizarea spațiului public prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de întreținere, dotare sau, după caz, reabilitare a mobilierului urban degradat, reparare a împrejmuirilor, a stâlpilor și a lămpilor de iluminat public cu valoare istorică, a indicatoarelor și plăcuțelor cu nume de străzi, inclusiv reabilitarea pavajelor existente prin reutilizarea pietrei cubice existente cu valoare estetică și de patrimoniu;
- ◇ realizarea de demolări, modernizări, extinderi, reconstrucții, precum și reconversia funcțională și punerea în valoare a construcțiilor și spațiilor degradate existente pentru diferite servicii administrative, sociale, culturale și pentru alte destinații și activități specifice zonei regenerare;
- ◇ realizarea de sisteme de irigații inteligente asupra spațiilor verzi amenajate în zona de regenerare;
- ◇ reabilitarea/modernizarea și retehnologizarea sistemelor existente de iluminat public, dezvoltarea unor sisteme de iluminat public performant și eficient energetic în zona de regenerare urbană;
- ◇ măsuri pentru construirea imaginii urbane prin proiecte de artă contemporană și implicarea comunității locale, contribuind la durabilitatea urbană a locurilor caracterizate în mod tradițional de degradare și includerea artei stradale în proiectele de dezvoltare a comunităților, incluziune socială, îmbunătățirea mediului fizic, îngrijirea spațiilor comune, marketing teritorial.

Pentru Piața Centrală se pot derula următoarele tipuri de intervenții:

- ◇ lucrări de construire, reconstruire, consolidare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație a clădirilor, inclusiv demolarea clădirilor aflate într-o stare avansată de degradare, situate pe terenurile supuse intervențiilor și care nu aparțin patrimoniului național cultural;



- ◇ renovarea clădirilor și a clădirilor de patrimoniu în vederea punerii lor în valoare, precum și lucrări de asigurare și îmbunătățire a eficienței energetice în funcție de potențialul de reducere a consumului, respectiv reducerea emisiilor de carbon, inclusiv lucrări de consolidare structurală a acestora în funcție de nivelul de expunere și vulnerabilitate la riscurile identificate;
- ◇ realizarea de demolări, modernizări, extinderi, reconstrucții, precum și reconversia funcțională și punerea în valoare a construcțiilor și spațiilor degradate existente pentru diferite servicii administrative, sociale, culturale și pentru alte destinații și activități specifice zonei regenerare;
- ◇ modernizarea, extinderea și reabilitarea imobilelor publice și amenajarea spațiilor publice destinate interacțiunilor sociale și activităților educaționale, culturale, sportive și recreative; dotarea și asigurarea infrastructurii în scopul utilizării unor imobile prin îmbunătățirea infrastructurii specifice pentru creșterea participării comunității la activitățile comunitare, culturale și civice, inclusiv construcția de săli polivalente și bazine de înot destinate activităților sportive și recreative;
- ◇ revitalizarea spațiului public prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de întreținere, dotare sau, după caz, reabilitare a mobilierului urban degradat, reparare a împrejmuirilor, a stâlpilor și a lămpilor de iluminat public cu valoare istorică, a indicatoarelor și plăcuțelor cu nume de străzi, inclusiv reabilitarea pavajelor existente prin reutilizarea pietrei cubice existente cu valoare estetică și de patrimoniu;
- ◇ crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;
- ◇ realizarea de sisteme de irigații inteligente asupra spațiilor verzi amenajate în zona de regenerare;
- ◇ reabilitarea/modernizarea și retehnologizarea sistemelor existente de iluminat public, dezvoltarea unor sisteme de iluminat public performant și eficient energetic în zona de regenerare urbană;
- ◇ realizarea de structuri de acces pietonal în zonele cu mai multe moduri de transport, inclusiv pasaje supraterane sau subterane, ascensoare și alte amenajări specifice, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități;
- ◇ realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;
- ◇ realizarea de sisteme de irigații inteligente asupra spațiilor verzi amenajate în zona de regenerare;
- ◇ realizarea de sisteme de parcare verticală, multietajate, precum și amenajarea, reabilitarea, modernizarea locurilor de parcare, inclusiv prin executarea de locuri de



parcare temporară, de reședință, dacă acestea sunt strict necesare și sunt destinate zonei de regenerare urbană;

- ◇ dezvoltarea căilor de comunicație de orice fel și a infrastructurii tehnico-edilitare aferente sectorului serviciilor de utilități publice și programelor de protecție a mediului pentru activitățile și serviciile poluante prin lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare;

Pentru Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă se pot derula următoarele tipuri de intervenții:

- ◇ Revitalizarea spațiului public prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de întreținere, dotare sau, după caz, reabilitare a mobilierului urban degradat, reparare a împrejmuirilor, a stâlpilor și a lămpilor de iluminat public cu valoare istorică, a indicatoarelor și plăcuțelor cu nume de străzi, inclusiv reabilitarea pavajelor existente prin reutilizarea pietrei cubice existente cu valoare estetică și de patrimoniu;
- ◇ Crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;
- ◇ Reabilitarea fondului vegetal prin înlocuirea și completarea arborilor și plantelor degradate, bolnave, dispărute;
- ◇ Reabilitarea componentelor peisagistice, vegetale și arhitecturale;
- ◇ Montarea de sisteme de iluminat public destinate punerii în valoare a vegetației, a statuilor și a altor componente cu valoare peisagistică și arhitecturală, montarea de sisteme de supraveghere, inclusiv sisteme adecvate pentru persoanele cu dizabilități;
- ◇ Realizarea de zone tematice;
- ◇ Realizarea de sisteme de irigații inteligente asupra spațiilor verzi amenajate în zona de regenerare;
- ◇ Reabilitarea/modernizarea și retehnologizarea sistemelor existente de iluminat public, dezvoltarea unor sisteme de iluminat public performant și eficient energetic în zona de regenerare urbană;
- ◇ Măsuri pentru construirea imaginii urbane prin proiecte de artă contemporană și implicarea comunității locale, contribuind la durabilitatea urbană a locurilor caracterizate în mod tradițional de degradare și includerea artei stradale în proiectele de dezvoltare a comunităților, incluziune socială, îmbunătățirea mediului fizic, îngrijirea spațiilor comune, marketing teritorial.

5.4 Componentele procesului de revitalizare și regenerare urbană



Procesul de revitalizare și regenerare urbană transcende activitățile de amenajare a infrastructurii aferente spațiilor publice. Transformarea și reinventarea urbană este un proces complex, bazat pe integrarea dimensiunilor sociale, ecologice și economice ale dezvoltării durabile. Astfel, activitățile/soluțiile propuse pentru revitalizarea și regenerarea zonei de intervenție vor trata aspecte ale acestui proces complex, evidențiând efectele scontate rezultate, dincolo de îmbunătățirea fizică a spațiilor și dotărilor, și anume:

1. Sporirea atractivității zonei, dincolo de lucrările de amenajare de infrastructură.

Calitatea spațiului public: Pe lângă lucrările de infrastructură de bază, proiectele trebuie să se concentreze pe crearea unui mediu urban atractiv. Aceasta include mobilier urban de calitate, iluminat public modern și eficient energetic, amenajări peisagistice plăcute și utilizarea materialelor durabile și estetice care să invite trecătorul să petreacă mai mult timp în spațiul comunitar.

Experiența utilizatorului: Atractivitatea zonei este sporită prin crearea unei experiențe plăcute pentru utilizatori. Zone de odihnă, spații verzi bine întreținute și o infrastructură adaptată pentru toate categoriile de utilizatori (pietoni, bicicliști, persoane cu dizabilități) vor contribui la transformarea zonelor definite în destinații preferate pentru relaxare și socializare.

Activități permanente și sezoniere: Organizarea de evenimente periodice, precum târguri, festivaluri, spectacole sau piețe sezoniere, va aduce dinamism zonei și va atrage diverse segmente ale populației.

2. Impactul asupra economiei locale, prin crearea unui mediu favorabil dezvoltării micilor afaceri locale, diversificarea funcțiilor economice din zonă etc;

Crearea unui mediu propice dezvoltării micilor afaceri

Reamenajarea Pieței Agroalimentare: Modernizarea pieței va transforma acest spațiu într-un centru comercial atractiv, unde micii producători și comercianți locali își vor putea desfășura activitatea în condiții îmbunătățite. O piață bine organizată va atrage mai mulți clienți, generând un flux mai mare de vânzări pentru produsele locale (agricole, artizanale etc.), ceea ce va stimula economia locală.

Srijin pentru antreprenori locali: Regenerarea urbană a pieței poate include crearea unor spații comerciale moderne și flexibile, destinate afacerilor mici și mijlocii. Aceste spații vor fi accesibile pentru antreprenorii locali care vor să deschidă cafenele, magazine sau ateliere, contribuind astfel la diversificarea economiei locale și la crearea de locuri de muncă.

Diversificarea funcțiilor economice în zonele regenerate



Zone comerciale și de servicii variate: Regenerarea urbană va permite diversificarea funcțiunilor economice în zona centrală, unde, pe lângă comerțul tradițional din Piața Agroalimentară, se pot dezvolta și alte servicii, precum restaurante, birouri sau spații de coworking. Astfel, se va stimula mixul de activități economice, care va atrage mai mulți vizitatori și va dinamiza întreaga zonă.

Spații pentru evenimente și târguri: Parcul Brâncoveanu, Zona Centrală reprezentată de Strada Ocinei sau spațiul verde din fața primăriei Breaza pot deveni locuri vibrante de organizare a unor târguri sezoniere, expoziții și evenimente culturale. Aceste activități vor genera oportunități economice pentru producătorii locali și vor atrage turiști, aducând un impuls economic semnificativ.

Atragerea turiștilor și vizitatorilor

Dezvoltarea turismului local: Modernizarea spațiilor publice centrale și punerea în valoare a patrimoniului cultural, prin modernizarea zonei aferente Conacului Brâncoveanu, va transforma Breaza într-o destinație turistică mai atractivă. Împreună cu alte puncte de interes, aceasta va contribui la dezvoltarea afacerilor din sectorul turistic, precum pensiuni, restaurante și ghizi turistici, stimulând economia locală.

Promovarea produselor locale: Piața Agroalimentară și târgurile locale organizate în Zona Centrală vor oferi vizitatorilor și turiștilor acces la produse tradiționale. Aceasta va crește cererea pentru produsele locale, încurajând producția și vânzarea acestora și aducând venituri suplimentare micilor afaceri și fermierilor din zonă.

Crearea de locuri de muncă și atragerea de forță de muncă calificată

Noi locuri de muncă: Proiectele de regenerare urbană vor crea locuri de muncă atât în faza de construcție, cât și ulterior, în sectorul comercial și de servicii. Mediul economic diversificat și atractiv va încuraja dezvoltarea unor noi afaceri, iar locurile de muncă create vor atrage și forță de muncă din afara orașului.

Atragerea tinerilor antreprenori: Un oraș modern, cu infrastructură și facilități de calitate, va fi atractiv pentru tinerii antreprenori care doresc să dezvolte afaceri locale. Aceasta va ajuta la stoparea depopulării și la stimularea inovării economice.

Îmbunătățirea infrastructurii economice și logistice

Accesibilitate îmbunătățită: Modernizarea infrastructurii de transport și conectivitate va facilita accesul la bunuri și servicii, atât pentru afaceri, cât și pentru consumatori. O infrastructură bine pusă la punct va susține fluxul de mărfuri și oameni, reducând timpul de acces la piețe și crescând eficiența economică.

3. Atragerea populației tinere în zonele de revitalizare și regenerare urbană, fără a neglija populația vârstnică și persoanele vulnerabile



Prin măsuri orientate tuturor categoriilor de persoane, se prijină accesul tuturor categoriilor de oameni, indiferent de vârstă. Mai mult decât atât, nu se dorește segregarea după categorii de vârstă, spațiile propuse spre regenerare necesitând dotări și zone multifuncționale, care să răspundă nevoilor comunității indiferent de limitările acestora.

4. Soluționarea problemelor urbane prin crearea unui set de atracții sociale, locuri de petrecere a timpului liber sau alte spații urbane atractive

Proiectul de regenerare a zonei studiate propune o serie de intervenții care răspund în mod direct la problemele și nevoile identificate de comunitatea locală în cadrul consultării publice. Aceste investiții urmăresc transformarea spațiilor urbane din zona centrală în medii mai atractive, accesibile și funcționale. Iată cum investițiile propuse contribuie la rezolvarea problemelor punctuale identificate de comunitatea din Breaza:

Crearea de spații verzi și amenajarea peisagistică: Pentru a aborda problema atractivității scăzute a zonei, proiectul include extinderea și reamenajarea spațiilor verzi din zona Centrală și din proximitatea Parcului Brâncoveanu. Prin plantarea de arbori, arbuști și flori, crearea de peluze și grădini decorative, zonele vor deveni mai estetice și plăcute pentru locuitori și vizitatori.

- ◇ **Mobilier urban și zone de socializare:** Amplasarea de mobilier urban modern, precum bănci, mese de picnic, foisoare și locuri de joacă, va oferi locuri de odihnă și socializare pentru diverse categorii de persoane. Aceste amenajări vor face zona mai primitoare și vor încuraja comunitatea să petreacă mai mult timp în aer liber.
- ◇ **Organizarea de evenimente publice:** Pentru a răspunde la preocupările privind lipsa evenimentelor culturale și sportive, proiectul prevede crearea unor zone multifuncționale care să poată găzdui evenimente comunitare. Scopul este de a dinamiza viața urbană prin festivaluri, târguri, concerte și competiții sportive, ceea ce va spori atractivitatea zonei. Disponibilitatea de teren dar și liniaritatea străzilor le fac ușor accesibile și pot deveni un liant în cadrul comunității locale.
- ◇ **Valorificarea dotărilor existente:** Prin amenajarea unei noi piețe agroalimentare cu dotări aferente, populația va beneficia de un spațiu primitor, potrivit comerțului și socializării între generații;

5. Încurajarea colaborării și parteneriatelor între diferite sectoare și domenii: public, privat, ONG-uri, domeniul social, cultural, educație

Prin crearea unor spații multifuncționale, primitoare și deschise, în cadrul unui Oraș ca Breaza, va favoriza crearea de evenimente publice care implică populația din diferite domenii, pentru organizarea și participarea la activități publice, cum ar fi: târguri și piețe sezoniere, competiții sportive, festivaluri, ateliere în aer liber, etc.



6. Asigurarea conectivității zonei, precum și găsirea de soluții de mobilitate și accesibilitate sustenabile

Conectivitate: Zonele delimitate sunt integrate într-o rețea coerentă de trotuare care facilitează deplasarea pietonală sigură și confortabilă între diferite puncte de interes, precum parcuri, instituții publice, zone comerciale, zone turistice și zone rezidențiale. Trecerea pietonilor va fi sigură și bine semnalizată, în special în zonele cu trafic intens.

Totodată, amenajările trebuie să cuprindă dotări pentru mobilitatea velo.

Mobilitate verde: Încurajarea utilizării bicicletelor și a altor mijloace de transport nepoluante se va realiza prin instalarea de rastele pentru biciclete în zone cheie. Aceasta va contribui la reducerea traficului auto și la îmbunătățirea calității aerului.

Accesibilitate: Proiectul include elemente care să asigure accesibilitatea pentru toate categoriile de utilizatori, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități. Aceasta implică construirea de rampe, trotuare largi și netede, treceri de pietoni adaptate și alte facilități care să permită accesul ușor și sigur.

7. Promovarea și protejarea dezvoltării biodiversității din spațiile verzi realizate/modernizate prin proiect

Soluțiile peisagistice evidențiate prin proiectul de regenerare urbană au în vedere reducerea poluării atmosferice și fonice, a emisiilor de gaze cu efect de seră și amenajarea spațiului verde existent și densificării acestuia cu scopul redării unui caracter atractiv și durabil.

În cadrul proiectelor se dorește realizarea integrală a amenajării peisagistice prin îmbunătățirea peisajului natural existent, creșterea spațiului verde și diversificarea acestuia prin inserarea unor noi tipuri de plante, curățarea fondului vegetal existent și amenajarea unor noi zone vegetale cu scopul de a dinamiza peisajul natural. În urma amenajării integrale a parcului, zonele din vecinătate vor fi nevoite să relaționeze cu noua amenajare, atât din punct de vedere al infrastructurii cât și al atractivității prin amenajarea spațiilor verzi și a dotărilor aferente.

5.5 Implicarea comunității locale în procesul de regenerare urbană

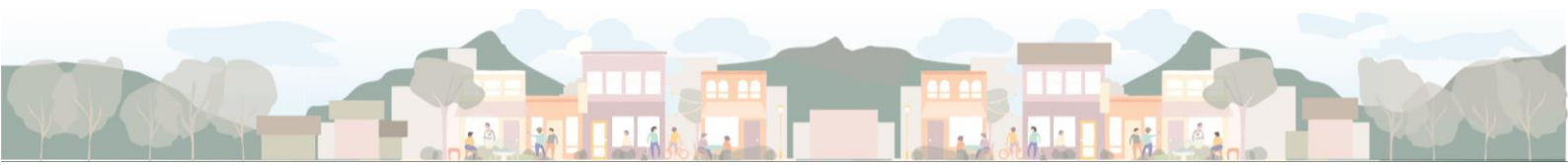
Măsurile de stimulare a implicării comunității locale pentru susținerea activităților sociale, culturale, turismului, educației etc. în spațiul public regenerat

Pe parcursul proiectului, au fost implementate două măsuri de implicare și consultare a comunității locale, și anume: informarea publicului cu privire la demararea proiectului de delimitare a zonelor de regenerare și invitarea acestora să transmită păreri și opinii legate de subiect și oferirea chestionarelor comunității locale cu scopul de identificare a nevoilor și a problemelor semnalate în cadrul proiectelor de regenerare urbană, la care au participat o parte din membrii comunității locale împreună cu grupurile de actori urbani implicați.



În cadrul chestionarelor au fost adresate întrebări cu privire la gradul de satisfacere al spațiilor publice urbane existente, importanța necesității unor proiecte de regenerare urbană, problemele întâmpinate în zonele supuse regenerării, intervențiile prioritare asupra spațiilor publice și impactul acestora asupra comunității locale.

Revitalizarea și regenerarea urbană a zonelor din Breaza va fi realizată printr-o **abordare integrată**, luând în considerare importanța spațiilor publice și a dotărilor descrise, care sunt esențiale în structura unui oraș modern și funcțional. Totodată, se va ține cont de măsurile și nevoile populației, ea fiind consumatorul și utilizatorul final al investițiilor. Proiectele de regenerare urbană vor fi bazate pe **proiecte complexe de specialitate**, axate pe îmbunătățirea calității vieții printr-o serie de intervenții menite să aducă beneficii locuitorilor și să îmbunătățească imaginea urbană.



6. Delimitarea zonelor de regenerare urbană

Eliminarea sau reducerea disfuncțiilor constatate în urma analizei situației existente asupra celor trei puncte de interes importante la nivelul comunității locale se va realiza valorificând potențialul de dezvoltare, urmărind creșterea calității vieții locuitorilor și dezvoltarea economică și socială prin proiecte de regenerare urbană, care vor avea ca rezultat reabilitarea și potențarea spațiilor și dotărilor publice evidențiate în zone cheie ale orașului, creșterea suprafețelor plantate și amenajarea conformă a acestora, susținerea și extinderea activităților culturale, de recreere și agrement, asigurarea accesului la dotări cotidiene necesare, echitabile și incluzive care să susțină o comunitate locală implicată și prietenoasă, protejarea și valorificarea patrimoniului natural, cultural și construit, dar și crearea unui cadru prielnic pentru dezvoltarea afacerilor locale.

Din perspectivă socială, zonele publice încurajează interacțiunea socială și stimulează interacțiunile în rândul comunității, iar din perspectivă economică pot contribui la dezvoltarea micilor afaceri.

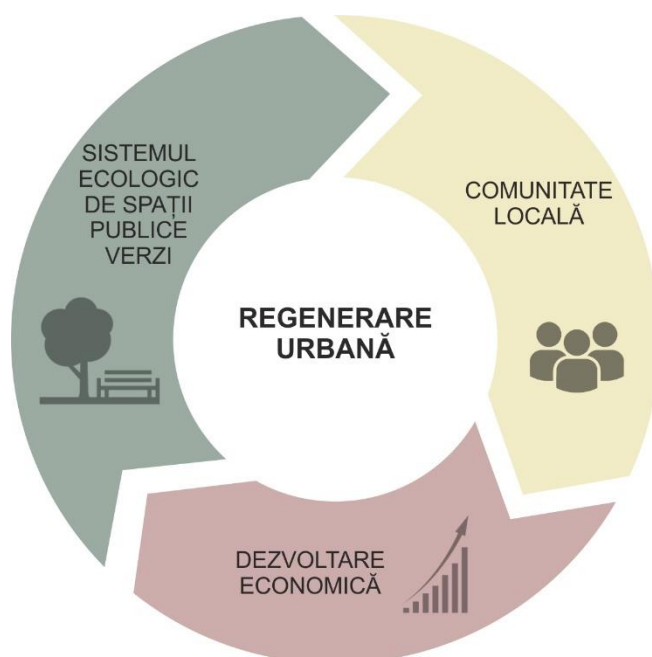
Elementele fundamentale care trebuie ameliorate în procesele de regenerare urbană pot fi structurate în trei mari categorii, și anume:

Dezvoltarea economică prin asigurarea viabilității și a atractivității zonelor;

Componenta socială cuprinde asigurarea unor spații cu identitate și o calitate ridicată a vieții, prin spații publice care să invite locuitorii în mediul public, să susțină închegarea comunităților și a micilor afaceri locale; aceasta asigură implicarea și manifestarea comunităților locale în spații identitare care să le întrunească așteptările;

Componenta ecologică susținută de sistemul verde al zonei format din spațiile publice verzi interconectate. Refuncționalizarea și reabilitarea sistemului pot susține o imagine urbană atractivă și multifuncțională, care generează la rândul ei creștere economică și atractivitate socială.

Conform OUG nr.183/2022, delimitarea zonelor de regenerare urbană se realizează pe limite cadastrale și include, după caz, zonele învecinate cu care există legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru a crea conexiunile către acestea.



Studiul de față are ca scop delimitarea zonelor de regenerare urbană de la nivelul Orașului Breaza acolo unde se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare.

Astfel, au fost determinate, analizate și delimitate cele mai importante trei zone care necesită măsuri de regenerare urbană, și anume:

1. Zona Centrală Breaza în suprafață totală de 74.759mp, compusă din:
 - ◇ Strada Republicii Număr Cadastral 31115
 - ◇ Strada Libertății Număr Cadastral 31058
 - ◇ Strada Ocinei Număr Cadastral 31058
 - ◇ Strada Vasile Alecsandri Număr Cadastral 30788
2. Piața Centrală Breaza număr cadastral 32007, suprafață totală: 3.796mp
3. Parcul Brâncoveanu și zona de sport-agrement aferentă, în suprafață de 58.537mp, compusă din:
 - ◇ Parcul Brâncoveanu – Număr Cadastral 32111, 32112, 32126,
 - ◇ Zona verde balneo-turistică, de agrement și recreere – Număr Cadastral 32108 și nr. 32109
 - ◇ Zonă verde aferentă construcției Primăriei Breaza și a Poliției Naționale cu număr Cadastral 25062 și nr. 25479
 - ◇ Zonă verde aferentă construcției Centrului Cultural Breaza și Centrului Național de Informare și Promovare Turistică număr cadastral 26345, 25080
 - ◇ Zona verde amplasată în fața construcției Primăriei Breaza și a Poliției Naționale număr cadastral 26344
 - ◇ Suprafața totală a zonei este de: 58.537mp

Pentru dezvoltarea integrată a zonelor prioritare de regenerare urbană, se vor avea în vedere recomandările conturate pe baza solicitărilor și nevoilor populației implicate în procesul de consultare a publicului, și anume:

- ◇ Amenajarea spațiilor verzi;
- ◇ Dotarea cu toalete publice;
- ◇ Dotarea trotuarelor și aleilor cu mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi cișmele, foișoare;
- ◇ Creșterea siguranței rutiere prin marcaje, treceri pietoni înălțate, bolarzi, semafoare pietoni, iluminat, etc.;
- ◇ Inserarea de mobilier interactiv: șah, tenis, ping pong, fitness.



7. Concluzii

Îmbunătățirea și creșterea nivelului estetic și funcțional al spațiilor urbane contribuie direct la creșterea calității vieții locuitorilor orașului. Regenerarea urbană este indispensabilă pentru orașul Breaza, momentan fiind atât de necesară inovarea spațiilor publice, reorganizarea acestora, restructurarea elementelor intrusive și eliminarea amenajărilor inestetice - cu alte cuvinte, înfrumusetarea și reinventarea spațiilor publice din oraș, în beneficiul locuitorilor săi, unind nevoia de frumos cu necesitatea asigurării unui spațiu resilient în fața provocărilor climatice din ce în ce mai prezente în cotidian.

Conceptul de regenerare urbana definește, în planificarea urbană o formă de dezvoltare a orașului, ceea ce înseamnă o acțiune de reconstrucție a orașului în sine și reciclarea resurselor sale de teren construit. Aceasta vizează în special abordarea problemelor sociale, economice, urbanistice și arhitecturale ale anumitor areale învechite și/sau degradate, precum și generarea de noi evoluții de dezvoltare, în special economice, și sociale prin încheierea cunității locale.

Regenerarea urbană reprezintă aducerea la viață a zonelor urbane cu efortul susținut al municipalităților și a altor actori implicați cu scopul de a îmbunătăți condițiile de trai, de a crește calitatea mediului și a climatului social și de a întări economia locală. Regenerarea urbană are 3 piloni de bază, respectiv pilonul ecologic, economic și cel social. În funcție de situație, trebuie să se facă referire mai mult sau mai puțin la cei trei piloni în momentul în care se propune dezvoltarea unui plan de regenerare urbană pentru o anumită zonă bine delimitată.

Calitatea vieții în mediul urban este determinată de calitatea aerului, nivelul de zgomot, situația spațiilor verzi și a zonelor de agrement, calitatea serviciilor (de toate tipurile) oferite populației. Deși în Orașul Breaza se regăsesc spații publice funcționale, starea fizică a acestora și modul în care sunt utilizate nu pune în valoare adevăratul lor potențial. Valentele acestor spații existente sunt, în general, o serie de obiective importante care, în timp, au devenit repere urbane.

Prin intervenții adecvate, constând în reabilitări, reconstrucții, refuncționalizări, schimbări ale modului de folosire și dotări urbane, astfel de spații pot renaște. Noile soluții trebuie să elimine problemele cauzate de supraaglomerarea spațiului public din zonele urbane, din cauza numărului mare de mașini și utilizarea eficientă a spațiului rezultat pentru toate categoriile de persoane.

Identificare și delimitare zonelor de regenerare urbană s-a realizat în contextul nevoii unei dezvoltări urbane durabile și incluzive din punct de vedere social, accesibile întregii comunități locale, care trebuie realizată într-o manieră integrată asupra problemelor orașului, în vederea reducerii disparităților și creșterii coeziunii socio-economice.



Regenerarea urbană a zonelor de interes din Breaza, prin reducerea și eliminarea disfuncțiilor constatate în urma analizelor situației existente, va fi realizată cu accent pe valorificarea potențialului de dezvoltare și creșterea calității vieții locuitorilor. Aceasta va implica o abordare complexă, care va susține **dezvoltarea economică și socială**, alături de **protejarea patrimoniului natural, cultural și construit**, și va contribui la un mediu urban atractiv, sustenabil și funcțional.

◇ **Dezvoltarea economică prin creșterea viabilității și atractivității zonelor**

Revitalizarea și modernizarea infrastructurii: Prin proiectele de regenerare urbană, zonele cheie precum Piața Agroalimentară, Zona Centrală și Parcul Brâncoveanu și zona adiacentă vor beneficia de o îmbunătățire a infrastructurii, ceea ce va face ca aceste spații să devină mai atractive pentru investiții și pentru dezvoltarea micilor afaceri locale. Modernizarea pieței, de exemplu, va stimula comerțul local și va atrage mai mulți vizitatori și locuitori, sprijinind economia orașului.

Atragerea turismului: Reabilitarea spațiilor publice din proximitatea elementelor de patrimoniu, cum este Conacul Brâncoveanu, și crearea unor spații publice atractive în zona centrală vor poziționa Breaza ca o destinație turistică. Dezvoltarea de facilități turistice și culturale va încuraja investițiile și va aduce venituri suplimentare comunității locale.

◇ **Componenta socială: crearea unui mediu incluziv și vibrant**

Spații publice cu identitate: Un aspect esențial al regenerării urbane este crearea unor spații publice care să reflecte identitatea locală și să încurajeze interacțiunile sociale. Amenajarea pieței, parcului și a zonelor pietonale va stimula locuitorii să petreacă mai mult timp în spațiile comune, facilitând crearea unei comunități unite și implicate.

Implicarea comunității locale: Prin reamenajarea acestor spații, se va oferi o platformă pentru manifestarea culturală și socială a locuitorilor, iar evenimentele organizate în aceste zone (târguri locale, evenimente culturale, concursuri sportive) vor sprijini coeziunea socială și vor încuraja dezvoltarea afacerilor locale. Totodată, accesul la dotări moderne și echitabile va asigura o calitate ridicată a vieții pentru toți locuitorii, inclusiv pentru grupurile vulnerabile.

◇ **Componenta ecologică: susținerea unui sistem verde interconectat**

Creșterea suprafețelor plantate: Regenerarea urbană va pune accent pe extinderea și îmbunătățirea spațiilor verzi, esențiale pentru sănătatea populației. Aceste spații vor fi interconectate și reamenajate pentru a oferi beneficii ecologice, cum ar fi reducerea poluării, îmbunătățirea calității aerului și eliminarea insulelor de căldură din zonele puternic mineralizate.

Refuncționalizarea spațiilor verzi: Parcul Brâncoveanu, împreună zonele verzi și pietonale aferente, trebuie reamenajat pentru a susține spații multifuncționale, oferind atât



oportunități pentru agrement, cât și beneficii estetice și ecologice. Crearea unui peisaj urban atractiv, bazat pe sustenabilitate, va genera la rândul său atractivitate economică și socială.

În concluzie, după evoluția din ultimii 30 de ani, orașul Breaza trebuie să își întărească valorile și identitatea locală, în paralel cu o dezvoltare durabilă pentru asigurarea unei calități ridicate a spațiului public. Regenerarea urbană a zonelor are ca scop soluționarea problemelor urbane, de natură socio-economică și de mediu, pe baza principiilor dezvoltării durabile.

Delimitarea proiectelor de regenerare urbană din studiul de față a avut la bază o analiză a necesităților, valorilor și identității locale. Identificarea și delimitarea zonelor care necesită intervenții de regenerare urbană s-a realizat pentru a orienta prioritar pentru aceste zone, finanțări și instrumente de intervenție dedicate.

Întocmit:

Master urbanist Lucia COZMA

