PLAN URBANISTIC ZONAL
„REGENERARE URBANĂ ZONA BALADA”

MEMORIU JUSTIFICATIV
ÎN VEDEREA ELABORĂRII PLANULUI URBANISTIC ZONAL
VOLUMUL I

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL „REGENERARE URBANĂ ZONA BALADA”**
Amplasamentul: **PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRĂZILE ION LUCA CARAGIALE, OBORULUI, BUCUREȘTI, ARDEALULUI, INDUSTRIEI ȘI THEODOR BURADA**
Inițiatorul documentației de urbanism: **UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA**
Nr contract: **80807/22.05.2020**
Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL , Constanța**
Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**
Echipă de elaborare: **master urbanist ANDA STĂNCESCU**

O.CONTEXT

0.0. Date beneficiar

Nume: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA
Sediu: Bd. Tomis nr. 51, MUNICIPIUL CONSTANȚA, județul Constanța

0.1. Necesitate elaborării analizei urbanistice

Analizarea modului în care teritoriul este reglementat urbanistic prin Planul Urbanistic General al Mun.Constanța și prin documentațiile de urbanism aprobate ulterior, în corelare cu situația existentă, este necesară pentru a înțelege efectele regulamentelor asupra teritoriului și nevoile de actualizare/ remediere a eventualelor deficiențe/erori materiale pentru a permite o dezvoltare coerentă a zonei.

P.U.G.-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, încadrează imobilele în următoarele zone și subzone de referință:

ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale
POT maxim = 30%
CUT maxim = 1,5 mp A.D.C./mp teren
Rh maxim = P+4 / 15m

ZRL2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări - maxim 35%; *
CUT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări - maxim 1 mp A.D.C./mp teren; **
Rh max = P+2 / 10m
*Art. 15. 1 - Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul A.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1
**Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul A.D.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 1.

ZRL 2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție
POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări - maxim 35%; *
CUT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări - maxim 1 mp A.D.C./mp teren; **

Rh max = P+2 / 10m

*Art. 15. 1 - Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul A.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1

**Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul A.D.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 1

ZRV1b - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale

POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii,

Rh max = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRE1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%;

CUT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3.0 mp A.D.C./ mp. teren;

Rh max = conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților;

ZRCC 1 - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

POT maxim = conform P.U.Z.,cu următoarele condiționări: maxim= 80%, exclusiv echipamente publice;

CUT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiții:

- exclusiv echipamente publice; în funcție de numărul maxim de niveluri:
  - P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2.4 mp A.D.C./mp teren;
  - P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3.0 mp A.D.C./mp teren;
  - P + 8 niveluri și peste, CUT poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5.0 mp A.D.C./mp teren;
- pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei
  C.U.T. maxim poate fi depășit cu maximum 2.0 în următoarele împrejurări:
  - dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului și care conferă calități urbanistice și arhitecturale sporite centrului de cartier;
  - dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate în care minimum 50% sunt publice;
  - .dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisagistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tăbăcărie, Siutghiol etc.).

Rh max = max. P+10 (pe str. cu 6 benzi e circulație), P+6 (pe str.4 benzi) și P+3 (pe str.4 benzi);

nu se limitează înălțimea maxima admisibila dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente;

Rh max = conform P.U.Z. și cu o serie de specificații în funcție de condițiile geotehnice, specificul zonei, funcțiune, amplasare și retragere față de aliniament, gabaritele străzi,ș.a. ;

ZRA3 - ZONA UNITĂȚILOR DE DEPOZITARE

POT maxim = conform PUZ, dar nu peste 50%

CUT maxim = conform PUZ cu următoarele condiționări: CUT maxim= 10.0 mc/mp teren;

Rh max = conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea stabilita prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0m;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanta intre aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ZRS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

POT maxim = nerelevant pentru instalațiile tehnice; pentru construcții: POT maxim = 50%

CUT maxim = nerelevant pentru instalațiile tehnice; se stabilește prin PUZ sau PUD, după caz;

-se recomanda în toate cazurile CUT maxim volumetric = 4.5 (mc. /mp. teren) si CUT maxim = 2.0 mp. A.D.C./mp. teren

Rh max = înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în zonele și subzonele de reglementare adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice aferente

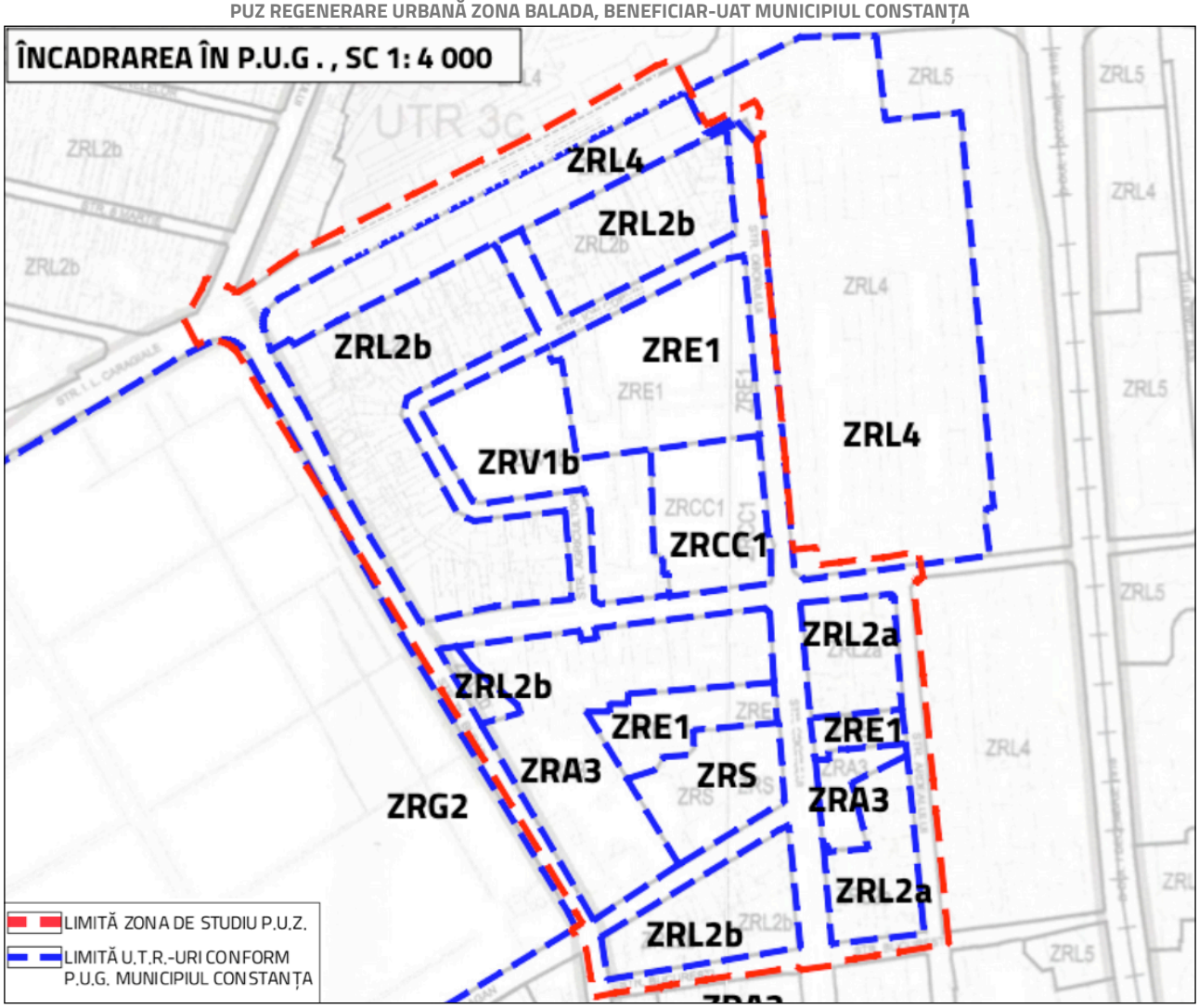


Fig.1 Încadrare în P.U.G. Municipiul Constanța aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018;

În interiorul zonei de studiu, generează Regulamente Locale de urbanism următoarele documentații de urbanism de tip P.U.Z.și P.U.D.:

- **"P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ DE STR. AGRICULTORI LA VEST, STR. OBORULUI LA E, STR. ION CORVIN LA S ȘI BL. L114-115 LA N" , aprobat cu H.C.L.M. nr. 172/2011.** Regulamentul local de urbanism include următoarul UTR:

  LRL2B-m = subzona locuințelor individuale și colective, având regim de construire mediu și înalt cu P+3etaje

  POT maxim = 50%

  CUT maxim = 2 mp A.D.C./mp teren;

  Rh max = P+2-3E;

- **"P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ LA SUD DE STR. BĂRĂGANULUI, LA V. DE STR. TH. BURADA, LA E. DE STR. OBORULUI, LA N. DE STR. BUCUREȘTI", aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014**

  Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include următoarele UTR-uri:

  ZM1 - subzonă activități mixte, comerț și servicii

  POT maxim = 60%

  CUT maxim = 3 mp A.D.C./mp teren;

  Rh max = P+4E (19,0m)

  ZM2 - subzonă activități mixte, producție și servicii

  POT maxim = 50%

  CUT maxim = 10 mc /mp teren;

  Rh max = P+2E (10,0m)

  ZM3 - subzonă activități mixte comerț și servicii

  POT maxim = 50%

  CUT maxim = 1.2 mp A.D.C./mp teren;

  Rh max = P+4E (19,0m)

- **"P.U.Z. SUPRAETAJARE CU UN NIVEL SPAȚIU COMERCIAL P+1E ȘI EXTINDERE CU D+P+2E, STR. TH. BURADA, NR.40-42, CONSTANȚA", aprobat cu H.C.L.M. nr. 142/ 2009:**

  ZRL2b - locuințe individuale și colective mici, regim maxim de înălțime P+2E

  POT propus = 76,79%

  CUT maxim = 2,34 mp A.D.C./mp.teren

  Rhmax = D+P+2E

- **"P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ DE STR. AGRICULTORI, STR. ION CORVIN ȘI ALEE ACCES", aprobat cu H.C.L.M. nr. 100/2015 :**

  ZRL1 - zona locuințelor individuale și colective mici cu regim de înălțime P+2-3E

POT max = 50 %
CUT max = 1.2 mp A.D.C./mp.teren
RH max = S+P+2+M (13m)

ZRL2 - zona locuințelor colective cu regim de înălțime P+4E
POT max = 54 %
CUT max = 1,62 mp A.D.C./mp.teren;
RH max = S+P+4 (19m)
ZR2.1 : CUT max = 2,7 mp.A.D.C./mp.teren

- **"P.U.Z. STR. AGRICULTORI,13, CT., EXTINDERE LOCUINȚĂ PRTER CU CORP P+1E, aprobat cu H.C.L.M. nr. 480/ 2008**
  ZRL2a - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
  POT max = 77 %
  CUT max = 0,95 mp A.D.C./mp.teren
  RH max = P+1E

- **"P.U.Z. IMOBIL DE LOCUINȚE S+P+2-3, STR. ION CORVIN NR. 53, CONSTANȚA" aprobat cu H.C.L.M. nr. 518/ 2008:**
  ZRL2a - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
  POT max = 57 %
  CUT max = 2,5 mp A.D.C./mp.teren
  RH max = S+P+2-3

- **"P.U.Z. PENTRU REAMENAJARE ȘI MANSARDARE PARȚIALĂ LOCUINȚĂ P+1 ETAJ" aprobat cu H.C.L.M. nr. 241/ 2009 :**
  ZRL2a - subzona locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
  POT max = 56,93 %
  CUT max = 1,24 mp A.D.C./mp.teren
  RH max = P+1E

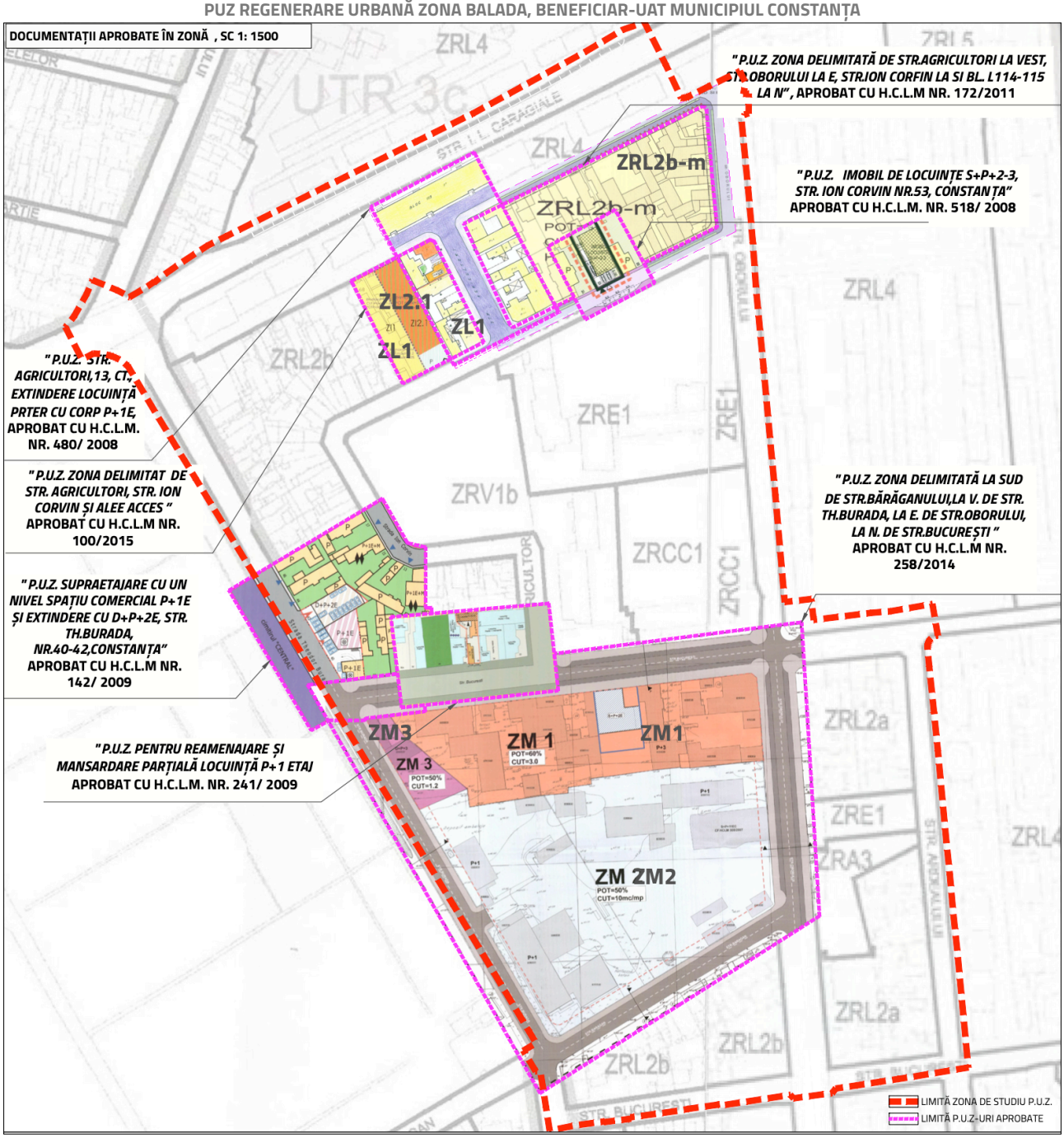


Fig.2 Încadrare în documentații de urbanism aprobate în zonă; sursă: prelucrare autor

Conform Certificatul de Urbanism Nr. 3384/ 30.12.2020 se impune regenerarea urbană a zonei. În prezent, unele funcțiuni admise prin P.U.G. sunt restrictive și neadecvate vocației urbanistice a zonei. Fiind o zonă cu caracter de centralitate, sunt prezente dotări publice de interes municipal precum Sediul A.N.A.F Constanța, D.N.A. Constanța, incinta Raja sau Liceul cu Program Sportiv, iar caracterul rezidențial din trecut nu mai este de actualitate. De asemenea, Proximitatea Cimitirului Central în vecinătatea vestică generează o serie de servicii conexe acestuia - servicii funerare:florării, servicii producție și distribuție obiecte funerare, ș.a., și se dorește remedierea acestor funcțiuni în raport cu zonele de locuire existente în teritoriu.

Necesitatea elaborării Planului urbanistic Zonal vine în contextul nevoii dinamizării economice a zonei și creșterii calității vieții pentru comunitatea rezidentă. De asemenea, este necesară completarea utilizărilor admise la nivelul zonei prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. în vigoare, ținând seama de caracterul zonei și tendințele și posibilitățile de dezvoltare ale zonei.
Zona de studiu aferentă PUZ ocupă o suprafață de **14,7 hectare** și cuprinde, prin prisma accesibilității ridicate și a unei amplasării relativ centrale în cadrul orașului, un areal cu obiective de interes public municipal, zone de locuire(individuală și colectivă), comerț, dar și activități economice și servicii diverse(magazine/service-uri auto, magazine specializate, nod transport de călători, pensiuni, restaurante, locuri de joacă pentru copii, mici activități productive, diverse servicii, ș.a.)

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUZ-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.
Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:
- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific, prezentul Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:
- **organizarea sistemului de circulație carosabilă și pietonală, cât și a sistemului de parcaje în zona de studiu;**
- **reevaluarea urbanistică a zonei și a tendințelor de dezvoltare;**
- **asigurarea condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **reglementarea terenurilor aflate în zona de studiu: stabilirea indicatorilor urbanistici, a retragerilor și modului de amplasare în parcelă;**
- **medierea relației între fronturile construite existente;**
- **asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții;**

0.3. Surse documentare - Documentații de urbanism care impun Regulamente Locale de Urbanism în vigoare în zonă

Planul Urbanistic Zonal se va fundamenta pe studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- "P.U.G.-ul MUNICIPIULUI CONSTANȚA", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr. 429/31.10.2018;
- "P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ DE STR.AGRICULTORI LA VEST, STR.OBORULUI LA E, STR.ION CORFIN LA SI BL.L114-115 LA N" , aprobat cu H.C.L.M. nr. 172/2011;
- "P.U.Z. ZONA DELIMITATĂ LA SUD DE STR. BĂRĂGANULUI,LA V. DE STR. TH. BURADA, LA E. DE STR.OBORULUI, LA N. DE STR.BUCUREȘTI " , aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014;
- "P.U.Z. SUPRAETAJARE CU UN NIVEL SPAȚIU COMERCIAL P+1E ȘI EXTINDERE CU D+P+2E, STR. TH.BURADA, NR.40-42, CONSTANȚA" , aprobat cu H.C.L.M. nr. 142/ 2009 expirat. care nu a produs efecte;
- "P.U.Z. ZONA DELIMITAT DE STR. AGRICULTORI, STR. ION CORVIN ȘI ALEE ACCES", aprobat cu H.C.L.M. nr. 100/2015;
- "P.U.Z. STR. AGRICULTORI,13, CT., EXTINDERE LOCUINȚĂ PRTER CU CORP P+1E, aprobat cu H.C.L.M. nr. 480/ 2008 expirat;
- "P.U.Z. IMOBIL DE LOCUINȚE S+P+2-3, STR. ION CORVIN NR.53, CONSTANȚA" aprobat cu H.C.L.M. nr. 518/ 2008;
- "P.U.Z. PENTRU REAMENAJARE ȘI MANSARDARE PARȚIALĂ LOCUINȚĂ P+1 ETAJ" aprobat cu H.C.L.M. nr. 241/ 2009 ;
- H.C.J. nr. 152 /2013 (cu modificările și completările ulterioare) privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- H.C.L.M. nr. 113/2017- Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța;
- Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri - Constanța - Banca Mondială, iunie 2019.

1. DATE GENERALE

DATE GENERALE AFERENTE TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic zonal "Regenerare urbană zona Balada"

1.2. Amplasamentul:

Zona delimitată la nord de Str. Ion Luca Caragiale, la Vest de Str. Theodor Burada, la sud de Str.Industriei și la est de străzile Oborului și Ardealului

1.3. Beneficiarul investiției:

U.A.T. Constanța

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

SC Agorapolis SRL

1.5. Suprafața estimată a terenului:

Suprafața zonei de studiu este de 14,7 ha, reprezentată de teren intravilan al Municipiului Constanța;

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 3384/30.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Constanța, terenurile aflate în zona de studiu sunt proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice și terenuri ce aparțin domeniul public și privat al Municipiului Constanța.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Încadrare în localitate

Imobilele care au generat documentația se află în intravilanul Municipiului Constanța, în zona central-sudică, la aproximativ 1,5 km distanță față de centrul orașului, în apropiere de intersecția "Casa de Cultură", în cartierul Obor (denumirea acestuia provine din faptul că aici se ținea oborul de vite în perioada interbelică).

Zona studiată este delimitată astfel:
- la Nord de B-dul I.L. Caragiale,
- la Vest de str. Theodor Burada respectiv Cimitirul Ortodox central,
- la Sud de Str. Industriei;
- la Est de Str. Ardealului și Strada Oborului.

2.2. Evoluția zonei

Evoluția în timp, consecință a schimbării condițiilor economice și a cerințelor practice de dezvoltare pentru zona studiată din PUZ a fost următoarea:
-locuințe colective cu regim de înălțime P+4 etaje, aflate în stare medie, dispuse în regim înșiruit, separate de spații înguste interstițiale care facilitează legături pe direcția nord-sud; acestea sunt construite între anii 1977-1990 și nu au beneficiat de un program de reabilitare termică publică, iar inițiativele private de reabilitare a unităților locative proprii au rezultat un aspect neomogen al acestor blocuri.

-zona de locuire individuală din nordul sitului este caracterizată de un fond construit alcătuit în principal de locuințe cu regim de înălțime parter, dezvoltate în perioade diferite, cu relativ puține inserții realizate în secolul XXI- construcții noi cu regim de înălțime de peste P+1 etaje, cu funcțiuni diversificate.

-zona centrală a teritoriului analizat este alcătuită din construcțiile aferente Liceului cu Program Sportiv " Nicolae Rotaru" , vechiul internat *(aflat într-o stare precară, ce în prezent face parte din obiectivul de investiții al primăriei pentru reabilitarea acestuia)*, dar și terenurile spotive și sediului A.N.A.F. Constanța.

-în ceea ce privește insula urbană ce adăpostește o serie de activități economie, conține încă construcții realizate înainte de anii 1990, construcții solide realizate din beton armat în stare bună și medie: vechile întreprinderi ale statului I.R.U.C. (Întreprinderea Reparații Utilaje Comerciale) și I.C.I.L. (Întreprinderea Comercială de Industrializare a Laptelui) ce au fost privatizate au făcut loc închirierii spațiilor existente unor agenți economici du funcțiuni diverse: firme cu specific funcțional transport auto persoane, reparații

auto, ateliere reparații electrice, ateliere tâmplărie, comerț, spațiu vânzare birotică. De asemenea, se identifică noi inserții de construcții cu funcțiunea de servicii, locuire sau dotări sanitare.

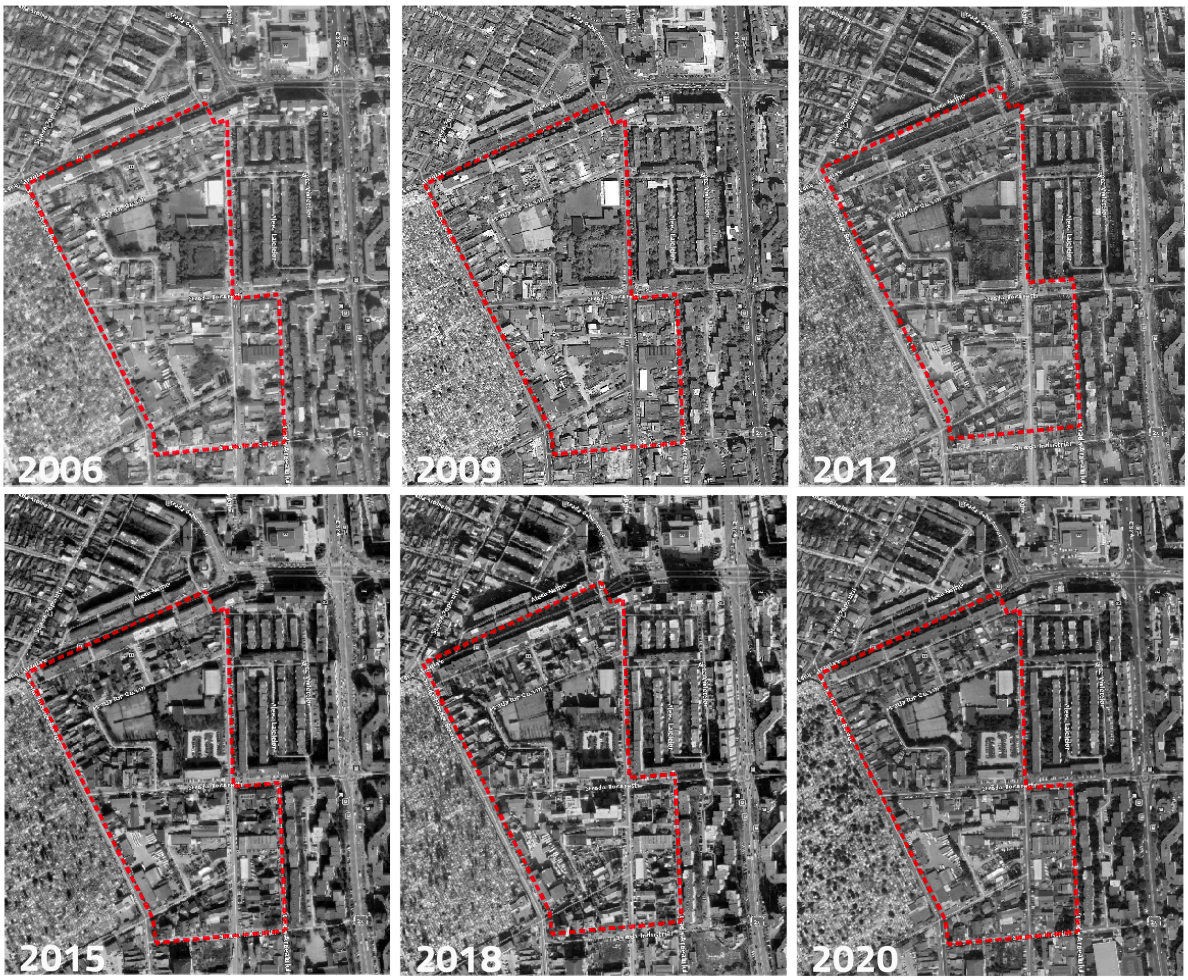


Fig.3 Evoluția zonei; sursă: Google Earth Pro, prelucrare autor

Așadar, arealul studiat prin PUZ nu a cunoscut o dezvoltare accelerată în ultimii 16 ani, majoritatea construcțiilor din acest areal fiind mai vechi de anii 2000, iar noile construcții au înlocuit un vechi fond construit de locuințe individuale sau mică producție/servicii. Singura insulă aferentă zonei care a rămas total neschimbată de-a lungul ultimilor 16 ani este insula aferentă Liceului cu Program Sportiv "Nicolae Rotaru" și construcția ce deservește astăzi A.N.A.F (din sud-estul insulei). Restul insulelor cunosc modificări progresive, schimbările fiind în deosebi marcante după anii 2015.

În anul 2006, se pot remarca câteva parcele libere de construcții, în special în partea nord-vestică a sitului, vis-a-vis de locuințele colective, cu acces din Aleea I. L. Caragiale, dar se identifică parcele izolate, libere de construcții și pe Str. București sau Str. Bărăganului și Oborului .

Intervalul 2006-2012 a cunoscut o dezvoltarea progresivă a insulei de locuințe individuale și dotări conexe locuirii, delimitată de Aleea de acces I. L. Caragiale, Str. Agricultori, Str. Ion Corvin, Str. București și Str. Theodor Burada. În acest interval de timp, încep să apară primele locuințe colective cu regim de

înălțime de P+1 până la P+2+M, construcția cu funcțiune educațională-grădinița, construcția cu destinația de biserică penticostală, dar și o serie de alte mici locuințe individuale. În ceea ce privește insula delimitată de Str.Bărăganului la nord și Str. Industriei la sud, parcelele libere de teren încep să fie ocupate de construcții de locuire colectivă sau locuire individuală, dar se construiește și clădirea cu destinația de servicii (spălătorie auto, în prezent) de-a lungul străzii Oborului.

Între anii 2015-2018 se observă cele mai mari densificări ale fondului construit: Se produc schimbă majore se observă în special în insula delimitată de Str. Bărăganului, Str. București, Str.Obor și Str. Theodor Burada, datorită documentației de urbanism P.U.Z., aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014. Se observă demolarea vechilor construcții de tip hale, aflate în stare precară, și construirea de servicii medicale, dar și locuințe colective cu S+P+5E. În ceea ce privește insula nord-estică de locuire individuală, se observă construirea blocurilor de locuire colectivă P+3 și P+6, dispuse la distanțe foarte mici de locuințele individuale cu regim de înălțime mic.

După anii 2018 până în prezent, se disting doar câteva noi imobile de locuire colectivă sau servicii, adiacente Str. Theodor Burada și câteva noi construcții cu regim mic de înălțime-locuințe individuale și servicii, de-a lungul Str.Bărăganului.

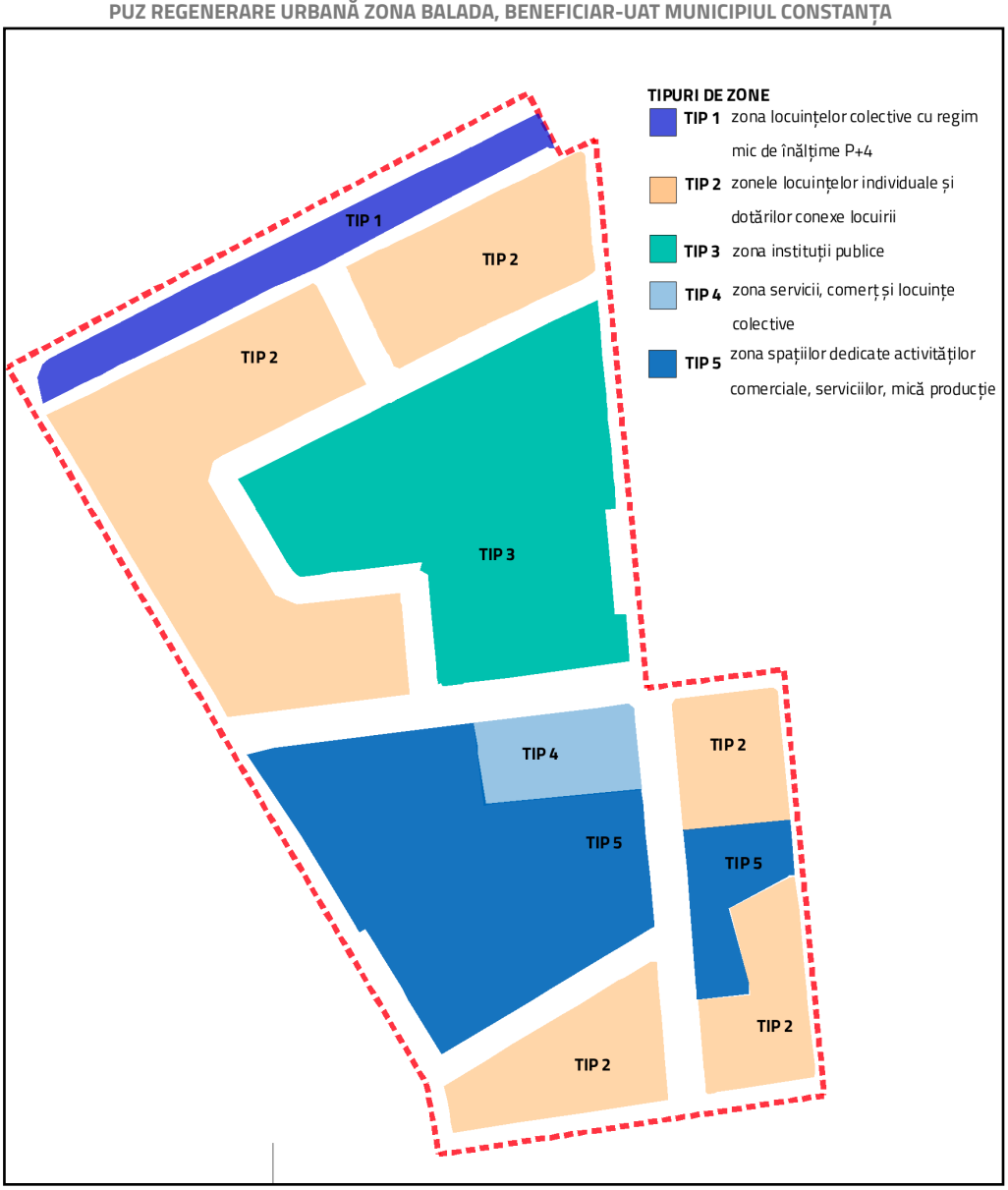


Figura 4 Fondul construit - clasificare în raport cu funcțiunea. sursă: prelucrare autori 1.2. Starea fondului construit

2.3. Elemente ale cadrului natural

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Constanta este influențat de poziția geografică, orașul situându-se între Dunăre și Marea Neagră, precum și de particularitățile fizico-geografice ale teritoriului. În zona litorală, climatul temperat-continental prezintă o influență marină. Climatul maritim este caracterizat prin veri a căror căldură este atenuată de briza mării și ierni blânde, marcate de vânturi puternice și umede ce bat dinspre mare.

Valorile temperaturilor medii anuale variază intre 10°C în nordul și centrul județului și peste 11°C în sud. Variațiile multianuale nu depășesc 40C. Precipitațiile anuale variază intre 400 litri/mp și 500 litri/mp,

zona cea mai săracă în precipitații fiind litoralul unde valoarea cantității de precipitații se situează sub 400 litri/mp *(sursa: http://www.cjc.ro).*

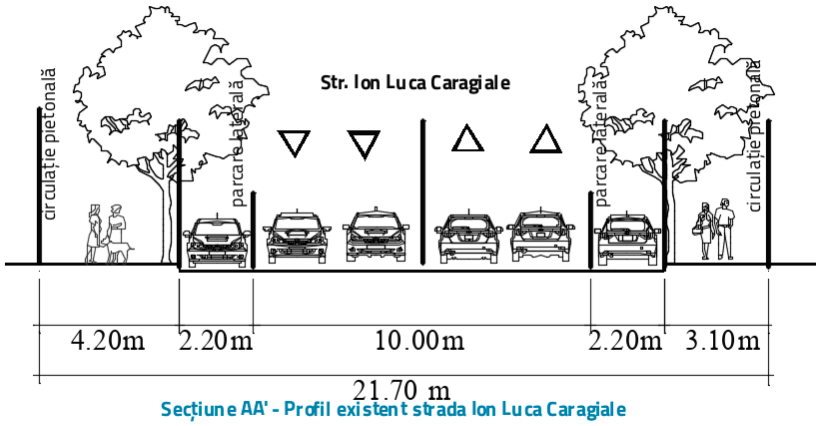
Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25°C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

2.4. Circulația

Accesul către zona de studiu care a generat PUZ se face în primul rând prin Str.Ion Luca Caragiale, dar și celelalte străzi perimetrale ale zonei: Str. Oborului, Str. Theodor Burada și Str. Industriei. Tipurile de străzi care delimitează zona sunt de categoria a III-a/colectoare și cea din N (Str.I.L.Caragiale) este de categoria a II-a/de legătură. Străzile care tranzitează zona sunt de categoria III/colectoare și o singură stradă de categoria a IV-a /de folosință locală (Aleea de acces Str.I.L.Caragiale).

Din perspectiva tipurilor de categorii de străzi, în zona PUZ se identifică străzi de categoria a III în cea mai mare pondere din procentul circulațiilor (86% din totalul suprafețelor aferente căilor de circulații), 8% cele de categoria a II-a și 6% cele de categoria a IV-a;
În principiu, densitatea, dar și fluxurile circulațiilor din interiorul zonei de analiză sunt reduse, datorată faptului că acestea sunt artere colectoare pentru zone de locuire individuală și funcțiuni conexe locuirii, și funcțiuni de servicii/mică producție/instituții.

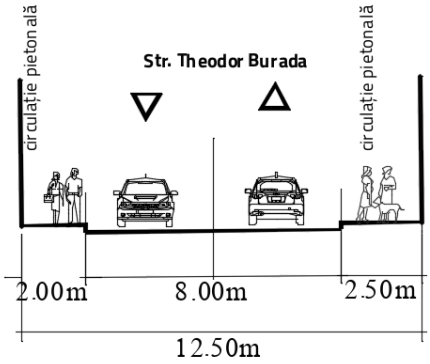
Strada Ion Luca Caragiale, artera care face accesul la sit din partea nordică, este o arteră de categoria II (de legătură), cu un profil total 21-22m (trotuarele sunt variabile, pe alocuri), carosabil de 10 m, dublu sens de deplasare, cu câte două benzi pe sens, parcări laterale pe ambele sensuri de circulație de câte 2,2m lățime și cu trotuare de lățimea de 3,90m-4,20m, respectiv 3,00-3,20m.



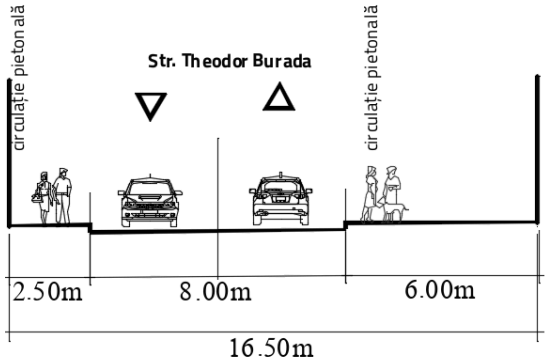
Secțiune AA' - Profil existent strada Ion Luca Caragiale

Strada Theodor Burada este o arteră de categoria a III-a, cu carosabil de 8 metri și câte o bandă pe sens, dar are un profil variabil de 12,5 m / 16,5 m / 14 m: tronsonul 1 Str. I. L. Caragiale - Autobază servicii transport Metropolitan S.R.L. are un carosabil de 8 metri și trotuare de 2 m, respectiv 2,5 m, cel de-al

doilea tronson, până la Str. Industriei are un profil de 16,5 m compus din carosabil de 8 m și trotuare de 2,5 metri, respectiv 6 metri și cel de-al treilea tronson are un profil de 14 m format din carosabil de 8 m și trotuare de câte 3 metri.

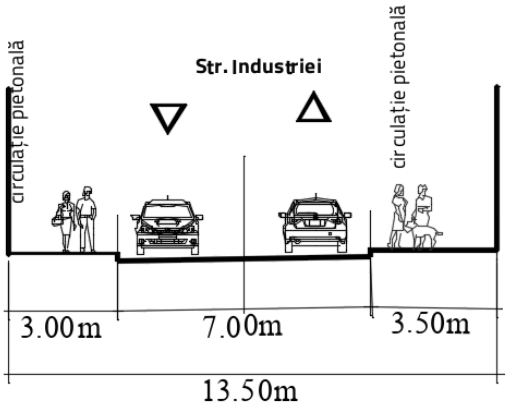


Secțiune B1 B1' - Profil existent tronson 1 Str. Theodor Burada



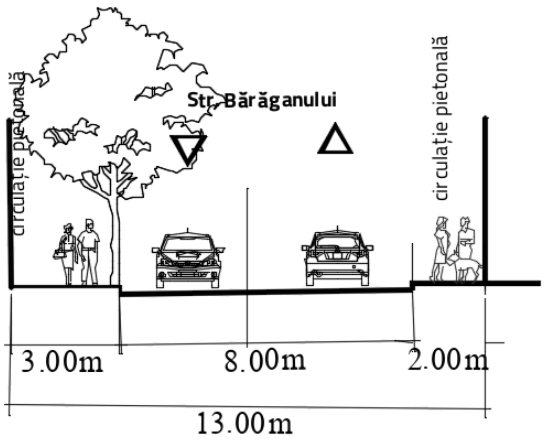
Secțiune B2 B2' - Profil existent tronson 2 Str. Theodor Burada

Strada Industriei este o stradă de categoria a III-a, cu un profil de 13,5 metri, compus din carosabil de 7 metri și câte o bandă pe sens, cu trotuare de 3m, respectiv 3,5 metri.



Secțiune D-D' - Profil existent Str. Industriei

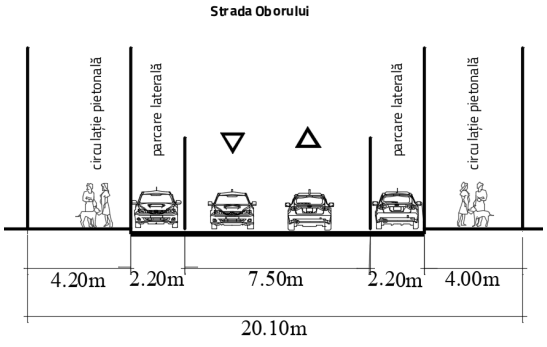
Strada Bărăganului este o arteră de categoria a III-a, cu un profil de 13 metri, compus din carosabil de 8,00 metri și câte o bandă pe sens, cu trotuare de 3m, respectiv 2 metri.



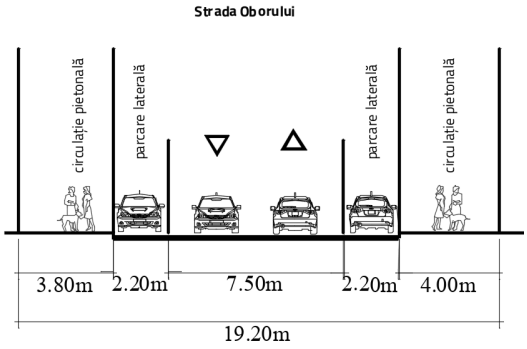
Secțiune E-E' - Profil existent Str. Bărăganului

Strada Oborului este o stradă de categoria a III-a, cu un profil variabil, alcătuit astfel:

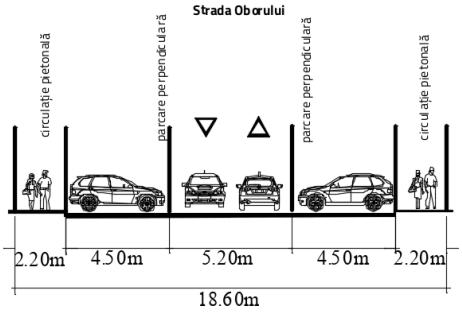
- tronson Str. Industriei - Str. Bărăgan este compus din trotuar de 4,2 m, parcare laterală de 2,2 m, carosabil dublu sens de 7,5 m, parcare laterală de 2.2m și trotuar de 4m;
- tronson Str. Bărăgan - Str. București este compus din trotuar de 3,8 m, parcare laterală de 2,2 m, carosabil dublu sens de 7,5 m, parcare laterală de 2.2m și trotuar de 4m;
- tronson1 Str. București - Str.I. Corvin este compus din trotuar de 4 m, parcare perpendiculară de 5 m, carosabil dublu sens de 7,5 m, parcare perpendiculară de 5 m și trotuar de 4m;
- tronson2 Str. București - Str.I. Corvin este compus din trotuar de 2.2 m, parcare perpendiculară de 4,5 m, carosabil dublu sens de 5,2 m, parcare perpendiculară de 4,5 m și trotuar de 2.2m;
- tronson Str. I. Corvin - Aleea de acces I.L. Caragiale este compus din trotuar de 4 m, carosabil dublu sens de 7 m, parcare perpendiculară de 4,5 m și trotuar de 2m;



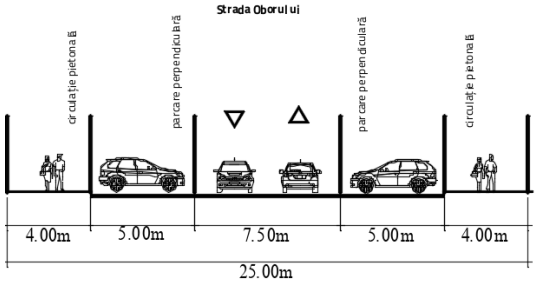
Secțiune F-F' - Profil existent Str. Oborului, tronson Str. Industriei- Str. Bărăgan



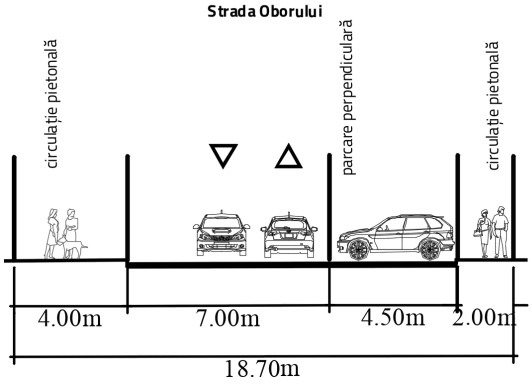
Secțiune G-G' - Profil existent Str. Oborului, tronson Str. Bărăgan - Str. București



Secțiune H2-H2' - Profil existent Str. Oborului, tronson2 Str. București- Str.I.Corvin



Secțiune H1-H1' - Profil existent Str. Oborului, tronson1 Str. București- Str.I.Corvin



Secțiune I-I' - Profil existent Str. Oborului, tronson Str.I.Corvin- Alee de acces I.L.Caragiale

Str. Ion Corvin este o stradă de categoria a III-a , cu un profil variabil, alcătuit astfel:

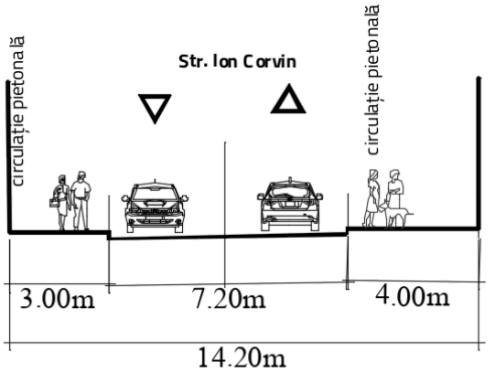
- tronson Str. Obor - Str. Agricultori, compus din trotuar de 3 m, respectiv de 4m și carosabil dublu sens de 7,2 m.

-tronson Str. Agricultori- imobilul Str. I. Corvin 23, compus din trotuar de 2.8-3.4m, carosabil variabil cuprins între 7,6-7,9m și încă un trotuar ce are vegetație de aliniament pe alocuri cu un total cuprins între 3,6- 4m.

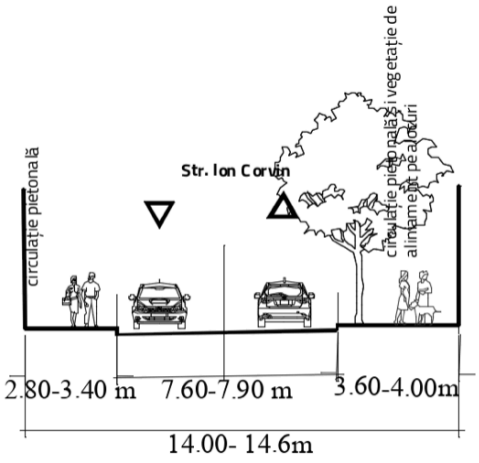
-tronson imobilul Str. I. Corvin 23 - imobilul Str. I. Corvin 19, compus din trotuar de 3m, carosabil de 8m și trotuar de 4m, având vegetație de aliniament pe alocuri;

-tronsonul de la imobilul Str. I. Corvin 19 - imobilul Str. I. Corvin 15, compus din trotuar de 3 m, carosabil de 8 m, trotuar de 0,5 m, apoi vegetație de aliniament de 3 m.

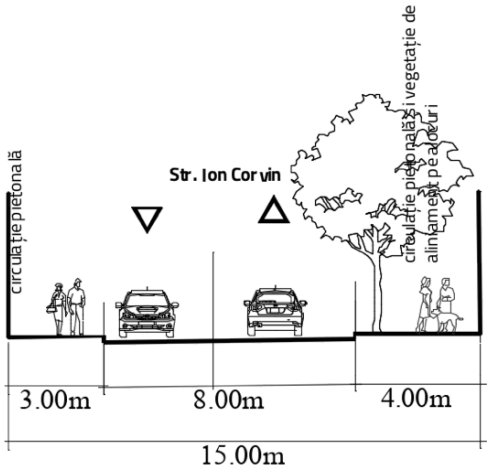
-tronson imobilul Str. I. Corvin 15 - Str. Agricultori, compus din trotuar de 2,5 m, carosabil de 8 m și trotuar având vegetație de aliniament pe alocuri cu un total de 4m.



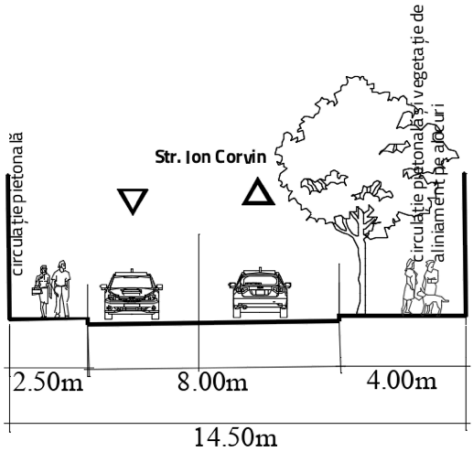
Secțiune J1-J1' - Profil existent Str. Ion Corvin tronson Str.Obor- Str. Agricultori



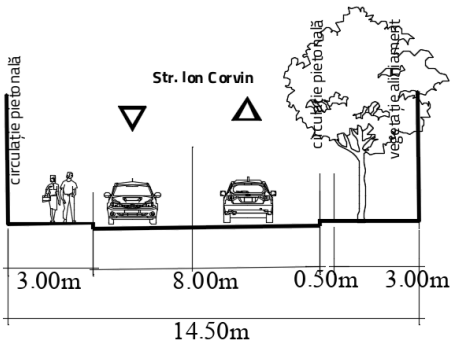
Secțiune J2-J2' - Profil existent Str. Ion Corvin tronson Str. Agricultori - imobilul str.I.Corvin 23



Secțiune J4-J4' - Profil existent Str. Ion Corvin tronson imobilul str.I.Corvin 19-imobil nr.15



Secțiune J5-J5' - Profil existent Str. Ion Corvin tronson imobilul str.I.Corvin 15- Str.Agricultori



Secțiune J3-J3' - Profil existent Str. Ion Corvin tronson imobilul str.I.Corvin 23-imobil nr.19

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, la nivelul zonei de studiu, întâlnim următoarele zone funcționale:

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/ZONE FUNCȚIONALE - ZONĂ DE STUDIU				
Zonă funcțională	**Suprafață (mp)**	**Elemente de reglementare**		
		POT max	**CUT max**	**RH max / H max**
ZRL 4	9210,0	40%	1,5	P+4 (15m)
ZRL2a (conf.PUG)	8770,0	35%	1	P+2(10m)
ZRL2b (conf. PUG)	22767,6	35%	1	P+2 (10m)
ZL1 (conf. PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 100/2015)	2041,5	50%	1.2	P+2+M (13m)
ZL2.1 (conf. PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 100/2015)	838,5	54%	1.62	P+4 (19m)
ZRL2b-m (conf PUZ aprobat cu H.C.L.M.nr. 172/2011)	7698,6	50%	2	P+2-3Er(13m)
ZM1 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	8076,6	60%	3	P+4 (19m)
ZM2 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	15838,0	50%	10 mc/mp teren	P+2 (10m)

ZM3 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	907,7	50%	1.2	P+4 (19m)
ZRV1b (conf. PUG)	9713,5	conf.studii de specialitate	conf.studii de specialitate	conf.studii de specialitate
ZRCC1(conf.PUG)	6024,9	80%	5	conf. PUZ
ZRE1(conf.PUG)	12212,1	85%	3	conf. PUZ
ZRA3(conf. PUG)	1869,7	50%	10 mc/mp teren	conf. PUZ
CIRCULAȚII	41236,3	-	-	-
TOTAL	**147205**	-	-	-

La nivelul zonei de studiu extinsă, întâlnim atât funcțiuni complementare locuirii, ce prezintă importanță strict la nivelul cartierului (comerț en-detail, școli, grădinițe, liceu, biserică, hyper-magazine), dar și la nivelul orașului: A.N.A.F. Constanța, D.N.A. Constanța, servicii de transport local, diverse hale/ depozite, tâmplărie, servicii de reparații aparatură, service și spălătorie auto, textile ș.a.

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul studiat beneficiară direct de toate formele de echipare edilitară: rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică, fibră optică, serviciu public de salubritate.

Ca și disfuncționalități identificate până în prezent, se numără existența rețelelor aeriene electrice și de comunicații au un aspect inestetic la nivelul zonei și pot deveni periculoase în cazul intemperiilor;

În zona analizată prin PUZ nu se regăsesc construcții și instalații destinate alimentării cu apă centralizate a orașului (surse de apă, stații de tratare etc.), dar există o mare rezervă de teren în proprietatea operatorului SC RAJA SA în centrul zonei de studiu, existând construcții de birouri ale acestui operator.

2.7. Probleme de mediu

Calitatea factorilor de mediu reprezintă un factor major în determinarea calității locuirii și a posibilităților de desfășurarea a activităților economice în condiții optime. Neconformitatea unor indicatori precum calitatea aerului, condițiile de fundare, riscul de alunecare de teren etc. pot conduce la concluzia de a nu permite localizarea unei activități într-o zonă din teritoriu. Prin urmare, identificarea corectă a condițiilor preliminare de mediu va oferi posibilitățile de ameliorare sau remediere a unor deficiențe.

Din punct de vedere al provocărilor de mediu, nu se înregistrează disfuncționalități majore în cadrul zonei de studiu PUZ. În zona studiată prin PUZ și în zonele învecinate nu se găsesc obiective care se supun prevederilor legii 278/2013 privind emisiile industriale (obiective IPPC).

Zona studiată are un caracter mixt rezidențial/comercial/mici unități de producție și servicii/educație, în care principalele emisii în aer sunt determinate de traficul rutier. De asemenea, conform hărților de zgomot, nivelului de zgomot determinat de traficul rutier se încadrează în limitele maxim admise, atât pe timp de zi cât și pe timp de noapte.

Principalele aspecte cu impact asupra factorilor de mediu sunt următoarele:
- Lipsa spațiilor verzi și a reglementărilor cu privire la spațiile verzi din domeniul public.
- Lipsa unor amenajări adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor generate, cu precădere în zonele de locuințe colective.

În ceea ce privește flora și fauna din zona amplasamentului, în zona studiată singurele asociații vegetale existente se regăsesc în zonele de spații verzi aferente imobilelor existente sau în zonele de spații verzi publice organizate sub formă de aliniamente de-a lungul arterelor de circulație existente.

2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

FUNCȚIUNI ȘI DOTĂRI
- Incompatibilitate funcțională generată de alăturarea funcțiunii de locuire colectivă cu cea de producție și gospodărie comunală;
- Zonele cu imobile cu folosință logistică și/sau cu patrimoniu industrial nu sunt în totalitate utilizate sau întreținute și sunt sub-utilizate;

STRUCTURĂ MORFOLOGICĂ ȘI FOND CONSTRUIT
- În zona locuințelor individuale se identifică o serie de noi construcții cu destinația de locuințe individuale, care au un regim de înălțime mult superior (alăturări de construcții P+6 - P sau P+3 -P)
- La nivelul zonei de studiu s-a putut observa o tendința de deteriorare a fondului construit, întâlnită atât la nivelul locuințelor colective și individuale, cât și la nivelul zonelor industriale, de producție și servicii ce funcționează/funcționau în zona de studiu.
- Imaginea degradată ce caracterizează zona de locuire colectivă din nord-vestul zonei este dată atât de deteriorările prezente la nivelul fațadelor, cât și de lipsa continuității prezente la nivelul finisajelor. Anvelopările termice realizate în regim individual au dus la pierderea unității prezente la nivelul fațadelor, atât prin materialele folosite, cât și prin cromatica diferită.
- Zona de mică producție/servicii aflată în continuarea zonei de locuit este caracterizată prin construcții vechi, o parte din acestea fiind abandonate sau subutilizate.

- De-a lungul Str. Oborului se conturează o zonă mixtă caracterizată prin construcții ce prezintă degradări avansate și medii, parte din ele fiind în prezent părăsite/ neutilizate.
- Insula aferentă zonei de locuire din sud-estul sitului este divizată de un parcelar specific activităților economice, iar o parte din acesta prezintă construcții aflate în stare avansată de degradare, ce sunt neutilizate.
- În interiorul zonei de locuire individuală din nordul Liceului cu program sportiv se identifică construcții în stare foarte avansată de degradare ce necesită reparații capitale;
- Clădirile publice (unități de învățământ, unități sanitare, sedii administrative etc.) energofage și sub standardele medii de eficiență energetică

SPAȚII VERZI

- Pe arterele fără vegetație de aliniament, spațiile verzi sunt complet/ majoritar inexistent, fiind identificați doar punctual arbori plantați solitar
- Spațiile verzi publice din zona de studiu nu satisfac nevoile populației rezidente, fiind prezente într-o măsură mult prea mică.
- Lipsa reperelor la nivelul zonei constituie o problemă, atât din punctul de vedere al design-ului urban, cât și în ceea ce privește orientarea traficului pietonal;
- Spațiile verzi adiacente locuințelor colective pot constitui rezerve importante de spații plantate, însă situația actuală a lor este una deficitară - acestea sunt, în general, spații neamenajate corespunzător, insalubre, și deseori sunt utilizate ca locuri de parcare pentru autoturisme;
- În zona de studiu vegetația de aliniament este prezentă parțial de-a lungul arterelor de circulație, însă există situații în care aceasta este discontinuă și eterogenă;

CIRCULAȚII

- Străzile din interiorul zonei de studiu au un flux pietonal îngreunat, deoarece insuficiența locurilor de parcare (Str. Oborului) sau inexistența locurilor de parcare reglementate pe anumite străzi (Str. Bărăganului, Str. Ion Corvin) conduce la ocuparea trotuarelor cu parcări parazitare;
- Aleea de acces I.L. Caragiale, care deservește atât zona de locuințe colective la Nordul său, dar și zona de locuințe individuale, este sub-gabaritată, dimensiunea acesteia, dar și inexistența trotuarelor pe anumite porțiuni nu răspund nevoilor funcționale actuale și nu permit o dezvoltare coerentă a zonei;
- La ore de vârf se remarcă trafic îngreunat pe axa dispusă pe direcția sud-nord: Str. Theodor Burada și Str. Oborului;
- Infrastructura de circulații nu este prietenoasă cu pietonii; zona nu prezintă un grad mare de siguranță;
- Nu există infrastructură velo;

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

- Existența rețelelor aeriene electrice și de comunicații au un aspect inestetic la nivelul zonei și pot deveni periculoase în cazul intemperiilor;

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Descrierea intervențiilor propuse

Terenurile edificate care nu sunt corelate cu reglementările din documentațiile de urbanism în vigoare reprezintă un procent de 34,4% din totalul terenurilor construibile și 25,8% din totalul zonei de studiu. Situația actuală a acestor terenuri nu corespunde reglementărilor în vigoare, existând o mulțime de terenuri al căror POT și CUT depășesc valorile reglementate prin documentațiile de urbanism în vigoare.

Reconfigurarea circulațiilor din zona de studiu P.U.Z. va influența modificarea și organizarea fluxurilor într-un mod mai eficient. Se vor avea în vedere soluții de lărgire și sistematizare a străzilor sub-gabaritate pentru a permite accesul autovehiculelor și circulația pietonală și redefinirea caracterului spațiului public în zonele de locuire colectivă.

De asemenea, s-a constatat necesitatea realizării unei soluții de decongestionare a traficului pe direcția nord-sud între Str. Theodor Burada - Str. I.L.Caragiale, care să faciliteze accesul și ieșirea traficului auto care deservește zona dedicată activităților economice diverse și degrevarea zonelor din preajma locuințelor individuale și colective;

Se recomandă acordarea unei atenții sporite în realizarea viitoarelor reglementări urbanistice, în încercarea de a crea un cadru armonios din punctul de vedere al fondului construit și de a corecta silueta urbană actuală. Se va urmări contracararea fenomenului de decădere fizică și morală a patrimoniului construit din situl urban, urmat de degradarea standardului social al ocupanților acestor clădiri.

Având în vedere situația actuală a spațiilor verzi din interiorul și din proximitatea zonei care a generat Planul Urbanistic Zonal, se remarcă nevoia de realizare a unor spații verzi destinate loisir-ului și amenajarea corespunzătoare a celor existente. De asemenea, se remarcă nevoia de a asigura coerența spațiilor verzi/ vegetației existente.

Se recomandă suplimentarea vegetației de aliniament pe arterele pe care aceasta lipsește în totalitate sau plantarea de arbori în grupuri, astfel încât să aibă un impact pozitiv atât în ceea ce privește design-ul urban, cât și din punctul de vedere al confortului în spațiul public. De asemenea, este necesară completarea vegetației de aliniament unde este cazul, cu exemplare din aceeași specie cu cele existente.
Ar avea un impact pozitiv major relaționarea zonei de studiu cu grădinile urbane din proximitate, prin amenajarea de coridoare de vegetație de cromatică diferită în interiorul zonei de studiu, direcționate către cele două grădini urbane.

Se propune resistematizarea circulațiilor prin lărgirea de gabarite și adaptarea echipării edilitare, acolo unde este necesar, pentru viabilizarea unor loturi ce în prezent sunt subutilizate. Parte din terenurile

vechilor întreprinderi I.R.U.C. și I.C.I.L. sunt neutilizate și pot deveni edificabile/lotizabile în vederea dezvoltării și revitalizării zonei. Patrimoniul industrial poate fi revalorificat și pus în valoare - fie prin conversie (spații pentru birouri/locuire de tip industrial loft), fie prin reabilitare. Totodată, zonele destinate locuirii colective necesită intervenții de reabilitare, la nivelul fondului construit și, la fel de important, la nivelul spațiului public, pentru a conferi zonei atractivitate și calitate a locuirii.

În ceea ce privește dotările conexe locuirii, Planul Urbanistic Zonal încurajează dezvoltarea de funcțiuni rezidențiale și conexe locuirii, ce permit completarea funcțiunilor deja existente în zonă, cu scopul de a asigura deservirea și sporii confortul locuitorilor zonei. De asemenea, studiul relevă faptul că nu există disfuncții în ceea ce privește dotările conexe locuirii, raportat atât la nivelul populației existente, dar și în următorii ani, inclusiv pentru o prognoza de creștere cu 20% a populației zonei.

Fondul funciar din zona de studiu beneficiază de un potențial de dezvoltare imobiliară (în sectorul rezidențial și nu numai, din perspectiva accesibilității ridicate și a poziției centrale), datorită rezervelor existente care permit reconversie/edificare. Din perspectiva pieței rezidențiale, se observă o creștere constantă a prețurilor locuințelor, la nivel național, susținută de o creștere a urbanizării, de o creștere constantă a veniturilor medii ale populației, și, nu în ultimul rând, de o nevoie de locuire în creștere (generată de creșterea gradului de confort și scăderea numărului de locuitori/locuința, migrația către zona urbană ș.a).

Există la nivelul zonei de studiu areale încă nedefinite sub aspect funcțional, tendințele manifestate fiind parțial de menținere a unor depozitări, mici activități de producție, mic comerț și parțial de conversie în locuințe colective, comerț de proximitate sau en -gros, birouri.

Principiul dezvoltării durabile care face referire la o utilizare rațională și echitabilă a resurselor funciare în oraș. Zonele centrale, datorită accesibilității crescute, solicită funcțiuni care au potențialul de a susține costul funciar - fie printr-o intensificare a utilizării fondului funciar, fie prin funcțiuni competitive economic - cu grad ridicat de cerere. Conversia fostelor enclave industriale care au rămas reziduale în zone de centralitate se realizează în cadrul unor procese de regenerare urbană, care au în centrul lor politici de dezvoltare urbană durabilă, integrată, coerentă în raport cu resursele orașului. Zona de studiu are acest potențial de regenerare, în contextul de planificare urbană adecvat, cu investiții publice și private structurate, care să creeze valoare adăugată atât din perspectivă economică, cât și în ceea ce privește calitatea vieții, sustenabilitatea în sens larg.
De asemenea, zona de locuire colectivă care delimitează zona de studiu la Nord se pretează pentru o dezvoltare pe verticală care să răspundă nevoilor de lucru remote, generat de pandemia Covid. Pe lângă soluțiile indicate în „Ghid de regenerare urbană a cartierelor de blocuri", în vara anului 2019, echipa României la 'Olimpiada Caselor'' - Concursul Internațional de Arhitectură și Tehnologii Solare - Solar Decathlon Europe 2019, s-a clasat pe locul al treilea cu un concept de renovare integrată a blocurilor tip construite în România perioadei comuniste. Soluția propune realizarea atât a unei extinderi pe orizontală, cât și a uneia pe verticală, cu un dublu scop: de a crește eficiența energetică a locuințelor, dar și de a schimba imaginea monotonă a ansamblurilor de locuințe.

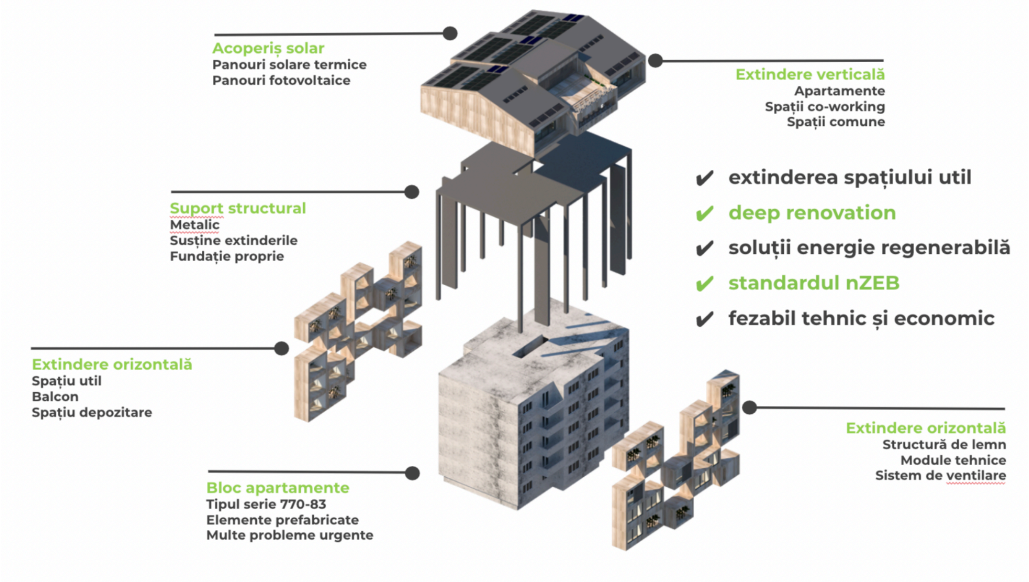


Fig.5 Exemplu de extindere orizontală a locuințelor colective existente - Proiectul Echipei Over 4 din România la concursul Solar Decathlon Europe 2019. Sursa: www.over4.org

Soluția propusă mai sus poate reprezenta proiect pilot care să schimbe caracterul locuințelor "la bloc", dar și caracterul spațiului public în care se află, însă reglementările actuale trebuie adaptate noilor propuneri, încurajând extinderea pe verticală pentru îndeplinirea acestui obiectiv.

3.1. Studii de fundamentare

Pentru a determina deficiențele principale ale zonei, necesitățile de dezvoltare și pentru a determina posibilitățile de intervenție pentru noi investiții au fost realizate o serie de studii de fundamentare:

1. Studiu topografic;
2. Studiu de fundamentare privind fondul construit;
3. Studiu geotehnic;
4. Corelare între P.U.G., documentații de urbanism aprobate ulterior și situația existentă;
5. Analiză sectorială privind structura morfologică urbană și tipurile de utilizări ale terenului;
6. Studiu de fundamentare privind organizarea circulației și a căile de comunicație;
7. Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului;
8. Studiu de fundamentare privind rețeaua de spații verzi și dotările de agrement;
9. Studiu de fundamentare privind utilitățile publice și tehnologice, echiparea tehnico-edilitară;
10. Studiu de fundamentare privind evoluția socio-demografică;
11. Studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile existente în zona de studiu;
12. Studiu de fundamentare privind silueta urbană;

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

P.U.G.-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, încadrează imobilele în următoarele zone și subzone de referință:

ZRL4 - subzona locuințelor colective medii (p+3 -4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale
POT maxim = 40%
CUT maxim = 1,5 mp A.D.C./mp teren
Rh maxim= P+4 / 15m

ZRL2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiții - maxim 35%; *
CUT maxim =conform P.U.Z., cu următoarele condiții - maxim 1 mp A.D.C./mp teren; **
Rh max= P+2 / 10m
*Art. 15. 1 - Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul A.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1
**Art. 16. 1 - Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din S sau mansarda clădirii se iau în calculul A.D.C.
Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 1

ZRL2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție
POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiții - maxim 35%; *
CUT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiții - maxim 1 mp A.D.C./mp teren; **
Rh max = P+2 / 10m
*Art. 15. 1 -Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul A.C. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1
**Art. 16. 1-Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din S sau mansarda clădirii se iau în calculul A.D.C.
Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 1

ZRV 1b - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale
POT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
CUT maxim = conform studiilor de specialitate avizate conform legii,
Rh max = conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRE1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 85%;

CUT maxim = conform normelor specifice pentru fiecare echipament, dar nu mai mult de 3 mp A.D.C./ mp. teren;

Rh max = conform funcțiunii specifice sau conform P.U.Z. și conform caracterului zonei și vecinătăților;

ZRCC1 - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

POT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări: maxim = 80% exclusiv echipamente publice;

CUT maxim = conform P.U.Z., cu următoarele condiționări:

- exclusiv echipamente publice, în funcție de numărul maxim de niveluri:
  - P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2,4 mp A.D.C./mp teren;
  - P + 5-7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3 mp A.D.C./mp teren;
  - P + 8 niveluri și peste, CUT poate crește cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5 mp A.D.C./mp teren;
- pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei

  C.U.T. maxim poate fi depășit cu maximum 2 în următoarele împrejurări:
  - dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează pietonale, scuaruri sau alte spații accesibile publicului și care conferă calități urbanistice și arhitecturale sporite centrului de cartier;
  - dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații de parcare subterane sau supraterane, multietajate în care minimum 50% sunt publice;
  - dacă odată cu realizarea unei construcții de interes public se amenajează spații și zone de interes peisagistic și care contribuie la creșterea atractivității turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tăbăcărie, Siutghiol etc.).

Rh max = max. P+10 (pe străzile cu 6 fire de circulație), P+6 (pe străzile cu 4 fire de circulație) și P+3 (pe străzile cu 2 fire de circulație); nu se limitează înălțimea maximă admisibilă, dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente;

Rh max = conform P.U.Z. și cu o serie de specificații în funcție de condițiile geotehnice, specificul zonei, funcțiune, amplasare și retragere față de aliniament, gabaritele străzii ș.a.;

ZRA3 - ZONA UNITĂȚILOR DE DEPOZITARE

POT maxim = conform PUZ, dar nu peste 50%

CUT maxim = conform PUZ cu următoarele condiționări: CUT maxim = 10 mc/mp teren;

Rh max = conform PUZ cu următoarele condiționări:

- înălțimea stabilita prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20m;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanta între aliniamente;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

ZRS - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

POT maxim = nerelevant pentru instalațiile tehnice; pentru construcții: POT maxim = 50%

CUT maxim = nerelevant pentru instalațiile tehnice; se stabilește prin PUZ sau PUD, după caz;

-se recomanda în toate cazurile CUT maxim volumetric = 4.5 (mc. /mp. teren) si CUT maxim = 2.0 mp. A.D.C./mp. teren

Rh max = înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisă în zonele și subzonele de reglementare adiacente, cu excepția instalațiilor tehnice aferente

3.3. Valorificarea cadrului natural

În vederea îmbunătățirii imaginii ambientale a zonei dintre locuințe, se vor reorganiza și amenaja spațiile libere neocupate de circulații carosabile, pietonale și parcări. Acestea se vor trata ca grădini și spații verzi publice cu deservire locale. Se va încerca menținerea pe cât posibil a copacilor existenți și integrarea acestora în noile amenajări.

Având în vedere situația actuală a spațiilor verzi din interiorul și din proximitatea zonei care a generat Planul Urbanistic Zonal, se remarcă nevoia de realizare a unor spații verzi destinate loisir-ului și amenajarea corespunzătoare a celor existente. De asemenea, se remarcă nevoia de a asigura coerența spațiilor verzi/ vegetației existente. Discontinuitatea vegetației de aliniament și spațiile verzi neîntreținute degradează imaginea spațiului public, fiind necesare completări/suplimentări ale vegetației de aliniament pe toate arterele existente.

Distribuția spațiilor verzi la nivelul orașului a generat zone foarte bine deservite și zone slab deservite sau nedeservite de spații verzi amenajate destinate loisir-ului, așadar se remarcă o discrepanță la nivelul municipiului din punctul de vedere al gradului de deservire. Zona de studiu este încadrată într-o arie privilegiată a sistemului de spații verzi, fiind deservită de două grădini urbane – grădina urbană "Parcul Casei de Cultură" și grădina urbană "Parcul Gării". Pentru marcarea direcției către cele două grădini din proximitate, pot fi amenajate coridoare de vegetație de cromatică diferită (roșie, galbenă) sau rezistentă de-a lungul întregului an pe arterele care fac legătura cu aceste spații verzi- Str. Theodor Burada, Str. Oborului și Str. I.L.Caragiale.

3.4. Modernizarea circulației

Densitatea, dar și fluxurile circulațiilor din interiorul zonei de analiză sunt reduse, datorată faptului că acestea sunt artere colectoare și de deservire locală pentru zone de locuire individuală și funcțiuni conexe locuirii, dar și pentru o serie de funcțiuni de servicii și mică producție/instituții, iar principalele categorii de intervenții care vizează trama stradală sunt următoarele:

- completării/suplimentări ale vegetației de aliniament pe toate arterele existente: se propun fâșii verzi plantate de 1,0 m (doar pe str. Theodor Burada sunt propuse de câte 0,5 m) care separă spațiile pietonale de cele carosabile;
- propuneri de noi parcări laterale pe Str. Agricultori și Str. Ion Corvin;
- reorganizarea parcajelor pe Str. București și pe anumite tronsoane aferente Str. Oborului;

Se propun următoarele profile stradale pentru străzile aferente zonei de studiu:

- Strada Theodor Burada se va resistematiza prin realizarea unui carosabil dublu sens de câte 4 metri pe fiecare sens, trotuare de 1,5, metri și spații aferente vegetației de aliniament de minim 0,5 metri pe fiecare parte. În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament;
- Strada Ion Corvin se va resistematiza prin realizarea unui carosabil dublu sens de câte 3,5 metri pe fiecare sens, trotuare de 1,5, metri, spațiu verde de aliniament de 1 m, și o parcare laterală de 2,2 metri (doar pe tronsonul aferent instituțiilor publice). În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament și parcări laterale;
- Strada Industriei se propune la un profil de 13,5 metri, compus din carosabil dublu sens de 7m, spații verzi de aliniament de 1, respectiv 1,5 metri și trotuare de câte 2 metri pe fiecare parte; În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament;
- Strada Bărăganului se propune la un profil de 13 m compus din carosabil de 7 m, spațiu dedicat parcării laterale de 2,3 metri cu vegetație de aliniament de 0,5 metri pe tronsonul aferent numerelor pare și trotuare de câte 1,5 metri pe fiecare parte; În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament și parcări laterale;
- În ceea ce privește Str. București, se propun intervenții de reorganizare a parcajelor existente și completare a vegetației de aliniament existente . În prezent, pe această stradă se identifică în special parcări laterale (paralele), iar gabaritul străzii permite reorganizarea acestora prin propunerea parcajelor la unghi de 30 grade. Prin propunerea de reorganizare a parcajelor se suplimentează locurile de parcare de la 72 parcaje existente în prezent la 128 parcaje propuse.
- Strada Agricultori - tronsonul cuprins între strada Oborului și Str. Ion Corvin - se propune la un carosabil dublu sens de 7 m în total, spațiu dedicat parcării laterale de câte 2 m pe partea aferentă instituțiilor publice, vegetație de aliniament de 1 m și trotuare de câte 1,5 m pe fiecare parte. În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament și parcări laterale;
- Strada Agricultori - tronsonul cuprins între Str. Ion Corvin și Aleea I.L.Caragiale - se propune la un carosabil dublu sens de 10 m în total, vegetație de aliniament de 1 m și trotuare de câte 3 m pe fiecare parte. În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament;
- În ceea ce privește Strada Oborului, se propun intervenții punctuale de resistematizare pe anumite tronsoane, iar acestea constau în propunerea de spații dedicate vegetației de aliniament de minim 0,5 metri până la 1.5m și reorganizări ale parcajelor existente, în special pentru tronsonul cuprins între Str. Ion Corvin și Str. București. În prezent, profilul acestei străzi nu dispune de vegetație de aliniament, iar pe tronsonul cuprins între Str. București și Str. Ion Corvin partea carosabile este subdimensionată (5,5 m lățimea totală a celor două benzi carosabile).

În urma tuturor modificărilor propuse, zona este mai ușor navigabilă din punct de vedere al circulațiilor auto și pietonale și se majorează locurile de parcare existente. Sunt propuse un număr de **372 locuri de parcare amenajate,** față de cele **cca. 280 locuri de parcare din prezent**, în cadrul zonei de studiu.

Posibilități de fluidizare a traficului de-a lungul străzii Theodor Burada

În vederea fluidizării traficului de-a lungul străzii Theodor Burada, una din soluțiile identificate reprezintă lărgirea gabaritului respectivei artere, până la intersecția acesteia cu Bulevardul I.C. Brătianu. Pentru aceasta s-a luat în calcul expropierea și relocarea locuitorilor primului front de case cu deschidere la strada Theodor Burada, după următoarea metodologie:

Pornind de la STUDIU DE PIAȚĂ Privind Valorile Minime Consemnate ale Proprietăților Imobiliare din Județele Constanța si Tulcea (2021)[1], s-au calculat valorile, exprimate în euro/mp, pentru proprietățile (teren și construcții) aflate pe tronsonul străzii Burada cuprins între strada București și strada I.L. Caragiale, respectiv loturile identificate între numerele poștale 40 și 60, cărora li s-a adăugat lotul identificat prin adresa poștală: Aleea I.L. Caragiale, nr. 45A. În urma calculului, pentru tronsonul cu lungimea de cca. 190 m, au fost necesară suma de aproximativ 2 milioane Euro pentru expropierea loturilor cu deschidere la respectivul tronson. Astfel, pentru a calcula suma necesară pentru exproprierea întregului front estic al străzii Theodor Burada, s-a considerat valoarea aproximativă: 1 milion euro pentru fiecare 100 m măsurați de front construit (fără a lua în considerare circulațiile carosabile ce intersectează artera Th. Burada). La suprafața totală cumulată de 650 m măsurați, s-a estimat o sumă de 6,5 milioane euro necesari pentru expropierea și relocarea locuitorilor. În proiectul de față nu se vor trata aspectele privind operațiunile de expropriere. În cazul în care se va opta pentru această soluție, respectivele aspecte se vor trata într-un proiect dezvoltat la o scară mai largă. Documentația PUZ ține cont de posibilitatea lărgirii străzii Theodor Burada, impunând o retragere de minim 5 m față de aliniamentul format la aceasta (vezi RLU aferent).

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Soluția de reglementare a terenului ține cont de tipologia parcelelor aflate în proprietate privată în cadrul zonei de studiu, restricțiile de construire și necesitățile de organizare și resistematizare a infrastructurii de circulație carosabilă.

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele zone funcționale:

ZRCM1-m - subzonă activități mixte locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime

POT = 50%
CUT = 1,8 mp ADC /mp teren

[1] http://www.unnpr.ro/files/expertize2022/CNPConstanta/studiu_de_piata_constanta_si_tulcea_2022.pdf

RH max = D+P+2+3Er
H max = 13m/16 m (etaj retras) la cornișă
Nr. max. niveluri supraterane: 5

ZRCM2-m - subzonă activități mixte, locuire colectivă, comerț și servicii

POT maxim = 40%
CUT maxim = 1,6 mp ADC /mp teren
Rh max = D+P+3E
H max = 16 m la cornișă
Nr. max. niveluri supraterane: 5

ZRCM3 - subzonă activități mixte, producție și servicii

POT maxim = 45%
CUT maxim = 2,25 mp ADC /mp teren;
Rh max = D+P+4E
H max = 19 m la cornișă
Nr. max. niveluri supraterane: 6

ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban

POT = 50%
CUT = 2,5 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+4
H max = 22 m la cornișă
Nr. max. niveluri supraterane: 6

ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente

POT = 40%
CUT = 1,2 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2
H max = 14 m la cornișă
Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat

POT = 20%
CUT = 0,6 mp ADC /mp teren

RH max = D+P+2
H max = 14 m la cornișă
Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZRL2a-m - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim D+P+2 etaje, situate în afara perimetrelor de protecție

POT = 35%
CUT = 1,1 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2
H max = 12 m la cornișă
Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZRL2b-m - zona locuințelor individuale cu maxim D+P+2 etaje, situate în interiorul perimetrelor de protecție

POT = 35%
CUT =1,1 mp ADC /mp teren
RH max = D+P+2
H max = 12 m la cornișă
Nr. max. niveluri supraterane: 4

ZRL4 - locuințe colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale - conform P.U.G. Municipiul Constanța

Zonă constituită, nu se aduc modificări față de reglementările P.U.G., cu excepția intervențiilor de tipul refațadizări/ intervenții punctuale de regenerare și reabilitare a fondului construit.
POT max = 30%
CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren;
RH max = P+4
H max = 15 m la cornișă
Nr. max. niveluri supraterane: 5

ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale

POT = 20%
CUT = 0,2 mp ADC /mp teren
RH max = P
H max = 5 m
Nr. max. niveluri supraterane: 1

BILANȚ TERITORIAL PROPUS (la nivel de zone funcționale) - ZONĂ DE STUDIU

Zonă funcțională	Suprafață (mp)	POT max propus	CUT max	RH max (Hmax la cornișă)
ZRCM1-m	19696,0	50%	1,8 mp ADC/mp teren	D+P+2+3Er (16 m)
ZRCM2-m	7624,0	40%	1,6 mp ADC/mp teren	D+P+3 (16 m)
ZRCM3	14742,1	45%	2,25 mp ADC/mp teren	D+P+4 (19 m)
ZRCC1-m	4883,3	50%	2,5 mp ADC/mp teren	D+P+4 (22 m)
ZRE1-m	13278,7	40%	1,2 mp ADC/mp teren	D+P+2 (14 m)
ZREV	3573,0	20%	0,6 mp ADC/mp teren	D+P+2 (14 m)
ZRL2a-m	4009,8	35%	1,1 mp ADC/mp teren	D+P+2 (12 m)
ZRL2b-m	20210,4	35%	1,1 mp ADC/mp teren	D+P+2 (12 m)
ZRL4 cf. PUG	9217,5	30%	1,5 mp ADC/mp teren	P+4 (15 m)
ZRV1b-m	5508,5	20%	0,2 mp ADC/mp teren	P (5 m)
CIRCULAȚII	44461,7	-	-	-
TOTAL	147205,0			

BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV - EXISTENT/PROPUS

Destinație	EXISTENT						PROPUS					
	Zone funcționale	S teren	POT max	SC sol	CUT max	ADC	Zone funcționale	S teren	POT max	SC sol	CUT max	ADC
Locuire individuală și colectivă	ZRL2a	8770	35%	3070	1	8770	ZRL2a -m	4010	35%	1403	1,1	4411
	ZRL2b	22768	35%	7969	1	22768	ZRL2b-m	20210	35%	7074	1,1	22231
	ZL1 - cf. PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 100/2015	2042	50%	1021	1,2	2450						
	ZRL2b-m (conf PUZ aprobat cu H.C.L.M.nr. 172/2011)	7699	50%	3849	2	15397						
	ZL2.1 (conf. PUZ aprobat cu H.C.L.M nr. 100/2015)	839	54%	453	1,62	1358						

	ZRL4 -subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	9210	30%	2763	1,5	13815	ZRL4 -subzona locuințelor colective medii cu P+3-4 niveluri, situate în ansambluri preponderent rezidențiale	9218	30%	2765	1,5	13826
Zone mixte	ZM1 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	8077	60%	4846	3	24230	ZRCM1-m subzonă activități mixte locuire, comerț și servicii cu regim mic de înălțime	19696	50%	9848	1,8	17726
	ZM2 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	15838	50%	7919	10 mc/ mp teren	23757	ZRCM2 -subzonă activități mixte, locuire colectivă, comerț și servicii	7624	40%	3050	1,6	4879
	ZM2 (conf.PUZ aprobat cu H.C.L.M. nr. 258/2014)	908	50,00%	454	1,2	545	ZRCM3- subzonă activități mixte, producție și servicii	14742	45%	6634	2,25	14926
Echipamente publice	ZRCC1(conf.PUG)	6025	80%	4820	5	24100	ZRCC1-m - subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban	4883,3	50%	2442	2,5	6104
	ZRE1(conf.PUG)	12212	85%	10380	3	31141	ZRE1-m - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente	13278,7	40%	5311	1,2	6374
							ZREV - subzona echipamentelor publice și spațiilor verzi cu acces nelimitat	3573	20%	715	0,6	429
Spații verzi	ZRV1b (conf. PUG)	9714	Conform studii de specialitate	-	Conform studii de specialitate	-	ZRV1b-m - subzona amenajărilor sportive din zonele rezidențiale	5509	20%	1102	0,2	1101,7
Depozitare	ZRA3 - zona unităților de depozitare	1870	conform P.U.Z., dar nu peste 50%	935	conform P.U.Z., dar nu peste 10 mc/ mp teren	-	-	-	-%	-	-	-
Circulații		41236	-%	-	-	-		44462	-%	-	-	-
TOTAL		147205						147205				

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Propunerile privind rețelele edilitare în zona de studiu vizează atât modificări și reabilitări ale infrastructurii existente, acolo unde aceasta este subdimensionată sau în stare de degradare.
Studiul de echipare tehnico-edilitară analizează și detaliază modul în care se va realiza echiparea edilitară la nivelul zonei. Au fost calculate breviarele de consum pentru fiecare utilitate în parte, în baza prognozei de dezvoltare a zonei. În baza avizelor de utilități obținute, studiul de echipare edilitară furnizează o soluție de branșare a amplasamentelor la utilitățile existente în zonă.

În vederea edificării terenurilor libere vor fi necesare devieri sau relocări de rețele edilitare (canalizare și apă), operațiuni care se vor realiza prin grija investitorilor privați. Amplasamentele finale ale rețelelor edilitare (cele existente și cele relocate /deviate) vor influența zona maximă edificabilă a terenurilor prin asigurarea zonelor de protecție și siguranță a traseelor conductelor. În acest sens, zonele edificabile marcate pe planșa de reglementări urbanistice are rol ilustrativ maximal, prin aplicarea condițiilor de amplasare în parcelă conform Regulamentului Local de Urbanism propus pentru o configurare a parcelarului optimă, însă aceste zone vor putea fi influențate de zonele de siguranță și protecție ale infrastructurii edilitare.

Conductele existente sunt confecționate din materiale precum oțel și azbociment motiv pentru care se impune înlocuirea acestora cu conducte din polipropilenă, mai durabile. De asemenea, o dată cu acest proces se recomandă și trecerea către diametre superioare ale conductelor, pentru a putea asigura capacitățile necesare viitoarelor dezvoltări.

Imobilului care a generat PUZ, cât și celor din zona studiată prin PUZ li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal va include măsuri de prevenire a impactului negativ asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv actul administrativ al Agenției pentru Protecția Mediului), ținând cont de nevoile de:
- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului urban.

Prin studiul de fundamentare privind echiparea edilitară, s-a calculat necesarul pentru consumurile de utilități aferente investiției, iar implementarea acestora va asigura colectarea în condiții de siguranță a apelor uzate, în scopul epurării și tratării acestora.

Propunerile reglementate prin prezenta documentație nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, sunt propuse spații nemineralizate generoase, iar prin Regulamentul Local de Urbanism este recomandată și încurajată amenajarea de spații verzi de aliniament, în lungul arterelor de circulație, iar în interiorul lotului este impusă respectarea unui spațiu verde minim, în funcție de subzonă și funcțiune.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului, sunt admise funcțiuni care nu au un impact negativ asupra mediului. Mai mult decât atât, proiectul propune reintegrarea în circuitul urban al unor suprafețe de teren degradate, neîngrijite, care sunt sursă de poluare cu praf și materie vegetală crescută spontan.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal listează obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privară (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și identifică nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesionării;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

În zona de studiu a PUZ se află următoarele obiective de utilitate publică:

- Liceul cu program sportiv ”Nicolae Rotaru”;
- Sediul A.N.A.F. Constanța;
- Sediul D.N.A.. Constanța;
- Incinta Raja;

De asemenea, având în vedere caracterul de centralitate al zonei, regăsim și obiective de uz public/ persoane juridice private:

- Autobaza de servicii transport Metropolitan SRL;
- Biserica Martorii lui Iehova;
- Grădinița privată Hello Teddy;
- Clinica Medicală ”360”;

În imediata vecinătate regăsim următoarele obiective de utilitate publică/ de uz public:

- *Cimitirul Ortodox Central;*
- *Spitalul Clinic Județean de Urgență Constanța;*
- *Grădinița "Căsuța de turtă dulce",*
- *Grădinița"Tărâmul Basmelor Kindergarten")*
- *Școala Gimnazială Nr. 24 'Ion Jalea",*
- *Școala cu clasele I-VIII "Cella Serghi"*
- *Colegiului Național de Arte "Regina Maria;*
- *Universitatea "Andrei Șaguna";*
- *Kaufland Obor;*
- Casa de Cultură a sindicatelor Constanța și parcul public aferent acesteia;

3.9. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța

Inițierea Planului Urbanistic Zonal delimitat de străzile Theodor Burada, I.L.Caragiale, Oborului, Ardealului și Industriei din Municipiul Constanța, este oportună, întrucât:

- construirea terenurilor aflate în zona de studiu va produce noi spații care să găzduiască activități economice sau noi locuințe;
- realizarea unei investiții imobiliare în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă (afectată de parcele dezafectate, terenuri insalubre și construcții degradate) și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate;
- reorganizarea aleilor pietonale și carosabile va permite eficientizarea spațiului carosabil, pe de o parte și creșterea atractivității spațiului public destinat pietonilor, pe de altă parte, ambele cu consecințe pozitive asupra imaginii și utilizării spațiului;
- abordarea unor reglementări noi pentru zona locuințelor constituite va permite realizarea de către primărie a unor proiecte pilot, cu posibile consecințe pozitive în ceea ce privește confortul locuirii, eficienței energetice, creșterii numărului de unități locative și creșterea imobiliară a zonei;
- construirea imobilului virane din zona PUZ generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților nou propuse în parterul construcției;
- crește productivitatea unor imobile intravilane ale UAT Municipiul Constanța și generează beneficii în plan economic - prin stimularea realizării unui parter cu funcțiuni deschise publicului;
- construirea are drept efect consolidarea veniturilor directe ale UAT Municipiului Constanța (respectiv taxe și impozite pe clădiri);

3.10. Costuri aferente investiției (private, publice la nivel de APL)

Costurile aferente investiției vizează:

- operațiuni juridice și cadastrale de a trece terenurile aflate în altă proprietate decât domeniul public în domeniul public, pentru culoarele de circulație propuse dezvoltării /sistematizării arterelor de circulație. Aceste operațiuni vor fi suportate de APL;
- realizarea infrastructurii edilitare în zonele noilor dezvoltări - costuri ale operatorilor de utilități și finanțări externe;
- operațiuni de realizare a infrastructurii rutiere - costuri ale APL și finanțări externe;
- amenajarea spațiilor publice, reorganizare parcaje dar și amenajarea de noi locuri de parcări autovehicule etc. - costuri ale APL și finanțări externe;
- reabilitarea locuințelor colective și creșterea eficienței energetice - costuri ale APL și finanțări externe;
- edificarea loturilor private - costuri private ale investitorilor.

Așadar, la nivelul zonei de studiu propusă, costurile de construire ale parcelelor proprietate privată vor aparține persoanelor fizice și juridice care dețin sau vor deține aceste imobile la momentul edificării. Costurile de dezvoltare a infrastructurii edilitare vor fi suportate de regiile specifice, de Administrația Publică Locală sau de investitorii privați, după caz.

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava

Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu