

CARTIERUL HIPODROM BRĂILA

GHID DE BUNE PRACTICI

UN PROIECT AL INIȚIATIVEI CARTIERUL HIPODROM

AUTORI

Alex Burtea, Teodora Dobrotă, Raluca Mihai, Vlad Dumitrescu, Cristian Bădescu

CONSULTANȚI

Irina Tulbure, BAZA

(Maria Duda, Irina Niculescu-Belenyi, Alexandru Beleniyi), Diana Culescu

DESENE

Zenaida-Elena Florea

CORECTURĂ TEXT

Vlad Dumitrescu

DESIGN

Policromic

CREDITE FOTO

Marius Vasile, Vlad Dumitrescu, Cristian Bădescu, Alex Burtea, Teodora Dobrotă, Irina Tulbure, Maria Duda, Diana Culescu, Arhiva familiei Cocioabă, Arhiva familiei Bădescu

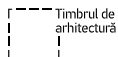
TIRAJ

100 buc

Proiect susținut de Ordinul Arhitecților din România
din Timbrul de arhitectură.



ORDINUL
ARHITECȚILOR
DIN ROMÂNIA



Un proiect al Fundației DALA



Cuprins

Cuvânt înainte	07	
Marile ansambluri de locuit din perioada comunistă	08	
Despre acest ghid	09	
Cum este construit documentul		09
Temele abordate		10
Cartierul Hipodrom – Date generale	13	
Scurt istoric		16
I. Cadru de administrare și coordonare	21	
Situatie generală		21
Probleme identificate		22
Strategie		25
Exemple de bună practică		26
II. Elemente de identitate urbană	29	
Situatie generală		29
Probleme identificate		30
Strategie		33
Exemple de bună practică		34
III. Clădiri și fațade	37	
Situatie generală		37
Probleme identificate		38
Strategie		41
Exemple de bună practică		42
IV. Spațiul public dintre blocuri	45	
Situatie generală		45
Probleme identificate		46
Strategie		51
Exemple de bună practică		52
V. Infrastructură verde	55	
Situatie generală		55
Probleme identificate		56
Strategie		59
Exemple de bună practică		62

VI. Accesibilitate, mobilitate și suprafețe urbane	65	
Situatie generală		65
Probleme identificate		66
Strategie		68
Exemple de bună practică		70
VII. Echipare urbană	73	
Situatie generală		73
Probleme identificate		74
Strategie		77
Exemple de bună practică		78
Concluzie	80	
Bibliografie		81
Studii și cercetare – inițiativa cartierul hipodrom		81
Cadru normativ		79
Ghiduri de bune practici		80
Proiecte și exemple de bună practică		80
Surse arhivistice și istorice		81



CUVÂNT ÎNAINTE

La șaizeci de ani de la începerea construcției sale, Cartierul Hipodrom încă reprezintă un exemplu relevant al arhitecturii de bună calitate din perioada comunistă. Proiectat ca un ansamblu unitar, care pe lângă locuire a integrat spații verzi și diverse dotări de proximitate, el continuă să funcționeze, deși contextul social, economic și administrativ în care face acest lucru s-a transformat radical.

Cartierele construite în perioada comunistă reprezintă încă cel mai extins fond locativ al țării. Evoluția lor post-decembristă ilustrează dificultatea administrării lor. După 1990, trecerea rapidă de la un sistem centralizat de planificare la unul fragmentat, bazat pe proprietate privată și intervenții punctuale, a modificat profund modul de administrare și întreținere al acestor ansambluri. În lipsa unor mecanisme coerente de coordonare și a unor instrumente adaptate specificului locuirii colective, transformările au avut loc gradual, ca răspuns direct la nevoi imediate, la resurse limitate și la absența intervenției publice sistematice.

În acest context, multe dintre modificările vizibile astăzi, de la intervenții asupra fațadelor, la ocuparea și adaptarea spațiilor dintre blocuri, nu sunt exclusiv disfuncționalități, ci forme de adaptare a locuitorilor la condiții noi. Literatura de specialitate arată că astfel de procese sunt recurente în cartierele socialiste post-1990, unde locuirea colectivă continuă să funcționeze, dar este remodelată prin utilizări cotidiene și intervenții succesive în absența unei viziuni integrate. În același timp, aceste transformări pot conduce la pierderea coerenței inițiale și la accentuarea unor vulnerabilități existente, mai ales ale spațiilor comune.

Cartierul Hipodrom face parte din această largă categorie, dar se distinge printr-o serie de calități urbanistice și arhitecturale. Acesta păstrează încă elemente care-i dau identitate, precum vegetația matură, amprenta urbană aerisită, mozaicurile făcute de artiști ai vremii și soluțiile tehnice unice, precum punctele CET, integrate în ansamblul proiectului. Aceste caracteristici nu sunt clasificate ca elemente de patrimoniu în sensul reglementat al termenului, dar reprezintă resurse urbane cu valoare funcțională și identitară reală, a căror degradare afectează direct calitatea spațiului public și imaginea de ansamblu a cartierului.

Prezentul ghid este rezultatul unui proces de cercetare desfășurat în ultimii ani de către Inițiativa Cartierul Hipodrom. Prin observații de teren, cartare, analiză și dialog cu locuitorii, acest demers a construit o bază de cunoaștere esențială asupra modului în care cartierul funcționează în prezent și asupra mecanismelor care au condus la forma sa actuală. Ghidul valorifică această cercetare și o traduce într-un set coerent de principii și direcții de intervenție.

Miza prezentului ghid este de a oferi un cadru pentru aceste intervenții fără a înlocui regulamentele în vigoare. Documentul propune principii și direcții practice pentru autorități și locuitori, în sprijinul unui proces de regenerare care să protejeze calitățile existente și să îmbunătățească funcționarea cotidiană a cartierului. Scopul este ca acesta să răspundă unei realități urbane pentru care ansamblul nu a fost proiectat inițial.

MARILE ANSAMBLURI DE LOCUIT DIN PERIOADA COMUNISTĂ

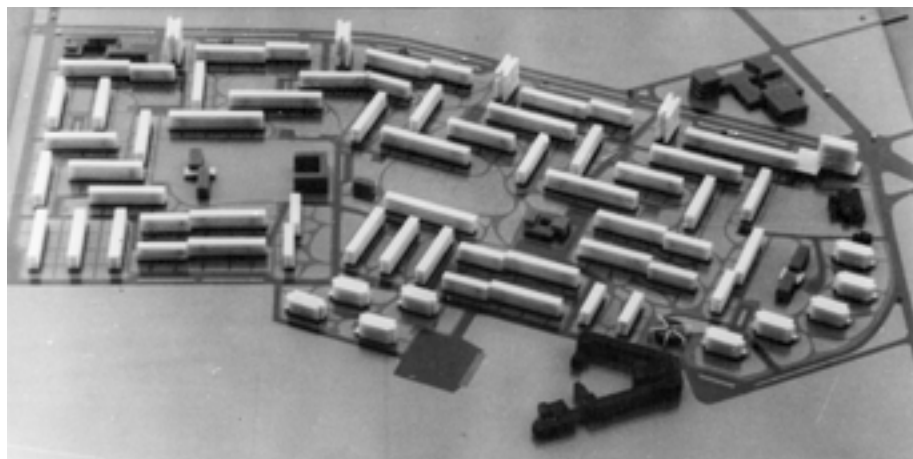
În ultimii ani au fost elaborate în România mai multe ghiduri și studii dedicate regenerării cartierelor socialiste, care documentează probleme similare și propun principii generale de intervenție. Aceste instrumente au valoare metodologică reală și constituie o bază utilă de referință, multe dintre problemele identificate fiind comune tuturor cartierelor construite în perioada comunistă. În completarea acestei baze documentare existente, prezentul ghid propune un instrument calibrat pe realitatea unui cartier specific, cu tipologiile sale constructive caracteristice, cu elementele sale de identitate particulare, cu actori locali concreți și cu mecanismele administrative proprii orașului Brăila.

Un ghid calibrat pe realitatea Hipodromului deschide atât posibilitatea unui dialog concret cu autoritățile și cu locuitorii, cât și formularea unor propuneri de îmbunătățire a vieții cartierului raportate la situația existentă, la cadrul normativ local și adresate explicit factorilor de decizie relevanți. În esență, ghidul prezent reprezintă o bază pentru ca intervențiile propuse să fie implementabile în condițiile concrete ale administrației municipale.

Ansamblurile de locuințe colective construite în perioada comunistă se confruntă cu un set

similar de probleme, comune de multe ori la nivelul întregului spațiu al Europei Centrale și de Est, probleme identificate deja în studii și ghiduri realizate anterior. Situația particulară a cartierului Hipodrom prezintă nuanțe specifice, dar se pot enumera și o serie de trăsături comune cu acestea.

Clădirile au fost proiectate cu o durată de viață limitată, cu accent pe reducerea costurilor și rapiditatea execuției. Dimensiunea spațiilor libere dintre blocuri variază în funcție de perioada exactă în care au fost construite cartierele dar în multe cazuri ele s-au dovedit greu de administrat și întreținut de autoritățile locale în perioada post-decembristă. În lipsa intervenției administrative, locatarii au fost nevoiți să preia ei înșiși administrarea acestora. Spațiile verzi au fost fragmentate prin garduri, extinderi informale și amenajări punctuale fără cadru de reglementare. Procesele de reabilitare termică, desfășurate necoordonat la nivel de apartament sau bloc, au alterat coerența vizuală a fațadelor, acoperind detalii arhitecturale și generând în multe cazuri rezultate estetice nefericite. Dotările publice și centrele de cartier și-au pierdut rolul în anii de tranziție, fără a fi readaptate funcțional. Elementele arhitecturale cu valoare identitară nu se afla sub acoperirea instrumentelor de protecție patrimonială, degradându-se în lipsa unor mecanisme de intervenție.



Hipodromul nu face excepție de la acest tipar. Reabilitările termice realizate fără coordonare la nivelul ansamblului au omogenizat volume proiectate ca distincte și au acoperit elemente decorative: bandouri, reliefuri, detalii de fațadă care ofereau coerență și identitate cartierului. Spațiile dintre blocuri, concepute inițial ca un sistem verde continuu, au fost fragmentate prin extinderi la nivelul parterului, garduri vii crescute necontrolat și amenajări individuale care le-au redus permeabilitatea și caracterul unitar. Cele patru puncte CET, obiecte sculpturale care punctau spațiul public, sunt abandonate de peste un deceniu iar mozaicurile de autor de pe blocurile A1-A5, elemente de artă monumentală cu valoare certă, sunt supuse vandalizării și degradării biologice. Cinematograful și alte dotări publice ale cartierului au fost privatizate după 1990 și se află în stare de subutilizare sau abandon, fără ca administrația locală să dispună de mecanisme eficiente de intervenție. Situația

Hipodromului nu este singulară, dar este urgentă: vulnerabilitățile comune tuturor cartierelor socialiste se suprapun aici unui ansamblu cu calitate arhitecturală și urbane reale, care justifică o intervenție calibrată, nu una generică.

În lipsa unor instrumente concrete de analiză și protecție, ansamblurile socialiste suferă alterări majore, efectele fiind nu doar la nivel estetic ci și în detrimentul calității vieții locuitorilor săi, și poate mai important, făcând o defavoare memoriei colective și așa lacunară în perioada comunistă. În acest context, ghidurile de bune practici ce abordează tema cartierelor socialiste devin instrumente strategice care ar trebui să facă parte din dezvoltarea ulterioară a orașului. Ghidul prezent se alătură acestora, scopul său fiind de a facilita dezvoltarea într-un mod echilibrat, răspunzând nevoilor actuale și fără a ignora deciziile bune luate în trecut.

DESPRE ACEST GHID

CUM ESTE CONSTRUIT DOCUMENTUL

Ghidul este structurat în șapte capitole tematice, fiecare abordând o dimensiune distinctă a funcționării cartierului. Toate capitolele urmează același format intern, construit pe patru componente:

Situația actuală descrie starea existentă a temei abordate, pe baza analizei de teren și a documentării realizate în cadrul proiectului. Problemele identificate formulează disfuncționalitățile și vulnerabilitățile constatate, cu referire la cauzele care le-au generat.

Strategia propune direcții și recomandări concrete de intervenție, adresate administrației, asociațiilor de proprietari și proiectanților. Exemplele de bună practică prezintă soluții aplicate în contexte similare din România și din Europa, cu rol de referință pentru fezabilitatea recomandărilor.

Documentul poate fi utilizat selectiv, câte un capitol în funcție de proiectul sau decizia în cauză, sau integrat, ca referință generală pentru planificarea investițiilor la nivelul cartierului. Nu are caracter normativ și nu se substituie

documentațiilor de urbanism aprobate. Trebuie privit ca un instrument de lucru deschis, actualizabil pe măsură ce proiecte sunt implementate sau cadrul de reglementare se modifică.

Ghidul se adresează în primul rând administrației locale, ca suport tehnic pentru definirea proiectelor de investiții, formularea temelor de concurs, avizarea propunerilor și prioritizarea intervențiilor. Este util totodată proiectanților care lucrează pe teme legate de cartier, precum și locuitorilor și asociațiilor de proprietari, pentru a putea participa calificat la procesele de consultare publică.



Baza analitică a ghidului este constituită din observații de teren, cartare și documentare realizate în mai multe etape, completate de interacțiunea directă cu locuitorii. Rezultatele sunt sintetizate în cele trei hărți incluse pe suprapertă — instrumente de referință vizuală consultabile independent sau corelat cu capitolele tematice:

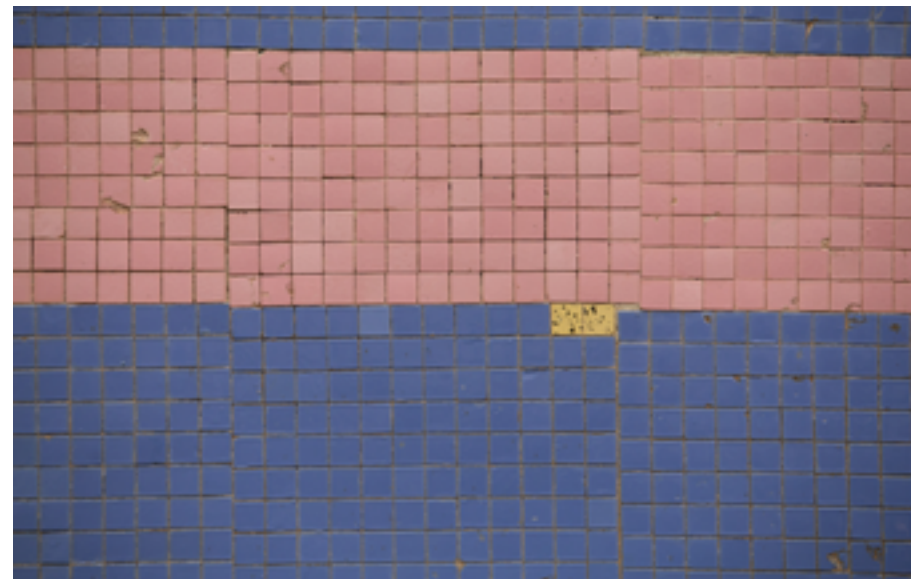
- **Harta spațiilor dintre blocuri** ilustrează organizarea și starea actuală a spațiului liber din ansamblu
- **Harta structurii vegetației** redă distribuția fondului vegetal existent
- **Harta reperelor urbane** identifică elementele cu valoare identitară și funcțională punctele CET, blocurile cu mozaic de autor, dotările publice

TEMELE ABORDATE

Ghidul abordează cartierul prin șapte teme interdependente, care acoperă împreună principalele dimensiuni ale spațiului construit și ale spațiului public. Fiecare temă poate fi consultată independent în funcție de specificul unui proiect sau a unei nevoi administrative, dar recomandările sunt gândite ca un sistem.

I. Cadrul administrativ analizează fragmentarea responsabilităților privind administrarea cartierului între autoritatea publică locală, asociațiile de proprietari și locuitorii individuali și identifică efectele intervențiilor necoordonate. Sunt propuse instrumente de corelare, precum un regulament local la scara cartierului, și încurajarea formării unui cadru de dialog cu asociațiile de proprietari, cu rol esențial în responsabilizare civică și coagularea deciziilor.

II. Elementele de identitate urbană tratează componentele care definesc caracterul cartierului, precum mozaicurile de pe blocurile A1-A5, fostele puncte CET și casele de scară vitrate. Sunt documentate starea de degradare și sunt propuse intervenții de stabilizare, restaurare și reconversie, precum și posibilitatea includerii în cadrul unui regim de protecție.



III. Clădirile și fațadele abordează reabilitarea fondului construit la nivel de imobil și ansamblu, pornind de la o analiză per bloc. Sunt propuse criterii de intervenție compatibile cu arhitectura originală, un ghid de culori și materiale, precum și un mecanism de condiționare a autorizațiilor pentru lucrările la fațade.

IV. Spațiul public dintre blocuri analizează fragmentarea spațiilor libere prin ocupări individuale și intervenții necontrolate. Sunt propuse măsuri pentru clarificarea regimului de proprietate și utilizare, eliminarea ocupărilor incompatibile, reamenajarea coordonată și definirea unor tipologii clare de spații publice, semipublice și semiprivat.

V. Infrastructura verde tratează vegetația ca sistem urban cu rol ecologic, climatic și de confort. Sunt identificate riscurile asupra fondului vegetal existent și sunt stabilite condiții minime pentru intervențiile în spațiul public.

VI. Accesibilitatea, mobilitatea și suprafețele urbane abordează rețeaua de circulații și suprafețele urbane ca sistem integrat, analizând discontinuitățile existente. Sunt propuse soluții de reorganizare a traseelor pietonale, a parcajelor, precum și posibilități de înlocuire a materialelor de pavaj existente, cu accent pe accesibilizare.

VII. Echiparea urbană analizează distribuția și starea mobilierului stradal, a iluminatului public, a locurilor de joacă și a infrastructurii de salubritate. Este evidențiată legătura dintre deficitul de dotări și utilizarea informală a spațiului public și este propus un sistem coerent de echipare, inclusiv un scenariu nocturn integrat.



CARTIERUL HIPODROM – DATE GENERALE

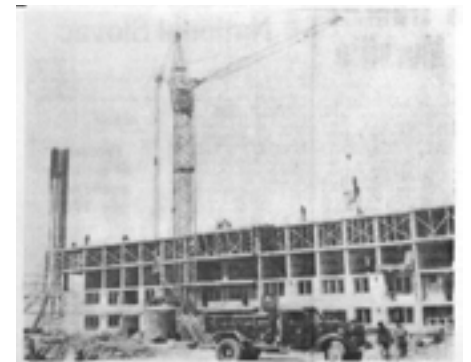
LOCALIZARE ȘI DELIMITARE

Cartierul Hipodrom este situat în partea de Sud-Est a municipiului Brăila și reprezintă una dintre primele extinderi majore ale orașului dincolo de țesutul istoric tradițional. Dezvoltat începând cu anii 1965-1966, cartierul marchează trecerea de la o dezvoltare organică, concentrată în jurul centrului istoric, către un model de urbanizare planificat la scară mare, specific perioadei socialiste. Amplasarea sa reflectă logica extinderii urbane a epocii, fiind inițial poziționat la periferia orașului, într-o zonă relativ liberă de construcții. În prezent, însă, Hipodromul este integrat în structura urbană consolidată a Brăilei, funcționând ca un cartier semicentral, bine conectat la rețeaua majoră de circulații și la alte zone rezidențiale. Delimitarea cartierului este definită în principal de infrastructura majoră de circulație și de structura stradală existentă, fiind perceput ca o unitate urbană coerentă, cu limite relativ clare. Principalii săi vecini sunt Parcul Monument și Cimitirul Sf. Constantin și Elena în Est și Cartierul Obor la Nord și Bulevardul Dorobanților la Vest.



FOND CONSTRUIT

Fondul construit al cartierului Hipodrom este alcătuit în principal din locuințe colective, organizate în blocuri cu regim de înălțime variabil, de la P+4 la P+10. Disponibilitatea acestora variază în funcție de etapa de construcție, pornind de la urbanismul liber al primelor faze cu spații libere generoase între clădiri de înălțime redusă și tranziționând către o ocupare mai densă a teritoriului în următoarele faze de construcție. Cartierul cuprinde un total de 4.302 apartamente organizate în tipologii standardizate de locuire (1 - 4 camere). Relația dintre clădiri și spațiul liber este una definitorie, ansamblul fiind conceput ca un „oraș în miniatură”, în care locuirea este completată de spații verzi, circulații pietonale și dotări de proximitate.



Șantierul cartierului
Iulie 1968

Fondul construit al cartierului Hipodrom Din cele 4.302 apartamente, majoritatea sunt ocupate de familii mici, formate din una sau două persoane (2.786 unități), în timp ce familiile de dimensiuni medii (3-6 persoane) reprezintă o proporție semnificativă (1.468 unități). Pe baza acestor date, populația totală a cartierului poate fi estimată între aproximativ 8.000 și 11.000 de locuitori. Distribuția pe grupe de vârstă indică o pondere ridicată a populației adulte și vârstnice, în special în intervalele 36-65 ani și peste 65 de ani, ceea ce sugerează un proces de îmbătrânire demografică.

Vechimea domiciliului este un indicator relevant al stabilității sociale: o mare parte dintre locuitori au o rezidență de lungă durată, de peste 10 sau chiar 30 de ani. Această stabilitate contribuie la consolidarea comunității, dar este asociată și cu o mobilitate redusă și cu o adaptare lentă la noile nevoi urbane. *



*Datele demografice au ca bază date oficiale obținute de la SPCLP Brăila în Septembrie 2020

INFRASTRUCTURĂ VERDE

Fondul vegetal al cartierului Hipodrom face parte din structura urbanistică inițială a ansamblului, spațiile verzi fiind gândite ca elemente continue între blocuri, cu rol de protecție ambientală și de organizare a spațiului. Vegetația existentă s-a dezvoltat în principal începând cu perioada construirii cartierului și constituie în prezent un sistem vegetal matur, distribuit difuz la nivelul întregului cartier. Fondul arboricol al cartierului a fost inventariat în anul 2020, fiind înregistrate 4.328 de exemplare. Acestea aparțin unui număr de 83 de specii, ceea ce indică o diversitate relativ ridicată pentru un cartier de locuințe colective. Inventarierea a inclus informații despre specie, dimensiune și stare, constituind o bază de date completă la nivel de cartier. Compoziția este dominată de câteva specii principale, primele 10 reprezentând aproximativ 66% din totalul arborilor. Cea mai răspândită specie este corcodușul (aprox. 15%), urmat de salcâm (10%) și tei (8%). Majoritatea arborilor sunt foioși (92%), în timp ce speciile sempervirescente (plantele ce rămân verzi tot anul) reprezintă doar 8%. *



*Datele despre infrastructura verde au ca bază cartarea de peisaj făcută de echipa Inițiativei Cartierul Hipodrom, în 2020

Cartierul Hipodrom dispune de un nucleu de dotări urbane de proximitate, care asigură funcțiunile de bază necesare locuirii. Acestea includ trei zone comerciale principale, două grădinițe, o școală, un liceu, un cinematograful, o policlinică, precum și o piață agroalimentară. Aceste dotări sunt distribuite în interiorul cartierului sau în imediata sa vecinătate, contribuind la autonomia funcțională a ansamblului. Majoritatea provin din etapa inițială de construire a cartierului, fiind parte integrantă a conceptului urbanistic modernist, care prevedea integrarea serviciilor esențiale în proximitatea locuințelor. De-a lungul timpului, acestea au fost în mare parte menținute și continuă să deservească populația locală, chiar dacă, în unele cazuri, necesită modernizare sau adaptare la cerințele actuale.



CADRU URBANISTIC & LEGAL

Cartierul Hipodrom funcționează în cadrul general stabilit de Planul Urbanistic General al municipiului Brăila, care definește zonele funcționale și reglementările aplicabile la nivel de teritoriu. În această structură, cartierul este încadrat predominant în zona rezidențială (L), completată de funcțiuni complementare de tip mixt sau de servicii, conform ierarhiei zonă-subzonă-UTR stabilite de PUG. Din punct de vedere al administrației, cartierul este caracterizat de un sistem fragmentat, rezultat din suprapunerea mai multor niveluri de responsabilitate. Spațiile publice dintre blocuri sunt, în majoritatea cazurilor, în proprietatea municipiului și sunt administrate de autoritățile locale, în timp ce clădirile sunt gestionate de asociațiile de proprietari, conform cadrului legislativ specific.

*Datele despre infrastructura verde au ca bază cartarea de peisaj făcută de echipa Inițiativei Cartierul Hipodrom



Cartierul Hipodrom este primul mare ansamblu de locuințe construit în Brăila în perioada socialistă și marchează ieșirea orașului din limitele țesutului istoric spre Est. Construcția a început în 1965–1966, pe un teren aflat la periferia de la acea vreme, într-o zonă considerată „în afara orașului” la începutul secolului XX. Înaintea construcției Hipodromului, eforturile de modernizare urbană fuseseră concentrate în zonele reprezentative ale centrului vechi. Noul cartier reprezenta un salt de scară și un schimb de paradigmă: un „mic orașel” complet, proiectat dintr-o singură mișcare, destinat să găzduiască, conform presei vremii, circa o șeptime din populația Brăilei de atunci.

Ideea unui mare ansamblu de locuit în zona Hipodromului este prezentă încă din anii '50. În Revista Arhitectura din iulie 1957 sunt publicate două propuneri de proiecte, sub coordonarea lui Victor Sebestyen, pentru construirea de noi blocuri de locuințe în Brăila. Această primă variantă a Hipodromului este complet diferită de imaginea actuală a cartierului, lucru cumva firesc având în vedere atât proiectanții diferiți, cât și perioada istorică și climatul politic. La nivel de plan, se urmăresc mai degrabă simetria și axele monumentale largi, cu capete de perspectivă.

În cele din urmă proiectul final al anilor 60 se desprinde aproape complet de aceste prime variante. Se mențin doar limitele exterioare principale ale cartierului și o anumită subscriere la puternica tramă stradală a Brăilei. În miezul cartierului însă sunt folosite din plin principiile urbanismului liber — clădiri cu distanțe mari între ele ce sunt așezate într-o compoziție aerisită într-un mare spațiu verde.

Hipodromul a fost proiectat de o echipă tânără de arhitecți și artiști, într-un moment în care practica profesională românească recupera o parte din principiile modernismului, după perioada realist-socialistă. Autorii principali ai ansamblului sunt arhitecții Ștefan și Maria Cocioabă, absolvenți ai Institutului „Ion Mincu” în 1960, cărora li s-a alăturat, în etapa de proiectare, arhitectul Liviu Cezar Durbacă. Ei au lucrat în cadrul Direcției de Sistematizare, Arhitectură și Proiectare a Construcțiilor Galați, fiind implicați anterior în proiecte precum ansambluri de locuințe în Focșani sau restaurantul „Pescarul” din Galați, acesta din urmă premiat la nivel național. În jurul lor s-a coagulat o echipă de artiști plastici: Gheorghe și Viorica Iacob, Napoleon și Pia Costescu, George Horea — care au contribuit decisiv la identitatea vizuală a cartierului.

Această colaborare între arhitecți și artiști, tipică anumitor proiecte reprezentative ale anilor '60, a făcut posibilă integrarea artei în arhitectura de locuire de masă. Într-o perioadă marcată oficial de tipizare și producție în serie, echipa a ales să folosească betonul și mozaicul într-un mod expresiv, să particularizeze clădirile prin texturi, culori și detalii de fațadă, și să transforme punctele CET din simple utilități tehnice în obiecte sculpturale care punctează spațiul public. Acest demers situează Hipodromul în seria rară a cartierelor socialiste de bună calitate arhitecturală, în care locuirea colectivă nu a fost redusă la o simplă repetare de volume, ci a fost tratată ca ocazie pentru experiment și expresivitate.

Construcția cartierului a început cu cele cinci blocuri de garsoniere amplasate către Parcul Monument, clădiri cu rol reprezentativ, care marchează tranziția dintre parc și noul ansamblu de locuințe. Casa scării este complet vitrată spre stradă, iar accesul este accentuat de panouri de mozaic unice pentru fiecare bloc, realizate de artiști plastici din echipă. Aceste blocuri au fost percepute, de către primii locatari, ca niște clădiri deosebite, luminoase și moderne, imaginea lor fiind frecvent promovată în presa locală a vremii ca simbol al modernizării orașului.

Ulterior, ansamblul s-a extins prin realizarea blocurilor de locuințe colective dezvoltate în tipologii variate (de tip H, C etc.), dispuse în relație cu parcul și cu noile străzi interne ale cartierului. Distanțele dintre clădiri au rămas generoase, reflectând o preocupare clară pentru însoțire, ventilație și relația dintre construit și spațiul verde. Pe măsură ce proiectul a avansat, anumite trăsături ale primei etape — cum sunt mozaicurile ample de pe fațadele scurte ale blocurilor de garsoniere — au fost simplificate sau reduse la detalii decorative, pe fondul constrângerilor economice și de timp. Unele blocuri identice din punct de vedere volumetric au fost tratate diferit la nivel de fațadă, primele beneficiind de mozaicuri bogate, iar cele târzii de o ornamentație mai discretă.

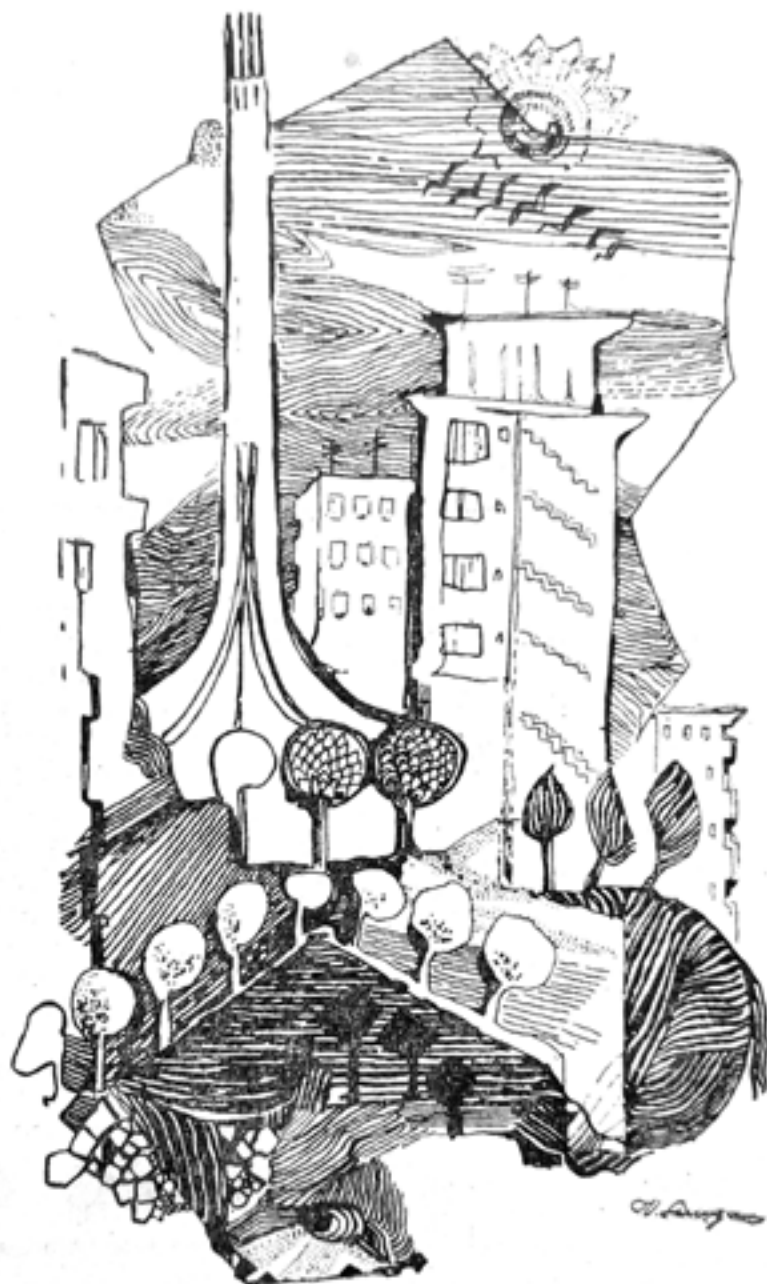
Pe lângă locuințe, în ansamblu au fost integrate patru puncte CET, două complexe comerciale, un cinematograful și o grădiniță, acestea având în multe cazuri un limbaj arhitectural distinct, ceea ce sugerează utilizarea unor proiecte-tip pentru dotări. Punctele CET sunt însă asimilate compoziției ansamblului prin volumetria lor sculpturală și prin modul în care se raportează la spațiile verzi din jur, funcționând ca repere vizuale la nivelul cartierului.

Din punct de vedere urbanistic, Hipodromul se diferențiază de multe dintre cartierele socialiste printr-o structură relativ liberă, mai apropiată de ideea de „oraș-grădină” decât de modelul strict ortogonal. Blocurile sunt dispuse în așa fel încât să genereze ample spații libere ce dau ocazia unui fond verde generos dar și a unei gradații din spațiul public către cel privat. Ansamblul este gândit ca un mic oraș autonom, cu locuințe, dotări comerciale, spații verzi și trasee pietonale interne, conectat, dar nu sufocat de circulația auto a orașului.

Organizarea spațiului dintre blocuri urmărește inițial o ierarhie clară: zone verzi plantate în fața clădirilor, spații de joacă, alei pietonale, zone de acces auto limitate și parcaje secundare. Structura străzilor interne permitea accesul la scări și la dotări, dar nu privilegia traficul de tranzit, ceea ce a făcut ca, până astăzi, cartierul să fie relativ ferit de traficul intens al arterelor principale. Astfel, Hipodromul se poziționează ca un țesut urban cu o mobilitate calmă, în care pietonul ar trebui, cel puțin teoretic, să aibă prioritate.







I. CADRU ADMINISTRATIV

SITUAȚIE GENERALĂ

Cartierul Hipodrom funcționează astăzi într-un cadru de administrare fragmentat, rezultat din suprapunerea dintre un ansamblu proiectat și construit unitar și un model de gestionare descentralizat, consolidat după 1990. Această suprapunere nu este în sine o problemă, descentralizarea administrativă fiind un răspuns firesc la pluralitatea actorilor și a intereselor dintr-un cartier rezidențial matur. Ceea ce lipsește este un mecanism de coordonare care să lege deciziile acestor actori între ei.

Responsabilitățile sunt distribuite pe trei niveluri distincte. Spațiile verzi și libere dintre blocuri aparțin, în majoritate, domeniului public al municipiului și sunt administrate de Primăria Municipiului Brăila prin direcțiile de specialitate și serviciile de întreținere. Clădirile și părțile comune ale acestora sunt gestionate de asociațiile de proprietari în baza Legii nr. 196/2018. Locuitorii intervin direct asupra locuințelor și spațiilor adiacente, în limitele definite de cadrul legal sau, frecvent, în afara acestora.

Cadrul normativ acoperă, cel puțin în teorie, toate palierele necesare unei bune administrări:

- **Legea nr. 50/1991** reglementează autorizarea lucrărilor de construcții, inclusiv intervențiile asupra fațadelor și extinderile
- **Legea nr. 196/2018** stabilește organizarea și responsabilitățile asociațiilor de proprietari
- **Legea nr. 350/2001** reglementează planificarea urbană la nivelul municipiului (PUG/PUZ)
- **Legea nr. 24/2007** și **OUG nr. 195/2005** protejează și definesc regimul spațiilor verzi
- **Reglementările locale** (PUG Brăila, HCL-uri) stabilesc reguli generale de construire și utilizare a terenurilor

Existența acestui cadru legislativ nu produce însă coordonare în practică. Fiecare lege reglementează un domeniu separat; niciuna nu generează în mod automat coerență între intervențiile realizate de actori diferiți în același spațiu. Rezultatul este că intervențiile asupra cartierului se realizează în paralel pe trei canale distincte: intervenții publice, realizate sectorial în funcție de programe și finanțări disponibile; intervenții private, realizate punctual de asociații sau locatari ca răspuns la nevoi imediate; și intervenții informale, realizate fără autorizație sau în afara unui cadru reglementat, dar tolerate în timp și integrate treptat în țesutul urban. Aceste trei tipuri de intervenții nu sunt doar paralele ci sunt adesea contradictorii, iar intervențiile informale tind să devină ireversibile prin consolidare în timp.

PROBLEME IDENTIFICATE

ADMINISTRARE PUBLICĂ FORMALĂ vs UTILIZARE INFORMALĂ A SPAȚIULUI

Spațiile verzi și libere dintre blocuri fac parte, în majoritatea cazurilor, din domeniul public al municipiului și sunt administrate de autoritățile locale, prin servicii dedicate. În practică însă, aceste spații sunt utilizate direct de locuitori pentru activități cotidiane sau intervenții punctuale:

- **amenajări de grădini**
- **extinderi ale locuințelor** de la parter
- **delimitări prin garduri** sau alte elemente



Aceste utilizări nu sunt, în sine, excepționale: ele reflectă nevoi reale de spațiu, de grădinarit sau de intimitate. Acumularea lor în timp, fără un cadru de reglementare și fără intervenție sistematică, duce la fragmentarea continuă a spațiului public și la blocarea accesului la porțiuni ale domeniului comun. Responsabilitatea formală a administrației rămâne pe hârtie, în timp ce utilizarea efectivă este deja privatizată de facto. Această situație generează dificultăți în administrare, întreținere și în intervențiile viitoare de reamenajare. Consecințele acestui proces sunt detaliate în Capitolul IV.



INTERVENȚII ASUPRA FATADELOR

Mecanismul actual de autorizare s-a dovedit a fi deficitar față de nevoia frecventă a locuitorilor de a realiza modificări de mică amploare, specifice locuirii colective, fapt ce rezultă în lipsa coerenței la nivel de bloc sau de ansamblu. Termoizolările, închiderile de balcoane și modificările de tâmplărie se realizează apartament cu apartament, producând rezultate vizuale fragmentate. Consecințele specifice Hipodromului sunt detaliate în Capitolul III.

COORDONAREA INVESTIȚIILOR PUBLICE

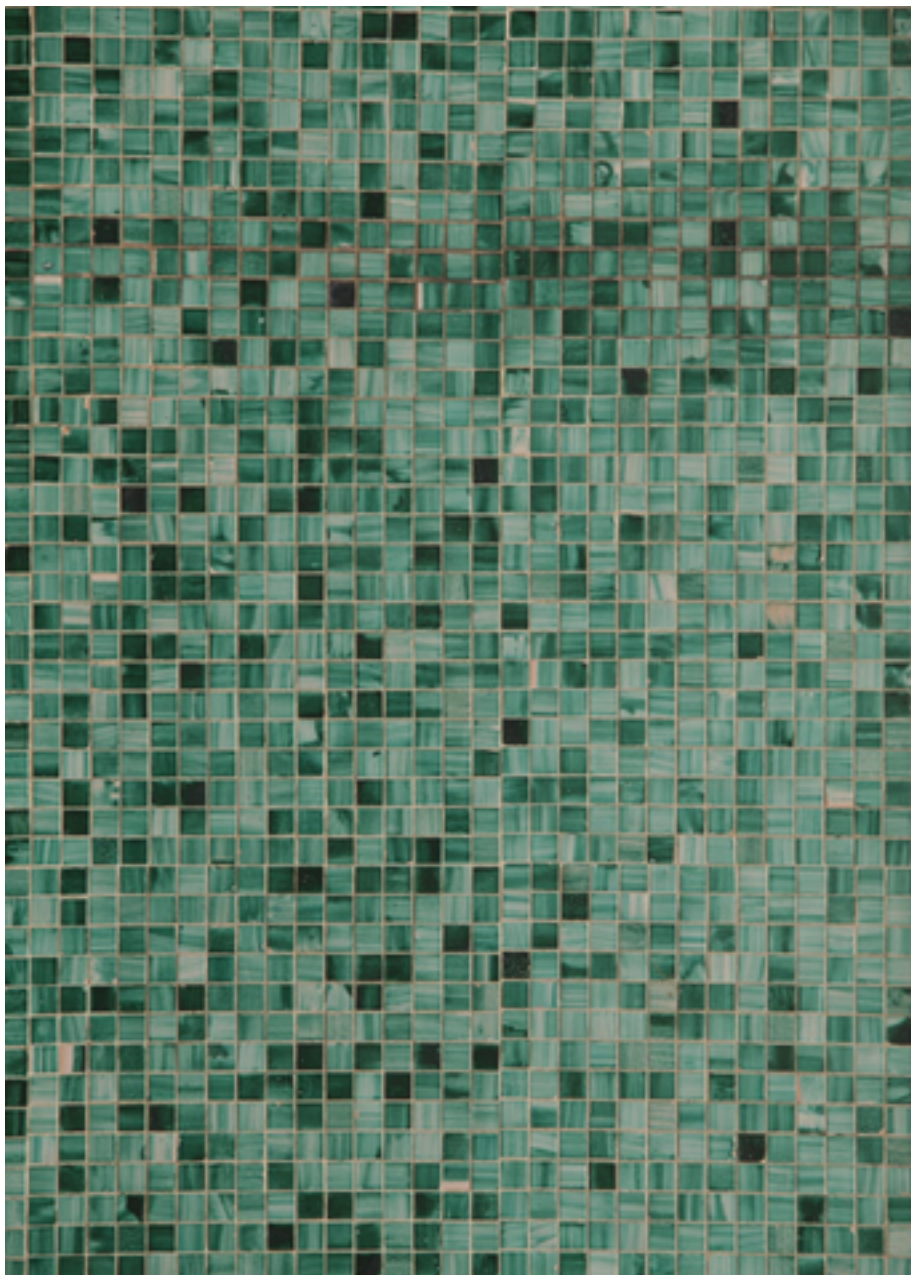
Intervențiile realizate de administrația publică sunt organizate, în mod curent, pe domenii distincte, fiecare gestionat de structuri diferite: spații verzi, infrastructură, parcaje, utilități sau investiții. Aceste intervenții sunt planificate și implementate în funcție de programe, bugete și prioritățile proprii. În absența unui mecanism de coordonare la nivel de cartier, aceste acțiuni nu sunt corelate între ele, nici din punct de vedere spațial, nici funcțional. Proiecte precum locuri de joacă sau parcauri sunt implementate punctual, fără o integrare asumată cu un context mai larg. Discrepanțele apar și la nivel de dotări urbane, elemente de mobilier sau finisaje și texturi.



FRAGMENTAREA PROPRIETĂȚII ȘI BLOCAJUL INTERVENȚIILOR ASUPRA FONDULUI CONSTRUIT NON-REZIDENȚIAL

O parte semnificativă a clădirilor cu rol public sau semi-public din cartier (cinematografe, spații comerciale, echipamente de cartier) a fost privatizată după 1990, în cadrul unui proces general de transfer al proprietății, desfășurat fără mecanisme de control urban ulterior. În prezent, multe dintre aceste imobile se află într-o stare de degradare sau subutilizare, iar administrația locală are posibilități limitate de intervenție, în absența unor instrumente eficiente de colaborare sau reglementare. Această situație reflectă, la o scară mai mare, același tip de proces observat în cazul intervențiilor asupra locuințelor și spațiilor dintre blocuri: transformări realizate independent sau absența intervențiilor, fără coordonare la nivel de ansamblu. Fragmentarea proprietății și lipsa unor mecanisme de intervenție limitează astfel capacitatea de regenerare coerentă a cartierului. În mare parte menținute și continuă să deservească populația locală, chiar dacă, în unele cazuri, necesită modernizare sau adaptare la cerințele actuale.





Tranziția de la intervenții sectoriale și reactive la o abordare coordonată se realizează în doi pași complementari: utilizarea coerentă și consecventă a cadrului legal existent, urmată de elaborarea unui regulament local care să completeze acest cadru cu criterii aplicabile la scara cartierului. Regulamentul local nu este un act normativ nou, ci este un instrument de lucru care operaționalizează regulile existente și le adaptează specificului Hipodromului.



STRATEGIE

ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ

Optimizarea administrației la nivel local presupune operaționalizarea cadrului legal existent printr-un regulament local aplicat la scară de cartier, care să stabilească reguli unitare pentru intervențiile asupra spațiului public și asupra fondului construit.

Documentul trebuie să cuprindă cel puțin: criterii de intervenție asupra fațadelor la nivel de bloc, o paletă de materiale și culori compatibile cu caracterul arhitectural original, reguli de amplasare a elementelor propuse de către locatari sau asociațiile de proprietari în spațiile dintre blocuri și condiții minime de tratare a spațiilor adiacente clădirilor. Sancțiunile aplicabile nerespectării sunt cele prevăzute de Legea nr. 50/1991. Un pas prealabil elaborării regulamentului este un inventar al stării actuale: o fișă per bloc care documentează gradul de păstrare a elementelor originale, tipurile de intervenții realizate și ocupările din spațiul adiacent. Poate fi realizat cu resurse limitate, inclusiv cu sprijinul unor birouri de arhitectură sau al studenților în programe de practică.

Un obiectiv central al intervenției publice trebuie să fie recâștigarea caracterului colectiv al spațiilor dintre blocuri. În prezent, o parte semnificativă a acestor spații este ocupată sau utilizată individual, în special de locuințele de la parter. În ceea ce privește fondul construit, se recomandă orientarea către intervenții coordonate la nivel de imobil sau ansamblu, în special în cazul lucrărilor de reabilitare termică sau de modificare a fațadelor, pentru a evita fragmentarea soluțiilor.

PARTENERIATUL CU ASOCIAȚIILE DE PROPRIETARI ȘI ORGANIZAREA CIVICĂ

Asociațiile de proprietari sunt partenerii naturali ai administrației în procesul de regenerare, cu capacitate de decizie la nivel de bloc și cu rol de interlocutor legitim față de locatari. Se recomandă formalizarea relației dintre Primăria Brăila și asociațiile din Hipodrom printr-un protocol de colaborare care să stabilească: ce tipuri de intervenții pot fi inițiate cu sprijinul administrației, ce obligații implică accesul la spațiile din domeniul public adiacent blocurilor și cum se desfășoară consultarea pentru deciziile care afectează spațiul comun. Ele pot prelua, în cadrul unui dialog structurat, o parte din responsabilitatea calității spațiului comun. Urmărirea parcursului legal de autorizare este obligatorie pentru orice lucrare care afectează fațada sau spațiul public.

Formele de organizare comunitară la scară mai mare precum coordonarea între asociații vecine pentru gestionarea spațiilor partajate sau participarea la procesele de consultare inițiate de administrație pot fi susținute prin crearea unor mecanisme formale de dialog, similare modelelor din orașe europene unde structuri de tip „consiliu de cartier” sau „rețea de parteneri civici” au reușit să coaguleze inițiativele locale și să le conecteze la deciziile administrației.

EXEMPLE DE BUNĂ PRACTICĂ

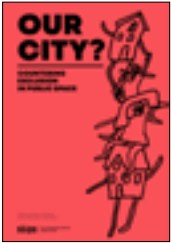
REGULAMENTE LOCALE DE IDENTITATE CROMATICĂ ȘI ESTETICĂ URBANĂ

Mai multe municipii din România au elaborat și aprobat, prin hotărâri de consiliu local, regulamente dedicate controlului detaliat al imaginii urbane, vizând componente precum cromatica fațadelor, publicitatea stradală sau amenajările temporare. Exemple relevante includ ghidul pentru centrul istoric din Oradea, ghidul de publicitate stradală al Sectorului 6 sau ghidul de amplasare a teraselor din Brașov. Aceste instrumente stabilesc reguli clare și coerente de intervenție, contribuind la reducerea disonanțelor vizuale și la consolidarea unei identități urbane recunoscutibile.



GHIDURI DE BUNE PRACTICI DIN ROMÂNIA ȘI BAZA INTERNAȚIONALĂ

În paralel, ghidurile de bune practici dezvoltate în România, completate de referințe internaționale, au formulat un set de principii generale pentru intervenția în cartierele construite în perioada comunistă. Acestea promovează abordări integrate, care corelează spațiul construit, spațiul liber și utilizarea socială, oferind un cadru coerent pentru regenerare adaptată contextului local.



În București s-au consolidat în ultimii ani numeroase grupuri civice locale, active la nivel de cartier, organizate atât informal, cât și ca ONG-uri, reunite în rețele precum București Civic. Exemple relevante includ inițiative din zone precum IOR-Titan, Lacul Tei, Floreasca, Cișmigiu, Aviației sau Drumul Taberei, care intervin direct în problemele spațiului public.

Aceste grupuri participă la consultări, monitorizează intervențiile și formulează propuneri, demonstrând o capacitate reală de organizare și reprezentare locală, chiar în lipsa unor structuri oficiale de guvernare. Integrarea lor într-un dialog constant cu administrația poate îmbunătăți semnificativ corelarea dintre nevoile comunității și deciziile urbane.





II. ELEMENTE DE IDENTITATE URBANĂ

SITUAȚIE GENERALĂ

Față de problemele comune majorității ansamblurilor rezidențiale din perioada comunistă în România, Hipodromul se particularizează prin elemente arhitecturale cu valoare sculpturală — fostele centrale termice, mozaicurile de autor și casele de scară vitrate, amplasate pe fațadele exterioare ale grupurilor de blocuri.

Aceste elemente funcționează ca repere arhitecturale, forme de artă particulare și spații de tranziție între domeniul public și cel privat. Mozaicul constituie una din formele de artă monumentală integrate în arhitectura modernist-socialistă din România anilor 1960, ca marcă a uzanțelor de construire ale perioadei și ca încercare de înnobilitate formală a construcțiilor standardizate. În același timp, punctele C.E.T. au fost concepute încă din faza de proiectare a ansamblului socialist ca elemente sculpturale ce transcend funcțiunea eminamente utilitară, căpătând rolul de reper vizual și simbol al ansamblului.

PUNCTELE CET

Odată cu colapsul sistemului centralizat de termoficare al orașului, la începutul anilor 2010, toate punctele termice de cartier au devenit inutilizabile și au fost abandonate. Fără întreținere, cele patru turnuri au început să se degradeze accelerat, ajungând la starea precară din prezent. În momentul de față, cu o excepție de folosință parțială, ele sunt închise și inaccesibile publicului. Din punct de vedere structural sunt realizate din beton armat și au un accent vertical ce integrează coșul de evacuare al instalațiilor. Anvelopa este tratată cu plăci de mozaic ceramic colorat, dispuse între nervurile din fier-beton ale turnurilor, cu cromatici diferite.

După mai bine de 50 de ani de existență și peste un deceniu de abandon, toate prezintă semne evidente de degradare structurală, cauzate de expunerea la intemperii, lipsa întreținerii, folosirea lor improprie și vandalizare. Se pot observa fisuri majore la baza turnurilor, detașări de beton și armături expuse, precum și dislocări ale elementelor portante. În prezent, stratul de mozaic este avariât — cu pierderi considerabile, exfolieri și pete de oxidare, iar deschiderile neprotejate au compromis protecția la intemperii și au permis accesul necontrolat în interiorul structurilor.

Toate cele patru turnuri se află într-un stadiu de degradare sever, necesitând expertiză tehnică detaliată, monitorizare și lucrări de consolidare — în vederea analizării potențialului de reconversie și reintegrare în circuitul public.

MOZAICURILE DE AUTOR & CASELE SCĂRILOR A1 — A5

În ansamblul Hipodromului există cinci blocuri de garsoniere, identificate sub denumirile A1 — A5, fiecare tratat cu un panou de mozaic de autor, realizate de aceeași grupare de artiști (Gheorghe și Viorica Iacob, Napoleon și Pia Costescu, George Horea). Prin caracterul excepțional al aplicelor de mozaic, coroborat cu volumele și compoziția arhitecturală a tronsoanelor, blocurile capătă calitatea de reper vizual și de simbol al cartierului.

Casele de scară ale blocurilor A1 — A5, împreună cu mozaicurile de autor aplicate pe volumele atașate ale aparatelor de acces, constituie elemente arhitecturale de foarte bună calitate, definind spații intermediare între domeniul public și cel privat și funcționând ca repere arhitecturale și artistice ale zonei.

PROBLEME IDENTIFICATE

Punctele CET reprezintă urgența cea mai clară a acestui capitol. Pe lângă problemele structurale și degradările estetice ale acestor obiecte arhitecturale, se adaugă dificultatea reintegrării lor într-o rețea de spații publice ale cartierului prin găsirea unor funcțiuni potrivite sau a unor actori care să le administreze corespunzător. Deteriorarea accentuată a acestora este determinată de lipsa utilizării, ca urmare a abandonării lor și a spațiului adiacent, situație ce conduce la dezvoltarea unei vegetații abundente și neîngrijite, generând astfel zone percepute ca nesigure de către locuitorii cartierului.



↑ Punct CET dezafectat, cu un grad avansat de degradare

Mozaicurile de autor se află la parterele blocurilor, fapt ce le vulnerabilizează în fața posibilei vandalizări. Stabilizarea stării de conservare a mozaicului presupune, pe lângă tratarea desprinderilor și decolorațiilor, eliminarea urmelor de vandalism, intervenție delicată, care riscă să afecteze integritatea stratului de finisaj.

Casele de scară ale blocurilor A1 – A5 își pierd treptat coerența estetică și arhitecturală originală, prin intervenții succesive: tâmplării înlocuite cu materiale incompatibile, elemente adăugate fără raportare la compoziția inițială. Odată cu aceasta se erodează și relația lor cu spațiul public adiacent



↑ Punct CET dezafectat, degradare a finisajului exterior



↑ Mozaic de autor cu alterare prin artă stradală



↑ Casa scării a unuia dintre blocurile de garsoniere, cu intervenții ulterioare, imagine exterioară

↓ Casa scării a unuia dintre blocurile de garsoniere, cu intervenții ulterioare, imagine exterioară



↑ Casa scării a unuia dintre blocurile de garsoniere, cu intervenții ulterioare, imagine exterioară

← Mozaic de autor detaliu cu starea finisajului original





Strategia vizează stabilizarea, conservarea și reintegrarea în circuitul public a punctelor C.E.T., mozaicurilor și caselor de scară, prin controlul proceselor de degradare și valorificarea rolului lor în contextul cartierului. Intervențiile includ consolidarea și reconvertirea punctelor C.E.T., restaurarea și punerea în valoare și conservarea mozaicurilor, precum și tratarea integrată a caselor de scară în relație directă cu mozaicul – pentru recuperarea coerenței estetice și spațiale a cartierului.



STRATEGIE

CADRU DE PROTECȚIE FORMALĂ

Absența protecției formale este vulnerabilitatea structurală a tuturor elementelor descrise în acest capitol. Se recomandă urmărirea în paralel a mai multor instrumente:

Mozaicurile de pe blocurile A1-A5 pot fi evaluate pentru clasare ca monumente de for public (Legea nr. 120/2006) sau ca monumente istorice grupa B – interes local (Legea nr. 422/2001). Procedura de clasare poate fi inițiată de administrația locală, proprietarii clădirilor sau organizații cu activitate în domeniul patrimoniului, cu avizul Comisiei Naționale pentru Monumentele de For Public, respectiv al Direcției Județene pentru Cultură Brăila. Clasarea conferă protecție juridică, impune avizul Ministerului Culturii pentru orice intervenție și poate genera acces la programe de finanțare dedicate.

Pe termen scurt, chiar anterior clasării, includerea acestor elemente în documentații urbanistice locale prin regulamentul local propus în Capitolul I, printr-un PUZ sau prin notarea lor în PUG ca elemente cu valoare identitară acțiune ce poate crea un prim nivel de protecție operabilă și poate condiționa autorizarea oricăror lucrări din proximitate de avizul unui specialist.

PUNCTE C.E.T.

Punctele C.E.T. pot fi tratate ca elemente de patrimoniu industrial la scara cartierului. Intervențiile trebuie să pornească de la stabilizarea și consolidarea acestor structuri, având în vedere starea avansată de degradare. Este esențială realizarea unei expertize tehnice detaliate care să stabilească nivelul și categoria de risc, cât și tipul intervențiilor necesare. Stabilizarea stării de conservare și securizarea spațiilor reprezintă o condiție prealabilă pentru orice formă de reutilizare.

Este necesară reconfigurarea relației dintre punctele C.E.T. și spațiul public din jurul lor. Poziționările variate în cartier a fostelor centrale termice deschid o multitudine de posibilități de inserare ale acestora în spațiul public al cartierului, cu diferite oportunități de animare a vieții comunitare. Se propune refuncționalizarea C.E.T.-urilor în spații comunitare, a căror definire funcțională să derive din dorințele cartierului. Această refuncționalizare presupune o racordare a centralelor la rețeaua pietonală a Hipodromului.

MOZAICURILE ȘI CASELE DE SCARĂ BLOCURI A1-A5

Intervenția vizează oprirea și ameliorarea proceselor de degradare și asigurarea integrității estetice și structurale, prin curățare, îndepărtarea depunerilor biologice și eliminarea intervențiilor improprii. Degradarea mecanică și biologică impune restaurare specializată, care presupune refacerea stratului suport și completarea elementelor lipsă prin utilizarea tehnicilor compatibile cu metoda originală.

Se recomandă asigurarea vizibilității mozaicului prin eliberarea de vegetație abundentă și de elemente informale sau parazitare, astfel încât acestea să fie percepute ca repere estetice și compoziționale. Intervenția asupra caselor de scară ale blocurilor A1 – A5 trebuie abordată integrat cu mozaicurile, ca parte a aceleiași compoziții

1. Intervenții minimale (termen scurt)

- Expertiză tehnică și securizare puncte C.E.T.
- Curățare și îndepărtare intervenții improprii
- Degajarea vizibilității (vegetație, elemente parazitare)
- Stabilizări punctuale ale elementelor degradate
- Iluminat de bază și organizare minimă a spațiilor adiacente

2. Intervenții generale (termen lung)

- Reglementare prin PUZ / PUD și regulament local
- Restaurare specializată (mozaicuri, accese, structură)
- Reconvertire puncte C.E.T. în funcțiuni comunitare
- Integrare în rețeaua de spații publice
- Punere în valoare prin iluminat și amenajare unitară

EXEMPLE DE BUNĂ PRACTICĂ

PATRIMONIUL SOCIALIST – CLASARE ȘI RENOVARE
CU RESPECT FAȚĂ DE ORIGINAL

Palatul Telefoanelor din Cluj-Napoca, proiectat de arhitectul Vasile Mitrea în 1968, a fost clasat ca monument istoric după aproape șase ani de proceduri, proces care ilustrează atât posibilitatea clasării arhitecturii modernist-socialiste, cât și dificultățile practice ale procedurii. Cazul clujean stabilește un precedent direct: arhitectura socialistă de calitate poate fi clasată ca monument de interes local, iar procedura poate fi inițiată de administrație, organizații civice sau specialiști. Un model complementar este cel al Palatului Administrativ

din Baia Mare, proiectat de Mircea Alifanti, aflat într-un proces de reabilitare cu atenție față de arhitectura originală fără a deține statut de monument istoric. Intervenția a urmărit restituirea cromaticii și a detaliilor originale, demonstrând că respectarea caracterului arhitectural nu depinde obligatoriu de un regim de protecție formală.

↓ Palatul telefoanelor din Cluj-Napoca



← Palatul administrativ din Baia-Mare

MOZAICURI DE AUTOR SUCEAVA

Primăria Municipiului Suceava a elaborat un Plan Urbanistic de Detaliu, însoțit de un Regulament Local de Urbanism cu prevederi specifice pentru fiecare clădire. Documentul prevede restaurarea mozaicului parietal „Miorița” în baza unui proiect specific, înlocuirea elementelor deteriorate cu materiale similare și refacerea plăcilor în maniera originală, precum și interzicerea acoperirii elementelor ornamentale și tratarea unitară a fațadei blocurilor.

Mecanismul utilizat este direct replicabil: un PUD însoțit de un RLU cu articole specifice pentru fiecare element. Documentul demonstrează că protejarea mozaicurilor și a elementelor de arhitectură socialistă nu necesită clasarea ca monument istoric, ci poate fi realizată printr-o documentație de urbanism aprobată prin hotărâre de consiliu local.



← „Vânătoarea” mozaic de marmură colorată, Dona Num, Constantin Crăciun, 1967, Suceava

CONVERSIILE DOTĂRILOR INDUSTRIALE DE MICI DIMENSIUNI ÎN SPAȚII CULTURALE

Deși nu face parte exclusiv din patrimoniul perioadei comuniste, conversiile unor foste spații industriale de mici dimensiuni ilustrează potențialul pe care acestea îl pot avea. Conversia Uzinei de Apă din Suceava în centru arhitectural sau cea a Castelului de Apă din Iosefin, Timișoara reprezintă exemple de bună practică.



↑ Uzina de apă din Suceava, imagine exterioară



↑ Uzina de apă din Suceava, interior



III. CLĂDIRI ȘI FAȚADE

SITUAȚIE GENERALĂ

ROLUL ȘI IMPORTANȚA FAȚADELOR ÎN ANSAMBLUL HIPODROM

Fațadele cartierului Hipodrom se detașează de cele ale marilor ansambluri de locuit ale perioadei, printr-o atenție sportivă asupra unor detalii decorative, colorații și variații de volum care particularizează cartierul ca o formă specifică de modernism.

La nivel general predomină tencuiala albă sau bej, completată de accente brun-roșiatice sau cărămizii. Elementele compoziționale distinctive se exprimă prin bandouri orizontale, reliefuri din tencuială, parapete și paramente geometrizarate și variații de finisaj sau transparență ale sticlei ferestrelor — marcate uneori de accente verticale colorate. Deși subsumate principiilor compoziționale ale structurii globale a cartierului, se remarcă logici volumetrice și estetice care definesc subansambluri coezive.

Aflat într-o categorie de importanță separată față de cea a mozaicului de autor menționat anterior, la nivelul fațadelor a fost utilizat și mozaicul decorativ — ca element cu dublu rol, atât omogenizant, cât și distinctiv. Mozaicul este un element decorativ coagulant al cartierului Hipodrom și în același timp un reper vizibil al blocurilor, acesta fiind folosit în moduri variate, în diferitele subzone ale ansamblului. Acesta înobilează estetic soclurile locuințelor colective, încadrează traseele verticale ale caselor de scări, potențează rolul compozițional al pereților în consolă și colorează pereții exteriori ai balcoanelor. Excepțional, motivul decorativ al mozaicului este prelungit și pe pereții gangurilor și al pasajelor dintre blocuri. Astfel, acesta se află în egală măsură în proprietatea privată a locatarilor, cât și în grija colectivității.

PROBLEME IDENTIFICATE

Imaginea originală a cartierului s-a denaturat în timp, pierzând în consecință și dialogul dintre unitățile locative și spațiul public adiacent. Expresia arhitecturală inițială s-a pierdut treptat, fragmentată de intervențiile locatarilor: schimbarea tâmplăriei, lucrări de reabilitare termică, închideri de balcoane, modificarea finisajelor și a cromaticii. Aceste intervenții au redus coerența vizuală și capacitatea fațadelor de a defini structuri urbane clare.

Aplicarea sistemelor termoizolante a acoperit accentele cromatice originale, omogenizând compoziția și diminuând rolul elementelor coloristice. Mozaicul, element decorativ și compozițional important, este frecvent învelit sau obturat de închideri informale, tâmplării din PVC sau alte adaosuri, pierzându-și funcția definitorie.



↑ Detaliu original de fațadă cu termosistem aplicat deasupra și dedesubt, indiferent de modelul mozaicului



↑ Parapet original

← Intrare în casa scării reparată neunitar la nivelul întregului bloc și ansamblu



Alte detalii, precum bosajele, reliefurile, parapetele geometrificate sau accentele volumetrice, sunt și ele ascunse sub sistemele termoizolante sau închideri de balcoane — devenind greu de recunoscut. Ritmul orizontal al fațadelor a fost fragmentat de vitrarea locală a balcoanelor și transformarea lor în spații închise, erodând imaginea balcoanelor în bandă ale proiectului modernist.

Evaluarea stării de conservare și stabilirea unor criterii clare de intervenție sunt esențiale pentru păstrarea identității vizuale a Hipodromului și ghidarea intervențiilor viitoare asupra fondului construit.

↓ Tâmplărie originală cu posibilitate de reabilitare la imaginea originală



↑ Închideri de balcoane și logii cu tratări diferite pentru fiecare apartament



↑ Termosistem aplicat peste mozaicul decorativ original



↑ Înlocuire a ușii originale cu o materialitate și cromatică inadecvată



↑ Casa scării a unuiu dintre blocurile de garsoniere, cu intervenții ulterioare, imagine exterioară



Strategia urmărește recuperarea unei imagini coerente a fațadelor prin evaluarea stării existente, definirea unor reguli clare de intervenție și coordonarea lucrărilor la nivel de imobil și ansamblu, susținute prin reglementări urbanistice și un regulament local de culori și materiale.



STRATEGIE

RECOMANDĂRI PRINCIPALE

Intervențiile asupra fațadelor trebuie să evite utilizarea arbitrară a unor palete cromatice saturate sau contrastante, care ignoră compoziția inițială a clădirilor și conduc la pierderea coerenței ansamblului. Practicile de tip „pastelizare”, frecvent întâlnite în reabilitările recente, simplifică și uniformizează suprafețele, acoperind diferențele de material, ritm și detaliu care definesc arhitectura originală. Aplicarea necontrolată a culorii transformă fațadele în suprafețe decorative autonome, fără legătură cu logica constructivă și volumetrică a imobilelor, contribuind la încărcarea vizuală a spațiului public. Se recomandă utilizarea unor palete restrânse, derivate din materialele și cromatica inițială, și menținerea lizibilității elementelor arhitecturale, astfel încât intervențiile să susțină, și nu să distorsioneze, imaginea cartierului.

1. Evaluarea fiecărui bloc printr-o fișă de analiză

Fiecare imobil din cartier va avea o fișă de analiză care documentează starea actuală a fațadelor și gradul de păstrare a elementelor originale: finisaje, mozaic decorativ, geometrii de fațadă, tâmplării ale caselor de scară și accente volumetrice. Această fișă va include și un raport de analiză a suprafeței originale de material, indicând procentul de elemente păstrate, acoperite sau înlocuite. Evaluarea permite formularea unor recomandări specifice pentru fiecare bloc și prioritizarea intervențiilor constituind o bază pentru includerea imobilelor în zone cu reglementări specifice, respectiv pentru stabilirea unor condiții diferențiate de intervenție în documentațiile de autorizare.

2. Ghiduri de culori și materiale pentru fiecare bloc

Pentru fiecare imobil va exista un ghid de culori și materiale compatibile cu imaginea originală a fațadelor, elaborat în corelare cu prevederile regulamentului local privind cromatica și finisajele fațadelor. Acest ghid va orienta intervențiile locatarilor și ale asociațiilor de proprietari în cazul lucrărilor de întreținere, reparație sau înlocuire a elementelor de fațadă și poate fi integrat ca anexă la regulamentul local de urbanism, devenind astfel referință obligatorie în procesul de autorizare. Recomandările vor include variante de culori pentru tâmplării, finisaje și elemente de balcon, astfel încât intervențiile individuale să fie compatibile cu imaginea coerentă a clădirii și să respecte paletele și regulile stabilite la nivel administrativ.

3. Coordonarea intervențiilor la nivel de bloc și ansamblu

Intervențiile asupra fațadelor trebuie realizate coordonat la nivelul fiecărui imobil și în raport cu subansamblurile arhitecturale din cartier, prin condiționarea lucrărilor de existența unei soluții unitare aprobate. În cazul lucrărilor de reabilitare sau întreținere, recomandările ghidului vor urmări păstrarea elementelor arhitecturale vizibile și integrarea noilor materiale într-o logică cromatică și compozițională compatibilă cu ansamblul. Fațadele reprezintă simultan proprietate privată și imagine publică, iar intervențiile asupra acestora pot fi reglementate prin autorizația de construire emisă conform Legii 50/1991, cu condiția respectării regulamentului local și a documentațiilor urbanistice aprobate (PUZ/PUD). Conservarea caracterului cartierului depinde astfel de corelarea între instrumentele administrative și intervențiile locatarilor, printr-un cadru clar de reglementare și control.

EXEMPLE DE BUNĂ PRACTICĂ

REGULAMENT LOCAL SUCEAVA

Așa cum a fost deja menționat în ghid, cazul Suceava reprezintă un precedent direct aplicabil pentru Hipodrom. Printr-un PUD însoțit de un RLU, administrația a stabilit reguli diferențiate pe categorii de clădiri și a tratat fațada ca un ansamblu unitar, descurajând intervențiile fragmentare.

Regulamentul impune utilizarea unei palete cromatice controlate, exclude culorile saturate și obligă revenirea la compoziția și detaliile originale ale fațadelor, inclusiv goluri, profile și tâmplării. Elementele prefabricate ornamentale sau cu rol de brise-soleil nu pot fi acoperite

↓ Blocul „Lamă” din Suceava, imagine din șantierul de reabilitare. Deși cromatica închiderii balcoanelor nu e în acord cu cea originală, fațada e tratată unitar și mozaicul decorativ e menținut



↑ Bloc din Cartierul Gheorgheni, Cluj. Reabilitarea este făcută cu resurse minime însă caută să respecte cromatica și decorația fațadei originale, păstrând în același timp logiile deschise, acolo unde nu fuseseră închise anterior

sau eliminate, iar intervențiile trebuie realizate unitar la nivelul întregii clădiri. De asemenea, este prevăzută obligativitatea uniformizării aspectului cromatic într-un termen definit, cu sancțiuni în caz de neconformare.

CONTEXTUL EST-EUROPEAN

Reabilitarea coordonată a unui bloc socialist integral — Proiectul Panelák, Rimavská Sobota, Slovacia (GutGut Architects, 2009—2014)



↑ Panelák, Rimavská Sobota, fațadă principală reabilitată Crăciun, 1967, Suceava

Proiectul realizat de biroul GutGut reprezintă un exemplu convingător de reabilitare integrală și coerentă a unui bloc socialist, pornind de la ideea că fragmentarea proprietății a condus frecvent la modificări incoerente. Deși proiectul propune o intervenție prea radicală în contextul cartierului Hipodrom, exemplul se remarcă prin integrarea unor serii de transformări ce cuprind: reorganizarea spațiilor de la parter în funcțiuni comunitare, adăugarea de balcoane suspendate și reconfigurarea unor apartamente.



↑ Panelák, Rimavská Sobota, imagine exterioară



↑ Programul național KredEx din Estonia, activ din 2009, finanțează renovarea blocurilor doar dacă intervențiile sunt realizate la nivelul întregii clădiri și respectă aspectul arhitectural original.



IV. SPAȚIUL PUBLIC DINTRE BLOCURI

SITUAȚIE GENERALĂ

Spațiul public dintre blocurile cartierului

Hipodrom reprezintă una dintre componente-
le structurale ale proiectului urbanistic inițial.
Ansamblul a fost proiectat conform principiilor
urbanismului liber, clădiri dispuse la distanțe
generoase și integrate într-un fond vegetal amplu
și cu o rețea de spații libere, generând grădini,
spații semi-publice protejate și perspective deschise
către Parcul Monument. Organizarea spațiului
dintre blocuri urmărea o ierarhie clară: zone verzi
plantate în fața clădirilor, spații de joacă, alei
pietonale și zone de acces auto limitate. În această
structură, spațiul liber funcționa ca element central
al vieții cotidiene, susținând mobilitatea pietonală
și relațiile comunitare.

În prezent, această structură rămâne
încă recognoscibilă, însă raportul dintre spațiul
construit, vegetație și infrastructura urbană
s-a modificat în timp prin intervenții necoor-
donate, utilizări informale sau degradări fizice,
care au generat o diminuare a coerenței spațiului
public și o fragmentare a relațiilor dintre diferitele
componente ale ansamblului. Deși cartierul pă-
strează calități importante precum un fond vegetal
matur și o structură urbanistică aerisită, aceste
calități sunt afectate de modificări locale care
alterează funcționarea, continuitatea și percepția
spațiului comun.

LIMITE ȘI PERMEABILITATE

**Esențiale pentru percepția spațiului public din
Hipodrom sunt limitele și modul în care acestea
controlează accesul:** garduri, borduri, grilaje, di-
ferențe de nivel, treceri de pietoni. Ele conturează
o rețea de filtre prin care spațiul public se definește,
dar și se fragmentează.

Pentru delimitarea zonelor permeabile,
gardurile vii au fost plantate încă de la început
la o înălțime de aproximativ 1,20 m (cel mult până
la talia unui om). Ulterior, întreținerea acestora
a scăzut semnificativ, ducând la o creștere excesivă
a înălțimii gardurilor. Pe anumite alei, experiența
pietonului seamănă cu mersul pe lângă un zid
continuu, fără vizibilitate, în așteptarea ieșirii din
acest „gang” verde. Plimbarea nu mai este perce-
pută ca una plăcută, printre grădini, ci ca un traseu
din care utilizatorul dorește să iasă cât mai repede.

**În ceea ce privește zonele minerale, pietonale
sau carosabile, și aici se pot identifica de la borduri
coborâte, accesibile, până la margini abrupte între
carosabil și trotuar, sau acolo unde există diferențe
de nivel, trepte și pante adesea inaccesibile.**

PROBLEME IDENTIFICATE

PIERDEREA COERENȚEI SPAȚIULUI PUBLIC ȘI FRAGMENTAREA ZONELOR COMUNE

Principala provocare identificată este fragmentarea spațiului public tratat neunitar prin intervențiile și privatizările informale de după '89. În consecință, segmente cu funcțiune identică au un statut incert de uz și/sau proprietate sau se află în stadii de îngrijire și echipare diferite. În numeroase situații, spațiile verzi comune au fost delimitate prin ridicarea de garduri (cu vizibilitate și permeabilitate variată), restructurarea traseelor, dublarea căilor de acces, mobilarea spațiilor în regim restrâns sau alte intervenții punctuale, ceea ce reduce caracterul deschis al întregului ansamblu. Aceste intervenții modifică logica inițială a organizării cartierului, transformând spațiile comune într-o sumă de suprafețe segmentate și limitând permeabilitatea dintre diferitele zone ale ansamblului.

LIMITE ȘI PERMEABILITATE

Astfel, în unele cazuri ansamblul grădinilor aferente aceluiași bloc, este fragmentat în grădini mai mici, slab sau deloc accesibile, și zone insuficient valorificate, mai ales pe laturile cu calcan sau opuse aparatului de acces. Lipsa mobilierului urban, a iluminatului sau a unor amenajări coerente face ca aceste spații să rămână subutilizate, în ciuda poziționării lor optime în interiorul cartierului.

Similar, nici în spațiul public, limitele nu au o tratare unitară, de exemplu în cazul locurilor de joacă. Garduri mult prea joase delimitează parcuri apropiate de fațada blocului în timp ce îngrădiri înalte, sau neprimitoare sunt folosite pentru altele.

REȚEA PIETONALĂ DISCONTINUĂ

O alta deficiență este discontinuitatea rețelei pietonale și degradarea infrastructurii spațiului public. Deși cartierul dispune de o rețea relativ densă de alei, acestea prezintă întreruperi, suprapuneri cu alte utilizări sau zone afectate de uzură. Disfuncționalitățile reduc confortul și siguranța deplasărilor pietonale, îngreunează parcurgerea cartierului, și dezavantajează pietonii cu dificultăți motrice. Mai mult, cu creșterea numărului de automobile, necesitatea suplimentării parcarilor a dus la ocuparea și deteriorarea infrastructurii.



↑ Înălțimea gardurilor vîi la momentul construcției Cartierului



↑ Înălțimea gardurilor vîi în momentul de față



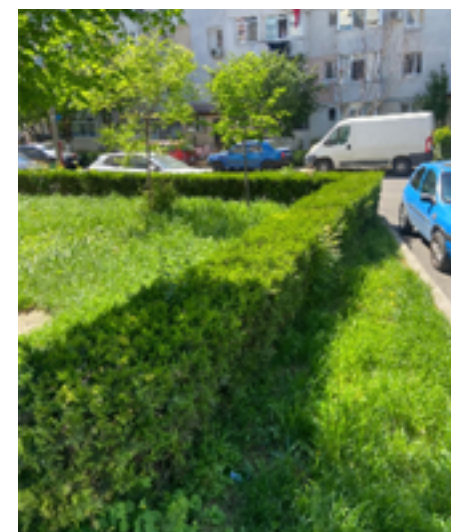
↑ Gardurile vîi nu sunt îngrijite în mod unitar generând grade de vizibilitate și de permeabilitate variată.



↑ Variațiuni în modul de delimitare al spațiului verde



↑ Variațiuni în modul de delimitare al spațiului verde



↑ ↓ Variațiuni în modul de delimitare al spațiului verde





↑ ↓ Variațiuni în modul de delimitare al spațiului verde



↑ Variațiuni în modul de delimitare al spațiului verde



↑ Variațiuni în modul de delimitare al locurilor de joacă



↑ Variațiuni în modul de delimitare al locurilor de joacă



← ↓ Utilizări informale ale spațiului verde



↑ ↓ Utilizări informale ale spațiului verde





Se urmărește redeschiderea spațiului dintre blocuri, mai ales a celui verde, ca spațiu comun și continuu, prin clarificarea statutului de proprietate, uz, și mentenanță și ulterior prin evitarea și punctual eliminarea acelor limite care îl fragmentează. Scopul este transformarea acestuia într-o resursă de proximitate pentru toți locuitorii, păstrând în același timp un echilibru între accesibilitate și intimitatea zonelor de la parter. Este de menționat că un astfel de proces trebuie să pornească de la ceea ce intervențiile informale au demonstrat deja: locuitorii își doresc spații comune, echipate cu mobilier, iluminate și adaptate pentru confort climatic, care să funcționeze ca extensii ale spațiului de locuire individuală.



STRATEGIE

LIMITE PERMEABILE

Se propune identificarea, inventarierea și analiza tipurilor de limite prezente în spațiile comune și desființarea treptată a închiderilor opace și a delimitărilor informale (garduri vii înalte, garduri metalice, sau alte tipuri de împrejmuiri nepermeabile), cu păstrarea unui grad de protecție și intimitate față de apartamentele de la parter, prin zone tampon vegetale sau diferențieri de tratament la nivelul solului. Se recomandă stabilirea unui registru de tipuri de delimitări în acord cu funcțiunea delimitată și integrate cu vegetația existentă. Acestea vor menține continuitatea spațială, astfel încât utilizarea să rămână flexibilă și colectivă.

Gardurile vii trebuie tunse și întreținute regulat, menținând o înălțime care să permită vizibilitatea, siguranța și o relație clară între spațiul verde și cel public, în acord cu amenajarea peisagistică inițială. Înălțimea nu va depăși 1,20 m. Pentru gardurile pentru care aceste tăieri de corecție nu mai sunt fezabile (tulpinile depășesc 1 m), se va limita, pe cât posibil, creșterea în înălțime.

UTILIZARE COMUNĂ ȘI CLARIFICARE ADMINISTRATIVĂ

Ghidul propune o ierarhizare a spațiilor libere dintre blocuri, inițial cu trei categorii principale

Zona tampon menționată anterior care oferă intimitate apartamentelor de la parter, fără închideri opace sau blocare a liberei circulații

Zona posibilă de uz comun unde o serie de spații ample, ce permit această funcțiune pot fi puse de comun de acord la dispoziția asociațiilor de locatari pentru utilizare comunitară colectivă: grădini de flori îngrijite în comun, parcele de micro-agricultură urbană, spații de compostare, etc. Aceste practici sunt deja prezente în alte cartiere construite în perioada socialistă în Europa de Est și reprezintă o prelungire a practicilor informale deja existente în cartier. Amenajarea trebuie să rămână permeabilă vizual și accesibilă fizic — nu trebuie să repete greșeala privatizărilor informale opace.

Zona publică ce implică aleile principale, nodurile de intersecție dintre trasee, spațiile adiacente locurilor de joacă și intrărilor în blocuri rămân în administrarea directă a municipalității și sunt destinate utilizării colective nerestricționate. Acestea sunt spațiile unde pot fi introduse mobilier urban, iluminat, elemente de umbră, locuri de ședere și mici buzunare de activitate. Toate acestea pot fi dispersate în cartier, urmărind în primă instanță chiar intervențiile spontane existente.

ETAPIZARE

Implementarea presupune intervenții etapizate integrate într-un proiect de regenerare adaptată pe întregul ansamblu, în care eliminarea ocupărilor improprie și reorganizarea spațiului sunt realizate concomitent în tot cartierul. Este necesară stabilirea unui cadru clar de utilizare, în care spațiul dintre blocuri este definit ca spațiu comun, iar intervențiile sunt orientate către utilizarea colectivă. Se recomandă un potențial parteneriat pilot cu una sau două asociații de proprietari dispuse să experimenteze zona de uz comun, și abia ulterior prin intervenții fizice mai ample pe zonele publice. Modelul pilot permite testarea mecanismului, ajustarea regulilor și construirea unui model replicabil înainte de generalizare.

EXEMPLE DE BUNĂ PRACTICĂ

BAZA SPORTIVĂ LA TERENURI CLUJ

Construit ca o continuare a unui proiect de activare comunitară de lungă durată, Baza Sportivă la Terenuri este un exemplu de utilizare a spațiului liber dintre blocuri, aducând dotări publice în imediata proximitate a blocurilor sau cu rol de brise-soleil nu pot fi acoperite sau eliminate, iar intervențiile trebuie realizate unitar la nivelul întregii clădiri. De asemenea, este prevăzută obligativitatea uniformizării aspectului cromatic într-un termen definit, cu sancțiuni în caz de neconformare.



↑ Amfiteatru în Baza Sportivă Mănăştur



↑ Spațiu de fitness neîngrădit, în proximitatea blocurilor, Baza Sportivă Mănăştur



↑ Proiect Vinbarg, plan general

VINBARG SETTLEMENT, BARDEJOV, SLOVACIA

Cartierul Vinbarg, cel mai neglijat din Bardejov, a rămas fără nicio intervenție în spațiul public până în anii recenti. Proiectul biroului Zoidberg Projekt a pornit dintr-o chestionare a locuitorilor, care a confirmat nevoile concrete și a arătat că 70% dintre respondenți ar fi dispuși să preia îngrijirea unor spații semi-publique adiacente blocurilor. Pe această bază a fost elaborat un studiu de verificare teritorială, urmat de un proiect de reorganizare a curții interioare în zone distincte după utilizare, calibrat la bugetul disponibil.

→ Proiect Vinbarg, imagine de la nivelul ochiului



GRĂDINĂRITUL URBAN & ALTE ACTIVITĂȚI COMUNITARE

Resursa generoasă de spațiu dintre unele blocuri oferă posibilitatea și a altor tipuri de activități. Unul dintre exemple este gestiunea comună a locatarilor a unor zone de grădinărit urban, activitate deja prezentă în mod informal în cartier.



↑ Grădinărit Urban, Mănăştur, Cluj



↑ Grădinărit Urban, Vilnius, Lituania



V. INFRASTRUCTURA VERDE

SITUAȚIE GENERALĂ

Analiza vegetației arborescente din cartierul Hipodrom are la bază realizarea unui registru verde funcțional, construit printr-o metodologie susținută de instrumente digitale specializate. Inventarierea arborilor s-a desfășurat în vara anului 2020 și a fost realizată cu ajutorul aplicației TreePlotter, un software dedicat cartării și gestionării vegetației urbane. În cadrul acestui demers au fost inventariați 4.328 de arbori, pentru fiecare exemplar fiind colectate date privind localizarea, dimensiunile, starea de viabilitate și caracteristicile biologice. Procesul a implicat o colaborare extinsă între administrația locală, un peisagist acreditat și voluntari din mai multe instituții de învățământ locale, ceea ce a permis acoperirea unei suprafețe relevante din interiorul cartierului. Informațiile obținute pe teren au fost ulterior analizate în vederea construirii unei baze de date coerente. Prin funcționalitățile avansate ale aplicației TreePlotter, datele colectate pot fi utilizate nu doar pentru planificarea lucrărilor de întreținere, ci și pentru evaluarea serviciilor ecosistemice oferite de arborii locuitorilor cartierului.



Tree Plotter dispune de modulul eco-beneficii care utilizează date adunate din teren (denumirea speciei, diametrul trunchi, utilizarea terenului) pentru a monetiza beneficiile ecosistemice oferite de arborii cartierului Hipodrom. Calculul este bazat pe cercetarea echipei USFS i-Tree (<https://www.itreetools.org/>).

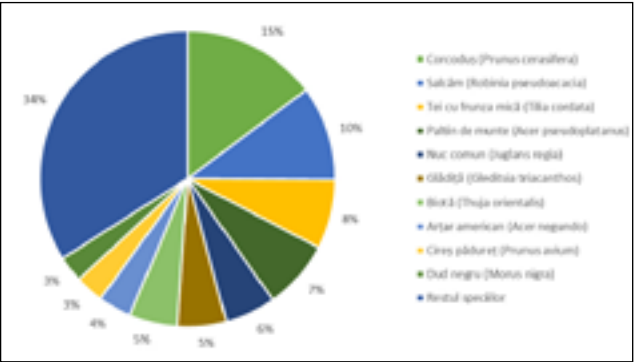
Valorile de mai sus reprezintă sumele de bani pe care comunitatea ar trebui să le plătească anual dacă arborii inventariați nu ar mai fi prezenți în cartier.

Se constată că din suma totală, aproximativ 75% provine din valoarea imobiliară. Acest lucru dovedește beneficiile economice pe care le asigură arborii într-un complex rezidențial. Este necesară întreținerea corespunzătoare a acestor arbori, pentru a spori beneficiile ecosistemice și implicațiile economice.

PROBLEME IDENTIFICATE

BIODIVERSITATE

Fondul vegetal al cartierului Hipodrom este alcătuit din primele zece specii ca frecvență de arbori. Se constată că, în afară de biotă, fondul este compus integral din foioase. Acest aspect poate avea implicații negative pentru asigurarea decorului în timpul tuturor anotimpurilor, cât și pentru biosecuritatea stratului arboricol. Decorul de iarnă este asigurat doar de 8% din totalul arborilor inventariați, deși idealul ar fi între 30 și 40%.



VIABILITATE

Arborii viabili sunt plantați la dimensiuni prea mici, iar cei uscați au diametre reduse, ceea ce indică o rată scăzută de instalare. Această situație obligă ADP Brăila să suporte costuri repetate pentru achiziție, transport, plantare și întreținere intensivă în primii doi ani. Dacă arborii s-ar instala corespunzător, cheltuielile de mentenanță s-ar reduce semnificativ după primii doi ani de la plantare.

Inventarierea spațiilor neplantate permite identificarea aliniamentelor cu arbori lipsă și completarea fondului vegetal la noile plantări. Locurile cu buturugi pot fi reintegrate rapid în programul de plantare printr-o singură etapă preliminară de măcinare a lor, realizată unitar pentru toate cazurile identificate.



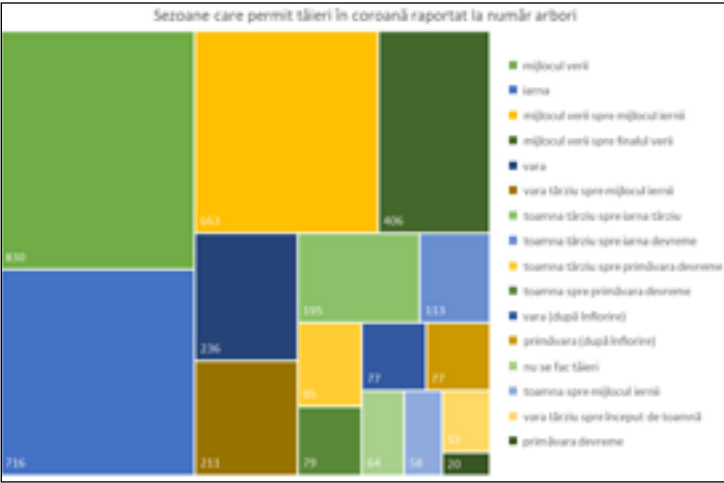
ARBORI REMARCABILI

Salcâmul japonez (Sophora japonica) din curtea bisericii, împreună cu aliniamentul de platani (Platanus x acerifolia) de pe strada Hipodrom, reprezintă exemplare valoroase care datează din perioada anterioară construirii cartierului, fapt evidențiat prin suprapunerea planurilor istorice. Acești arbori veterani au o valoare peisageră și identitară importantă, însă în prezent prezintă semne de degradare cauzate de tăieri aplicate necorespunzător la nivelul coroanei, intervenții care le afectează vitalitatea.



TĂIERI ÎN COROANĂ

Au fost identificate tăieri neuniforme, realizate fără respectarea arhitecturii naturale de creștere și fără corelare cu nevoile biologice ale arborilor. Lipsa unor criterii clare de sănătate a vegetației și a unei evaluări a riscului afectează atât vitalitatea exemplarelor, cât și siguranța spațiului. Totodată, este important de subliniat că fiecare specie de arbore are un sezon optim pentru realizarea tăierilor în coroană, iar respectarea acestui interval contribuie la o cicatrizare corespunzătoare a rănilor și la menținerea echilibrului fiziologic al arborilor.



STRATUL ACOPERITOR DE SOL

Se constată compactarea severă a solului în zonele cu trafic intens și instalații. Rădăcinile arborilor sunt descoperite. Solul se aseamănă mai mult cu un praf. Calitatea lui de a absorbi apă și de a oferi mediul organic pentru dezvoltarea plantelor scade drastic.





Se urmărește redeschiderea spațiului dintre blocuri, mai ales a celui verde, ca spațiu comun și continuu, prin clarificarea statutului de proprietate, uz, și mentenanță și ulterior prin evitarea și punctual eliminarea acelor limite care îl fragmentează. Scopul este transformarea acestuia într-o resursă de proximitate pentru toți locuitorii, păstrând în același timp un echilibru între accesibilitate și intimitatea zonelor de la parter. Este de menționat că un astfel de proces trebuie să pornească de la ceea ce intervențiile informale au demonstrat deja: locuitorii își doresc spații comune, echipate cu mobilier, iluminate și adaptate pentru confort climatic, care să funcționeze ca extensii ale spațiului de locuire individuală.



STRATEGIE

LUCRĂRI RECOMANDATE PE TERMEN
SCURT (0–2 ANI)

Se recomandă reducerea controlată a coroanelor dezzechilibrate, realizată conform standardului ISA A300 – Crown Reduction Pruning, pentru a restabili stabilitatea mecanică a arborilor. Vor fi îndepărtate ramurile rupte, uscate sau cele care prezintă un risc ridicat de fractură, precum și corectate situațiile în care coroanele sau ramurile interferează cu rețelele de utilități existente. Tăierile trebuie realizate conform cerințelor biologice ale fiecărei specii, evitând intervențiile agresive și executându-le în perioadele recomandate. Toate tăierile trebuie realizate înainte ca ramurile ce trebuie eliminate să depășească diametrul de 5 cm. Utilizarea fierăstrăului arboricol, în detrimentul drujbei, este un standard în arboricultura modernă. În cazul arborilor tineri, lucrările includ corectarea ramurilor concurente și formarea unei coroane principale bine definite, adaptate speciei și amplasamentului.

Totodată, se impune refacerea alveolelor de plantare și completarea solului acolo unde acesta este insuficient sau degradat. Pentru protejarea sistemului radicular și menținerea umidității solului, se recomandă aplicarea unui strat de mulci organic. Se recomandă aerisirea mecanică sau manuală a solului compactat, pentru a favoriza infiltrarea apei și schimburile gazoase la nivelul rădăcinilor. În funcție de necesități, se va adăuga compost și îngrășământ organic, iar acolo unde condițiile permit, se vor implementa sisteme pasive de udare prin infiltrație lentă, menite să asigure un aport constant de apă. Se recomandă plantarea de acoperitoare de sol (ex. Vinca minor; Vinca major) care rezistă la călcare și care necesită o întreținere minimă. A se evita gazonul.

LUCRĂRI RECOMANDATE PE TERMEN
MEDIU (2–5 ANI)

Deși Primăria Brăila deține deja un registru verde al cartierului Hipodrom, acesta este insuficient pentru a coordona activitățile de gestionare. Se recomandă inventarierea întregului efectiv arboricol prin intermediul unui sistem digital dinamic de gestionare, care să permită înregistrarea frecventă a tuturor caracteristicilor fiecărui arbore, precum cod unic, specie, diametrul trunchiului, starea de vitalitate, imagini și istoricul intervențiilor. Personalul implicat va fi instruit conform standardelor International Society of Arboriculture. Starea arborilor va fi actualizată anual de către personal calificat (ISA Certified Arborist / Evaluator ARCH1), utilizând sistemul digital de gestionare. Acest sistem va fi utilizat pentru introducerea și arhivarea tuturor datelor relevante, precum analize specializate, comenzi de lucru, monitorizarea evoluției arborilor și generarea de rapoarte necesare unei gestionări coerente și adaptate nevoilor actuale ale arborilor din Hipodrom. Se va urmări în special apariția fungilor lignicoli și a atacurilor insectelor xilofage. Toate observațiile vor fi documentate prin actualizarea fișelor arboricole, utilizând date vizuale și fotografii relevante, ce vor fi înregistrate în registrul verde.

Viitoarele plantări trebuie să țină seama de completările spațiilor deja desemnate spre plantare, înainte de a decide spații noi de plantare. Puieții achiziționați din pepiniere sunt împărțiți în două categorii, în funcție de înălțimea de inserție a coroanei. Cei standard au inserția la 2,50 m (înălțimea minimă necesară pentru ca pietonii să circule în siguranță), iar cei substandard au inserția coroanei mai jos de această înălțime. Când arborii din mediul urban sunt inventariați, este importantă să se evidențieze și această diferență între arborii tineri. Spre exemplu, înlocuirea în cadrul unui aliniament stradal a unui arbore bătrân care avea inserția coroanei standard cu un arbore tânăr substandard poate influența negativ circulația trecătorilor, oamenii fiind deranjați de ramurile mult prea joase ale noului arbore plantat.

Pentru plantările viitoare, trebuie alese mai multe exemplare din specii sempervirescente (veșnic verzi) rezistente condițiilor microclimatice din Hipodrom pentru ca decorul de iarnă să devină mult mai accentuat. Totodată, acest demers trebuie să aibă în vedere înserarea acestor arbori în puncte cheie pentru a potența efectul lor în asigurarea decorului de iarnă. Selectarea speciilor trebuie să privilegieze plantele adaptate condițiilor locale, fie ele native sau naturalizate, capabile să își mențină vitalitatea cu un consum redus de resurse și cu nevoi minime de întreținere pe termen lung. Această abordare contribuie la creșterea rezilienței vegetației, reducerea presiunii asupra infrastructurii de gestionare și optimizarea utilizării bugetului local.

Se observă necesitatea acută a aplicării principiului «arborele potrivit în locul potrivit», cu luarea în considerare a dimensiunilor la maturitate, tipului de sol și drenajului, luminii și microclimatului, nevoilor de întreținere și scopului funcțional urmărit.

LUCRĂRI RECOMANDATE PE TERMEN LUNG (PESTE 5 ANI)

Deși, în prezent, arborii din Hipodrom sunt preponderent tineri și au dimensiuni reduse, majoritatea speciilor identificate ating la maturitate, înălțimi și dezvoltări ale coroanei considerabile. În acest context, este necesar ca la următoarele plantări selecția speciilor să fie realizată cu anticiparea clară a dimensiunilor la maturitate pentru a fi compatibile cu spațiul disponibil (distanța față de clădiri, utilități și trotuare). O astfel de abordare preventivă permite evitarea conflictelor ulterioare cu infrastructura existentă, precum interferențele dintre ramuri și rețelele aeriene de electricitate sau sistemele de iluminat public, reducând astfel intervențiile costisitoare de corecție a coroanelor.

Pentru arborii remarcabili, se vor realiza lucrări specializate de gestionare, bazate pe un plan de măsuri care să asigure menținerea echilibrului structural și prelungirea duratei de viață. Se recomandă ca ADP Brăila să elaboreze un regulament dedicat acestor exemplare, astfel încât lucrările de întreținere să fie realizate corect și să contribuie la prelungirea duratei lor de viață. Este recomandată inițierea unui parteneriat cu conducerea bisericii (proprietara terenului pe care se află salcâmul japonez), în vederea informării și responsabilizării privind standardele de calitate ce trebuie solicitate la contractarea arboriștilor pentru intervenții în coroană. Totodată, pentru consolidarea identității cartierului Hipodrom și reșezarea acestuia în continuitate cu specificul orașului, se recomandă plantarea de salcâmi cu coroană globulară (ex. Robinia pseudoacacia ‘Umbraculifera’), întreținută corespunzător pentru menținerea formei caracteristice.



EXEMPLE DE BUNĂ PRACTICĂ

TITLU?

Cartierul Val Fourré, construit în anii '60 în Mantes-la-Jolie, Franța, a trecut prin ample lucrări de regenerare urbană menite să transforme imaginea sa inițială, dominată de tonuri gri, într-una mai naturală și mai prietenoasă. Intervențiile au pus accent pe utilizarea speciilor de plante locale și a materialelor sustenabile. Fiecare spațiu este conceput pentru a prelua în mod natural apa pluvială (șanțuri de drenaj, bazine de infiltrație, pajiști etc.), contribuind astfel la o gestionare mai eficientă a apei. Se observă, totodată, o îndepărtare de la preferința pentru gazon uniform verde, în favoarea unei palete vegetale diverse și a utilizării plantelor acoperitoare de sol, mult mai eficiente din punct de vedere ecologic.



↑ Cartierul Val Fourré
din Mantes-la-Jolie, Franța

TITLU?

Pentru străzile principale ale Cartierului Hipodrom, intervențiile de regenerare se pot inspira din exemplul străzii Jaktgatan din Stockholm, unde utilizarea plantelor perene contribuie semnificativ la creșterea biodiversității urbane. Se remarcă grătarele care înconjoară arborii de aliniament, având rolul de a proteja rădăcinile, de a preveni tasarea solului și, în același timp, de a permite o circulație pietonală fluentă. De asemenea, este important de observat utilizarea sacilor cu picurare lentă, tehnică esențială în primii ani după plantare sau în sezoanele cu ploi reduse.



TITLU?

Acest cartier din Berlin demonstrează că alegerea unui gard discret, realizat din bare metalice și acoperit cu vegetație, poate îmbunătăți semnificativ permeabilitatea vizuală. Acesta devine treptat mai opac pe măsură ce privirea se apropie de ferestrele locuințelor, unde apar garduri vii dense, care asigură intimitatea. Atmosfera generală rămâne una deschisă, iar spațiul este perceput ca fiind aerisit, fără a compromite confortul locuitorilor. Astfel, nu mai este necesară utilizarea gardurilor vii opace, amplasate direct de-a lungul aleilor și cu înălțimi de aproximativ 2 metri, așa cum se întâmplă frecvent pe străzile secundare din cartierul Hipodrom, unde acestea creează adesea o senzație de tunel.

↑ Strada Jaktgatan din Stockholm, Suedia

↓ Cartier din Berlin, Germania



VI. ACCESIBILITATE MOBILITATE ȘI SUPRAFEȚE URBANE

SITUAȚIE GENERALĂ



Structura de circulații a cartierului Hipodrom este rezultatul unei organizări inițiale clare, în care traseele pietonale, accesele la clădiri și circulațiile auto erau gândite într-o relație coerentă cu spațiile verzi și cu distanțele dintre blocuri. În timp, această structură a fost afectată de intervenții succesive, locale, realizate fără coordonare, care au dus la pierderea continuității traseelor și la fragmentarea spațiului public.

Suprafața ca infrastructură pentru mers, ședere, joacă și alte activități desfășurate în spațiul public influențează parcurgerea diferită a zonelor din Hipodrom. Utilizarea materialelor în raport cu specificul suprafețelor, pavaje, carosabil, trotuar, alei pietonale, platforme de acces, rampe, trepte, dar și infrastructură tehnică aparentă (rigole, guri de canalizare), necesită tratări specifice, care în momentul de față nu sunt respectate nici în cadrul intervențiilor minore, locale, nici în proiecte mai ample de modernizare. Un astfel de exemplu îl reprezintă zonele cu piatră cubică sau suprafețe permeabile care au fost asfaltate în ultimii ani, eliminând orice permeabilitate a solului. Nevoia imediată de suplimentare a parcajelor a produs soluții în detrimentul suprafețelor permeabile, una dintre resursele valoroase ale cartierului.

POPULAȚIA CARTIERULUI ȘI RELEVANȚA ACCESIBILITĂȚII

Datele demografice ale Hipodromului conferă accesibilității o relevanță specifică și concretă. Conform datelor SPCLER Brăila din 2020, 650 de persoane de peste 65 de ani au domiciliul în cartier de mai mult de 41 de ani. Această populație îmbătrânită în cartier are o dependență ridicată de spațiul public pietonal, o mobilitate mai redusă și o vulnerabilitate directă față de barierele acumulate: borduri ridicate, trepte neramplate, suprafețe degradate, alei blocate. Acestora li se vor adăuga familiile tinere care se vor stabili în cartier, pentru care accesibilitatea pentru cărucioare este o prioritate firească.

PROBLEME IDENTIFICATE

DISCONTINUITĂȚI

Circulațiile pietonale sunt astăzi discontinue, adesea întrerupte sau deviate de intervenții locale (vezi Cap. IV. Spațiu public dintre blocuri), ceea ce afectează accesibilitatea între clădiri, spații verzi și echipamente de proximitate. Accesele către clădiri sunt în multe cazuri neclar definite sau obstrucționate, diferențele de nivel nu sunt accesibilizate, iar pe alocuri automobile sunt parcate pe traseul pietonal.

BARIERELE DE ACCESIBILITATE ACUMULATE

Situația accesibilității în Hipodrom este hibridă: proiectul inițial nu a prevăzut accesibilizare sistematică, care de altfel nici nu era o cerință de normativ în anii 1960, dar nici nu a produs bariere structurale majore. Problemele actuale sunt în bună parte datorate evoluției ulterioare: borduri ridicate în cadrul unor reparații locale, trepte adăugate la intrările în blocuri, platforme improvizate cu diferențe de nivel nejustificate, suprafețe deteriorate care produc obstacole pentru mersul asistat. La acestea se adaugă absența semnalisticii tactile pentru persoanele cu deficiențe de vedere și a rampelor la trecerile de pietoni din interiorul cartierului.

TRATARE INCOERENTĂ, INADECVATĂ ȘI COMPROMITERE PARȚIALĂ A SUPRAFEȚELOR

Suprafețele urbane sunt și ele caracterizate de o lipsă de coerență materială și funcțională. Intervențiile succesive au introdus o varietate de materiale (asfalt, beton, pavele de diferite tipuri) fără o logică unitară la nivelul ansamblului. Această fragmentare afectează atât percepția spațiului ca public sau privat, cât și funcționarea acestuia, în special în relație cu drenajul și întreținerea. Permeabilitatea solului este redusă prin utilizarea predominantă a suprafețelor impermeabile, fără a lua în considerare rolul acestora în gestionarea apelor pluviale și în susținerea vegetației existente. În multe situații, intervențiile nu integrează soluții care să permită infiltrarea apei sau să contribuie la menținerea unui echilibru între suprafețele mineralizate și cele vegetale. Mai mult, lipsa unor reguli clare de amplasare și tratare conduce la ocuparea necontrolată a unor zone și la afectarea relației dintre spațiile construite și cele libere.



↑ ↓ Traseul pietonal este întrerupt de automobilele parcate la bordură sau direct pe aleea pietonală



↑ Probleme de accesibilitate generate de diferențe de nivel



↑ Diferențe de texturi cu impermeabilitate diferită



↑ ?



↑ Este o lipsă generalizată de accesibilizare a acceselor în bloc pentru fotolii rulante sau persoane deficiente de mișcare



↑ Deși corecte din punct de vedere al proiectului inițial, unele alei secundare nu mai respectă normele de bună practică în ceea ce privește lățimea și accesibilitatea



↑ Folosirea exclusivă a asfaltului, inclusiv în cadrul investițiilor recente, este în dezacord cu principiul permeabilității solului și a diferențierii finisajelor.



Mobilitate presupune trasee continue și accesibile pentru toți utilizatorii, suprafețe diferențiate după funcțiune și un raport reechilibrat între circulația pietonală și cea auto. Intervențiile sunt organizate pe două niveluri complementare: macro – ierarhia traseelor la nivelul întregului ansamblu și micro care abordează materialitatea suprafețelor și accesibilizarea.



STRATEGIE

Nivel Macro

IERARHIZAREA TRASEELOR

Primul pas al oricărei intervenții este stabilirea unei ierarhii clare a circulațiilor interioare, care să reflecte utilizarea reală și să o ghideze. Structura actuală moștenită a cartierului, deși în acord cu principiile perioadei, poate fi adesea greu de citit și de navigat.

Se recomandă diferențierea în trei categorii:

Trasee principale pietonale — axele care conectează dotările urbane majore în cartier cu accesele la blocuri, locurile de joacă și Parcul Monument. Acestea trebuie să fie continue, cu lățime minimă de 1,80 m, fără obstacole permanente sau temporare, cu suprafețe tratate unitar și cu iluminat adecvat. Prioritatea pietonului este absolută pe aceste

trasee: parcare este interzisă, bordurile sunt coborâte la nivel la toate intersecțiile, obstacolele sunt eliminate.

Alei secundare — traseele care leagă traseele principale cu intrările la blocuri individuale, spațiile de joacă și zonele verzi. Pot fi mai înguste (minimum 1,20 m), cu tratamente mai variate, dar trebuie să fie continue și fără bariere de nivel.

Accese auto și zone de parcare — clar delimitate față de traseele pietonale, marcate printr-o diferențiere de material sau de nivel, amplasate la periferia spațiilor dintre blocuri pentru a nu fragmenta rețeaua pietonală internă.

Nivelul micro

DIFERENȚIEREA SUPRAFEȚELOR DUPĂ FUNCȚIUNE

Deși tratarea unitară a suprafețelor este mai simplă, buna practică recomandă un principiu de diferențiere între principalele trasee și funcțiuni:

Trasee pietonale principale: pavaj dur, stabil, antiderapant, continuu — preferabil cu o culoare sau textură distinctivă față de zonele adiacente. Fără rosturi largi sau elemente care să creeze dificultăți pentru mersul asistat sau cu cărucior.

Alei secundare și accese la blocuri: același standard de stabilitate și continuitate, dar cu mai multă flexibilitate de material, inclusiv dale pe pat de nisip, care permit permeabilitate parțială.

Zone de parcare și acces auto: suprafețe distincte față de traseele pietonale, preferabil semi-permeabile (pavele cu rosturi înierbate, dale din beton cu goluri, pietriș stabilizat) acolo unde traficul permite. Marcajele sau diferențele de material trebuie să semnalizeze clar că automobilul este „oaspete” în acest spațiu, nu proprietarul lui.

Margini vegetale și zone tampon: suprafețe fără pavaj, cu sol afânat și acoperire vegetală, separate de traseele pietonale printr-un bordur coborât sau

o diferență minimă de nivel. Interzicerea betonierii acestor zone este una dintre recomandările cu cel mai mare impact pe termen lung: fiecare metru pătrat de sol permeabil păstrat reprezintă capacitate de absorbție a apei pluviale și suport pentru rădăcinile vegetației mature.

ACCESIBILIZARE

Se propune o accesibilizare sistematică a cartierului, bazată pe un audit al barierelor existente (borduri, trepte, suprafețe degradate), realizat inclusiv cu implicarea persoanelor cu mobilitate redusă, ca fundament pentru intervenții prioritizate. Măsurile vizează în primul rând traseele principale și accesele în clădiri, prin coborârea bordurilor, introducerea rampelor și refacerea suprafețelor, integrate simultan cu semnalistica tactilă. Intervențiile trebuie realizate discret, fără a afecta coerența vizuală a spațiului public.

INTEGRARE GENERALĂ

Orice intervenție la scara întregului cartier trebuie armonizată cu observațiile și recomandările din Capitolul IV, V, și VI

EXEMPLE DE BUNĂ PRACTICĂ

EXEMPLE LOCALE DE SPAȚII PUBLICE

Proiecte recente de revitalizare a spațiului public din România, unele ca rezultat al unui concurs deschis, reprezintă exemple în utilizarea diferitelor materialități și texturi și de accesibilizare pentru toate categoriile de locuitori

→ Cartierul Pipirig, Caransebeș.
Finisaje permeabile ce fac o tranziție graduală către spațiul verde



← Cartierul Pipirig, Caransebeș.
Traseu pietonal principal cu finisaj dur, ușor de demontat pentru reparații



↓ Parcul Feroviarilor, Cluj. Ierarhizare prin finisaj între principalele trasee de circulație



↑ Parcul Feroviarilor, Cluj.
Utilizare abundentă a finisajelor permeabile



↑ Amenajare faleza Mahmudia. Loc de joacă cu diferite texturi și integrare continuă în circuitul urban



← Amenajare faleza Mahmudia.
Accesibilizare pentru persoane cu dizabilități



VII. ECHIPARE URBANĂ

SITUAȚIE GENERALĂ

Echiparea urbană a cartierului Hipodrom influențează funcționarea spațiului public și modul în care locuitorii utilizează spațiile dintre blocuri. În structura inițială a ansamblului, circulațiile pietonale, spațiile verzi și zonele de utilizare comunitară erau gândite ca un sistem integrat, care susținea activitățile cotidiene ale locuitorilor și relațiile dintre diferitele funcțiuni ale cartierului.

Dotările urbane (zonele de joacă, spațiile de întâlnire sau echipamentele amplasate în spațiul public) contribuie la activarea și susținerea vieții comunitare. În același timp, mobilierul urban, iluminatul public, calitatea salubrității și a microclimatului influențează direct confortul și siguranța locuitorilor.

LOCURI DE JOACĂ ȘI FITNESS

Cartierul dispune de mai multe locuri de joacă distribuite între blocuri. Dacă cel din proximitatea Complexului Mare menține elemente din amenajarea lui inițială, noile locuri de joacă par amplasate fără o analiză atentă a contextului și a relației cu clădirile adiacente. Amenajările recente au suprafețe minerale și sunt slab vegetalizate, cu confort termic redus în lunile calde în contrast cu restul cartierului, care beneficiază de umbrele bogate ale arborilor maturi. Echipamentele de fitness sunt prezente punctual, fără o logică de distribuție raportată la rețeaua pietonală.

ILUMINAT

Rețeaua de iluminat este neuniformă și combină mai multe tipuri de corpuri, ceea ce produce diferențe mari de calitate, intensitate și coerență. Deși traseele principale sunt în general iluminate, multe spații verzi, alei secundare, zone de stat, pasaje și spații dintre blocuri rămân slab luminate sau ilizibile nocturn. Reperele identitare ale cartierului, respectiv mozaicurile de pe blocurile A1 – A5, turnurile CET și casele de scară vitrate devin invizibile după lăsarea întinerului, ele nefiind integrate în niciun scenariu de iluminat arhitectural.

SALUBRITATE

Platformele de containere sunt amplasate neuniform, parțial pe trasee pietonale sau în dreptul acceselor la blocuri. Coșurile stradale lipsesc din mai multe zone cu activitate pietonală intensă. Infrastructura de salubritate nu este corelată cu fluxurile de utilizare și contribuie direct la percepția negativă a calității spațiului public.

PROBLEME IDENTIFICATE

Una dintre principalele probleme este distribuția inegală și lipsa sau starea precară a unor dotări adecvate în anumite zone ale cartierului, care rămân subutilizate.

Modul în care elementele de echipare publică sunt amplasate și întreținute este corelat cu gradul de utilizare al spațiului public și local, decide dacă anumite zone sunt “revendicate” de locatari pentru a funcționa în regim restrâns. Cu alte cuvinte, în zonele în care dotările lipsesc sau sunt degradate, spațiul public este perceput ca fiind mai puțin atractiv sau insuficient valorificat. Astfel aceste zone sunt fie abandonate (considerate reziduale), fie privatizate impropriu și mobilate, adaptate de obicei de proprietarii de la nivelul parterului.

Utilizarea cotidiană a spațiului verde duce la o multitudine de inserții spontane în peisaj, precum grătare, sârme de întins rufe, bănci, mese etc. Această inițiativă reușește să furnizeze mici nuclee de socializare, dar, în același timp, să scadă din coerența vizuală a peisajului. Prin această modelare a peisajului, locuitorii reușesc, prin surse proprii, să crească gradul de confort al spațiului verde. Aceste zone devin o extensie a locuinței, fiind spații-tampon între spațiul privat și cel public.

Umbriri construite, pergole sau copertine pentru aceste zone de stat există doar punctual, în câteva amenajări recente, și în număr redus față de nevoile reale. De altfel, valoarea lor estetică este îndoielnică, fiind intervenții necentralizate.

Distribuția inegală a iluminatului generează zone de penumbră și spații percepute ca nesigure. Poziționarea incoerentă a corpurilor produce fie iluminare insuficientă pentru utilizarea spațiului public, fie efecte intruzive pentru locuire. Vegetația poate obtura lumina, iar limitele opace reduc vizibilitatea și accentuează disconfortul. În plus, reperiile simbolice ale cartierului (fațade, mozaicuri, turnurile C.E.T.), nu sunt integrate într-un scenariu nocturn recunoscutibil.

→ Locurile de stat amenajate ad-hoc suplinesc nevoia locatarilor



↑ Corpurile de iluminat sunt diferite în mai multe sectoare ale cartierului

↓ Locurile de stat amenajate ad-hoc suplinesc nevoia locatarilor



↑ Locurile de stat amenajate ad-hoc suplinesc nevoia locatarilor

→ Lipsa unui sistem de iluminat continuu și conectat în întreg cartierul duce la zone insuficient iluminat cu percepție de nesiguranță



→ Locurile de joacă sunt concepute ca enclave, uneori cu un conflict de intimitate față de blocuri





Echiparea urbană va fi tratată ca infrastructură de bază corelată cu rețeaua pietonală, cu sistemul verde și cu identitatea specifică a cartierului. Obiectivul este o distribuție coerentă în raport cu utilizarea reală, realizată etapizat și pornind de la ce există deja.



STRATEGIE

INTERVENȚII SPONTANE ȘI AMENAJĂRI REALIZATE DE LOCATARI

Amenajările realizate de locatari trebuie identificate și analizate ca indicatori ai unor nevoi reale de utilizare, confort și apropiere. Se recomandă identificarea acestor situații și utilizarea lor ca bază pentru amplasări viitoare de mobilier sau pentru definirea unor tipologii acceptabile de intervenție. Se va elabora un cadru de reglementare care să stabilească materialele, culorile, dimensiunile și utilizările admise. Se vor menține și integra acele intervenții compatibile cu caracterul comun al spațiului. Se vor corecta sau elimina acele amenajări care ocupă abuziv terenul comun, împiedică accesul sau produc discontinuități vizuale majore.

Se recomandă ca Primăria să întocmească un regulament în care să listeze clar ce tipuri de materiale și culori sunt permise, cât teren pot ocupa aceste inserții și ce tipuri de utilizare pot avea încurajând și restul locatarilor să beneficieze de ele.

LOCURI DE ȘEDERE ȘI MOBILIER URBAN

Se va constitui o rețea coerentă de spații de ședere, în relație cu traseele pietonale, intrările în blocuri, locurile de joacă, parcurile și alte puncte de interes. Se recomandă definirea unui set unitar de mobilier urban, compatibil cu arhitectura existentă și ușor de întreținut. Amplasarea mobilierului va urmări zonele umbrite, protejate de trafic și zgomot. Mobilierul urban trebuie să fie robust, ușor de întreținut și compatibil cu caracterul cartierului, evitând soluțiile decorative sau improvizate. Acolo unde umbrirea naturală este insuficientă, se vor introduce pergole, copertine sau alte structuri ușoare, integrate coerent în imaginea cartierului, pe baza unui proiect unitar.

LOCURI DE JOACĂ

Locurile de joacă vor fi tratate ca infrastructură de proximitate și ca suport pentru socializarea cotidiană. Se va urmări integrarea lor în sistemul verde, în rețeaua pietonală și în sistemul locurilor de stat. Se recomandă reducerea caracterului excesiv mineral al amenajărilor și creșterea suprafețelor umbrite, prin conservarea vegetației existente, plantări suplimentare și soluții construite de umbră. Fiecare loc de joacă va fi corelat cu zone de ședere pentru însoțitori și cu condiții bune de acces și vizibilitate. În spațiile funcționale se vor realiza completări privind umbrirea și mobilierul, se vor introduce măsuri de corecție a coroanelor arborilor și de protecție solară. Unde este posibil se recomandă mapearea și identificare oportunităților de recuperare graduală a unor funcțiuni de recreere și socializare.

SIGURANȚĂ, ILUMINARE ȘI VIZIBILITATE

Se recomandă elaborarea unui scenariu nocturn simplu, un document care stabilește ce se iluminează, la ce intensitate și cu ce tip de corp, diferențiat după funcțiunea fiecărei zone. Traseele principale primesc iluminat continuu pentru orientare și siguranță; aleile secundare au iluminat la înălțime pietonală, mai redus ca intensitate; spațiile de ședere și nodurile de activitate au iluminat orientat specific.

Mozaicurile de pe blocurile A1-A5, turnurile CET și casele de scară vitrate pot fi integrate în scenariul nocturn prin iluminat arhitectural discret precum proiectoare la nivelul solului sau la baza elementelor, care să le facă vizibile din rețeaua de alei. Această intervenție poate fi realizată cu costuri reduse, independent de restaurarea sau reconversia acestor elemente, și are un efect imediat asupra percepției identității cartierului.

SALUBRITATE ȘI GESTIONAREA DEȘEURILOR

Platformele de containere se repositionează în locuri accesibile pentru toți locatarii, fără a obstrucționa traseele principale sau accesele la blocuri. Acolo unde este posibil, se ecranează cu vegetație sau structuri simple, ori se înlocuiesc cu soluții semi-îngropate. Coșurile stradale se distribuie în raport cu activitatea pietonală reală precum intrările în blocuri, locurile de joacă, nodurile de trasee.

EXEMPLE DE BUNĂ PRACTICĂ

→ Cartierul Pipirig, Caransebeș.
Locuri de stat inserate în spațiul public dintre blocuri, nu doar pe alei



← Cartierul Pipirig, Caransebeș.
Sistem de iluminat pe mai multe planuri, cu roluri diferite



↓ Baza Sportivă La Terenuri, Cluj.
Dotări de sport și fitness



← Amenajarea falezii Mahmudia.
Locuri de șezut variate

↓ Baza Sportivă La Terenuri, Cluj.
Locuri de șezut variate



← Grădina Drăgaica – intervenție de regenerare (peri)urbană. Buzău.
Echipament sportiv

CONCLUZIE

Cartierul Hipodrom nu trebuie înțeles doar ca un ansamblu de blocuri construit într-o anumită perioadă istorică, ci ca o structură urbană matură, care continuă să susțină o parte importantă din viața cotidiană a orașului. După aproape șase decenii de existență, cartierul păstrează încă o serie de calități esențiale: o structură spațială aerisită, o relație favorabilă între construit și vegetație, o rețea de trasee pietonale interne, precum și elemente arhitecturale și artistice care îi conferă o identitate distinctă. Aceste resurse nu justifică o conservare rigidă, ci o intervenție atentă, capabilă să lucreze cu ceea ce există deja și să transforme vulnerabilitățile actuale în puncte de pornire pentru regenerare.

Analiza realizată arată că principala problemă a cartierului nu este una punctuală, ci una de coerență. În timp, spațiul a fost modificat prin acumularea unor intervenții disparate, motivate de nevoi reale, dar rareori raportate la un cadru comun. Astfel, nu doar imaginea ansamblului s-a fragmentat, ci și relația dintre clădiri, spațiile dintre blocuri, infrastructura verde, traseele pietonale și utilizările cotidiene. Tocmai de aceea, regenerarea Hipodromului nu poate fi redusă la o sumă de proiecte tehnice separate. Ea presupune o abordare integrată, în care fiecare intervenție, oricât de mică, contribuie la refacerea unei logici de ansamblu.

În acest sens, ghidul propune o schimbare de perspectivă: de la administrarea reactivă a unor probleme izolate la gestionarea coordonată a unui sistem urban existent. Spațiile dintre blocuri trebuie privite ca resursă comună, vegetația ca infrastructură vie, fațadele ca parte a imaginii publice a cartierului, iar reperele urbane ca elemente ce pot susține atât identitatea locului, cât și noi forme de utilizare comunitară. Valoarea Hipodromului nu stă doar în elementele sale excepționale, ci și în felul în care acestea pot fi puse în relație prin intervenții simple, consecvente și bine etapizate.

Un alt rezultat important al acestui demers este faptul că regenerarea cartierului nu depinde exclusiv de investiții majore. În multe situații, pașii decisivi sunt de natură administrativă și metodologică: clarificarea responsabilităților, utilizarea coerentă a cadrului legal existent, definirea unor reguli locale clare, actualizarea instrumentelor de evidență și prioritizarea intervențiilor în funcție de impact. În lipsa acestei baze, chiar și investițiile consistente riscă să producă rezultate fragmentare. În schimb, un cadru comun de acțiune poate face posibilă corelarea intervențiilor publice și private și poate transforma deciziile punctuale într-un proces cumulativ de îmbunătățire.

În același timp, viitorul cartierului nu poate fi construit doar instituțional. Locuitorii au fost și vor rămâne actori direcți ai transformării sale. Din acest motiv, obiectivul nu este eliminarea intervențiilor individuale, ci integrarea lor într-o logică comună, care să reducă efectele negative cumulative și să susțină utilizarea colectivă a spațiului. Ghidul propune astfel nu doar un set de recomandări tehnice, ci și o bază de dialog între administrație, specialiști, asociații de proprietari și comunitate.

În forma sa actuală, documentul trebuie privit ca un instrument de lucru și ca un punct de plecare. El nu închide discuția despre Hipodrom, ci o organizează. Forța sa stă tocmai în capacitatea de a transforma observațiile de teren, analiza critică și exemplele de bună practică într-o direcție aplicabilă local. În măsura în care va fi folosit, actualizat și corelat cu proiecte concrete, ghidul poate deveni un instrument real de administrare și regenerare urbană, capabil să sprijine nu doar conservarea unei identități existente, ci și construirea unei forme mai echilibrate, mai accesibile și mai coerente de viață urbană în Cartierul Hipodrom.

BIBLIOGRAFIE

STUDII ȘI CERCETARE – INIȚIATIVA CARTIERUL HIPODROM

Inventarul arborilor Cartierului Hipodrom, realizat cu aplicația TreePlotter. Brăila, vara 2020. Colaborare între Primăria Municipiului Brăila, peisagist acreditat și voluntari din instituții de învățământ locale.

Date demografice Cartier Hipodrom. Serviciul Public Comunitar Local de Evidență a Persoanelor (SPCLEP) Brăila, septembrie 2020.

Cartări de teren și interviuri cu locuitorii Cartierului Hipodrom. Inițiativa Cartierul Hipodrom, Brăila, 2020-2025.

Documentar fotografic. Inițiativa Cartierul Hipodrom, Brăila, 2020-2025.

CADRU NORMATIV

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată.

Legea nr. 120/2006 a monumentelor de for public.

Legea nr. 422/2001 privind protejerea monumentelor istorice, republicată.

OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006.

OUG nr. 183/2022 privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană.

ISA A300 – Crown Reduction Pruning. International Society of Arboriculture, Standard for Tree Care Operations.

i-Tree Eco – metodologie de calcul al beneficiilor ecosistemice ale arborilor urbani. U.S. Forest Service. <https://www.itreetools.org/>

GHID DE BUNE PRACTICI

România

Ghid de proiectare urbană pentru Sectorul 5, București. Primăria Sectorului 5, București.

Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri. Constanța, 2019. Vlad Rusu et al.

Ghid pentru centrul istoric din Oradea – regulament de imagine urbană. Primăria Municipiului Oradea.

Ghid de publicitate stradală, Sectorul 6, București. Primăria Sectorului 6.

Ghid de amplasare a teraselor, Brașov. Primăria Municipiului Brașov.

Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de Regulament Local de Urbanism pentru fronturile construite. Municipiul Suceava. Primăria Municipiului Suceava. Include prevederi specifice pentru mozaicul parietal „Miorița”, protecția elementelor ornamentale și tratarea unitară a fațadelor.

Internaționale

Neasden Town Centre Action Plan. London Borough of Brent / Mayor of London, Civic Partnership Programme, 2024.

URBACT Housing Estates Network – documente și studii de caz privind regenerarea cartierelor de locuințe socialiste în Europa. <https://urbact.eu/>

PROIECTE ȘI EXEMPLE DE BUNĂ PRACTICĂ

România

Baza Sportivă La Terenuri, Cartier Mănăștur, Cluj-Napoca. Proiect de activare a spațiului public dintre blocuri.

Parcul Feroviarilor, Cluj-Napoca. Proiect de reamenajare a spațiului verde.

Reamenajarea Cartierului Pipirig, Caransebeș.

Amenajarea falezei Mahmudia.

Grădina Drăgaica, Buzău. Proiect de regenerare (peri)urbană.

Palatul Telefoanelor, Cluj-Napoca. Arh. Vasile Mitrea, 1968. Clasat monument istoric de interes local.

Palatul Administrativ, Baia Mare. Arh. Mircea Alifanti. Reabilitare cu respectarea arhitecturii originale.

Uzina de Apă, Suceava. Conversie în centru arhitectural.

Castelul de Apă din Iosefin, Timișoara. Conversie în spațiu cultural.

Internaționale

Vinbarg Settlement Courtyard Revitalization, Parts I & II. Bardejov, Slovakia. Zoidberg Projekt (Ing. arch. Viliam Holeva, Mgr. art. Peter Beňo, Ing. arch. Pavol Mészáros, PhD.), 2021. https://www.zpr.sk/en_US/revitalizacia-vnutrobloku-sidlisko-vinbarg-etapa-ii/

Panelák, Rimavská Sobota, Slovakia. GutGut Architects, 2009-2014. Reabilitare integrală a unui bloc socialist, premiată CE-ZA-AR 2014.

Näituse 19, Tartu, Estonia. Renovare integrală prin programul KredEx cu păstrarea proporțiilor originale și copierea cornișelor în stratul de izolație. <https://tartu.ee/en/houses-and-buildings>

Programul KredEx – Fondul național de renovare a blocurilor de locuințe, Estonia, activ din 2009. Finanțat prin FEDR și Fondul Consiliului Europei pentru Dezvoltare. <https://www.kredex.ee/en/>

Grădinărit urban în cartierele sovietice, Vilnius, Lituania. Program URBACT RU:RBAN. Regulament local aprobat de Consiliul Orașului, martie 2021.

Quartier Vauban, Freiburg im Breisgau, Germania. Model de reorganizare a circulației rezidențiale cu prioritate pietonală.

SURSE ARHIVISTICE ȘI ISTORICE

Studii de arhivă. Arhivele Naționale, Serviciul Județean Brăila.

Arhiva locuitorilor Cartierului Hipodrom. Colecție privată, constituită în cadrul proiectului Inițiativa Cartierul Hipodrom, 2020–2025.

Arhiva familiei Cocioabă. Colecție privată.

Arhiva familiei Bădescu. Colecție privată.

Revista Arhitectura, nr. iulie 1957. Propuneri de proiecte pentru Brăila, coord. Victor Sebestyen.

Revista Arhitectura, 1968.

