



CONSULTAREA PIETEII
conform art. 139 din Legea nr. 98/2016,
coroborat cu art. 18 din HG nr. 395/2016
cu privire la achiziția de servicii

Obiect consultare: estimarea valorii de achiziție a serviciului de elaborare piese scrise și desenate (studii de fundamentare și documentație de urbanism) ce vor sta la baza elaborării PUZ – Regenerare Urbana Anghel Saligny.

Planul urbanistic zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic și cadastral actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, scara 1:2000.

Descriere: Se solicită oferte de preț în vederea determinării valorii estimate de achiziție a serviciilor de elaborare a pieselor scrise și desenate ce vor sta la baza elaborării documentației de urbanism, pentru teritoriul situat în municipiul Constanța, în suprafață de cca. 400 ha, delimitat de bd. IC Brătianu, str.Theodor Burada, șos. Mangaliei, bd. Aurel Vlaicu, str.Cumpenei, reprezentat în Anexa 2.

Aspecte supuse consultării: oferta de preț (TVA evidențiat distinct) în vederea determinării valorii estimate a serviciilor menționate mai sus, cu detalierea prețului estimat pe fiecare livrabil în parte; documentele care vor fi elaborate sunt prezentate în Anexa 1.

Data publicare anunț: 10.07.2024

Data limită transmitere oferte de preț: 24.07.2024

Data limită consultare: 26.07.2024

Modalitate desfășurare: Orice persoană/ organizație interesată are posibilitatea de a transmite oferta de preț în vederea determinării valorii estimate de achiziție a serviciului menționat mai sus pe adresa de e-mail: urbanism@primaria-constanta.ro.

Se poate transmite orice altă informație sau propunere considerată necesară cu privire la documentele puse la dispoziție de autoritatea contractantă.

Oferta de preț, precum și alte informații, se pot transmite pe adresa de e-mail: urbanism@primaria-constanta.ro, completând tabelul din Anexa 1.

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu

Inspector,

Gabriela Ungureanu



ANEXA 1

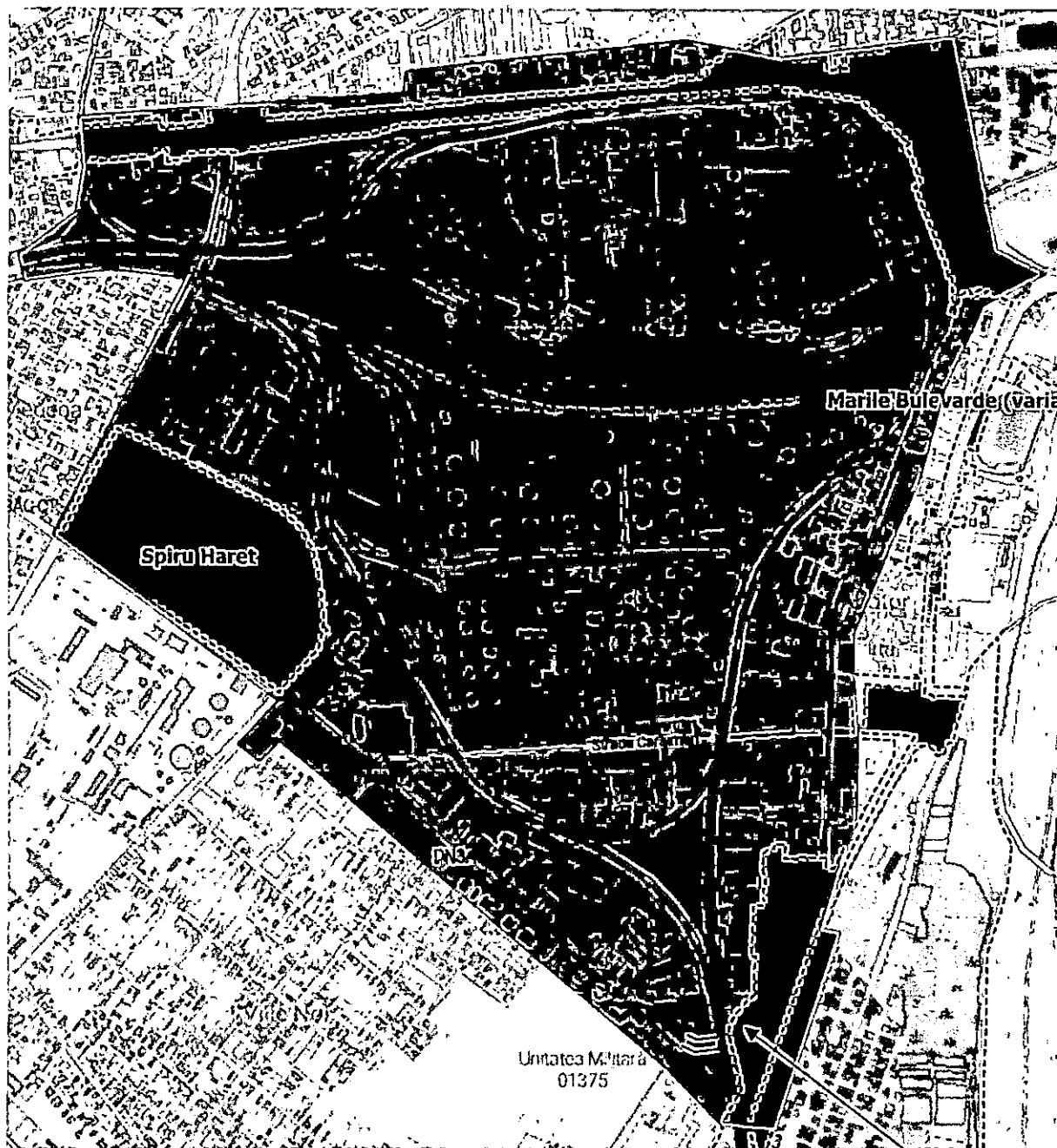
documente propuse pentru elaborare	valoare estimată
71400000-2 (Servicii de urbanism și arhitectură peisagistică) elaborare Memoriu general	
71400000-2 (Servicii de urbanism și arhitectură peisagistică) elaborare Regulament local de urbanism	
71400000-2 (Servicii de urbanism și arhitectură peisagistică) Elaborare Plan de acțiune	
71400000-2 (Servicii de urbanism și arhitectură peisagistică) elaborare Plan de încadrare a zonei studiate în intravilanul orașului	
71400000-2 (Servicii de urbanism și arhitectură peisagistică) elaborare Plan de analiză a situației existente și evidențiere a disfuncționalităților	
71400000-2 (Servicii de urbanism și arhitectură peisagistică) elaborare Plan de reglementări urbanistice	
71400000-2 (Servicii de urbanism și arhitectură peisagistică) elaborare Plan de circulație	
71400000-2 (Servicii de urbanism și arhitectură peisagistică) elaborare Plan obiective de utilitate publică , proprietatea asupra terenurilor și mișcarea terenurilor	
71400000-2 (Servicii de urbanism și arhitectură peisagistică) elaborare Plan coordonare rețele tehnico-edilitare	
71351810-4 (Servicii de topografie) Suport topografic - actualizarea suportului topografic , realizat în sistem de proiecție stereografică 1970, întocmit de către persoane atestate potrivit legii	
71332000-4 (Servicii de inginerie geotehnică) Studiu geotehnic și hidrotehnic - incluzând analiza stabilității terenurilor și determinarea condițiilor de construire, întocmit de către persoane atestate potrivit legii	
79311100-8 (Servicii de elaborare de studii) Studii privind echiparea tehnico-edilitară - analiza situației existente și propuneri privind condițiile și extinderea acestora, întocmit de către persoane atestate potrivit legii	
79311100-8 (Servicii de elaborare de studii) Studiu de circulație și trafic - relațiile cu trama stradală majoră a municipiului, inclusiv cu identificarea zonelor destinate realizării de parcaje publice, ori zone pietonale, întocmit de către persoane atestate potrivit legii	



79311100-8 (Servicii de elaborare de studii) Studiu privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement - studiu peisagistic, întocmit de către persoane atestate potrivit legii	
79311100-8 (Servicii de elaborare de studii) Studiu privind silueta urbană – studiu volumetric pentru fundamentarea regimului de înălțime minim și maxim, inclusiv desfășurări front stradal existent și propus, întocmit de către persoane atestate potrivit legii	
79311100-8 (Servicii de elaborare de studii) Studiu de morfologie a parcelarului, tipologie funcțională, tip de proprietate , întocmit de către persoane atestate potrivit legii	
79311100-8 (Servicii de elaborare de studii) Studiu demografic și socio-economic privind evoluția populației, structura demografică și socio-ocupațională, mobilitatea populației , întocmit de către persoane atestate potrivit legii	



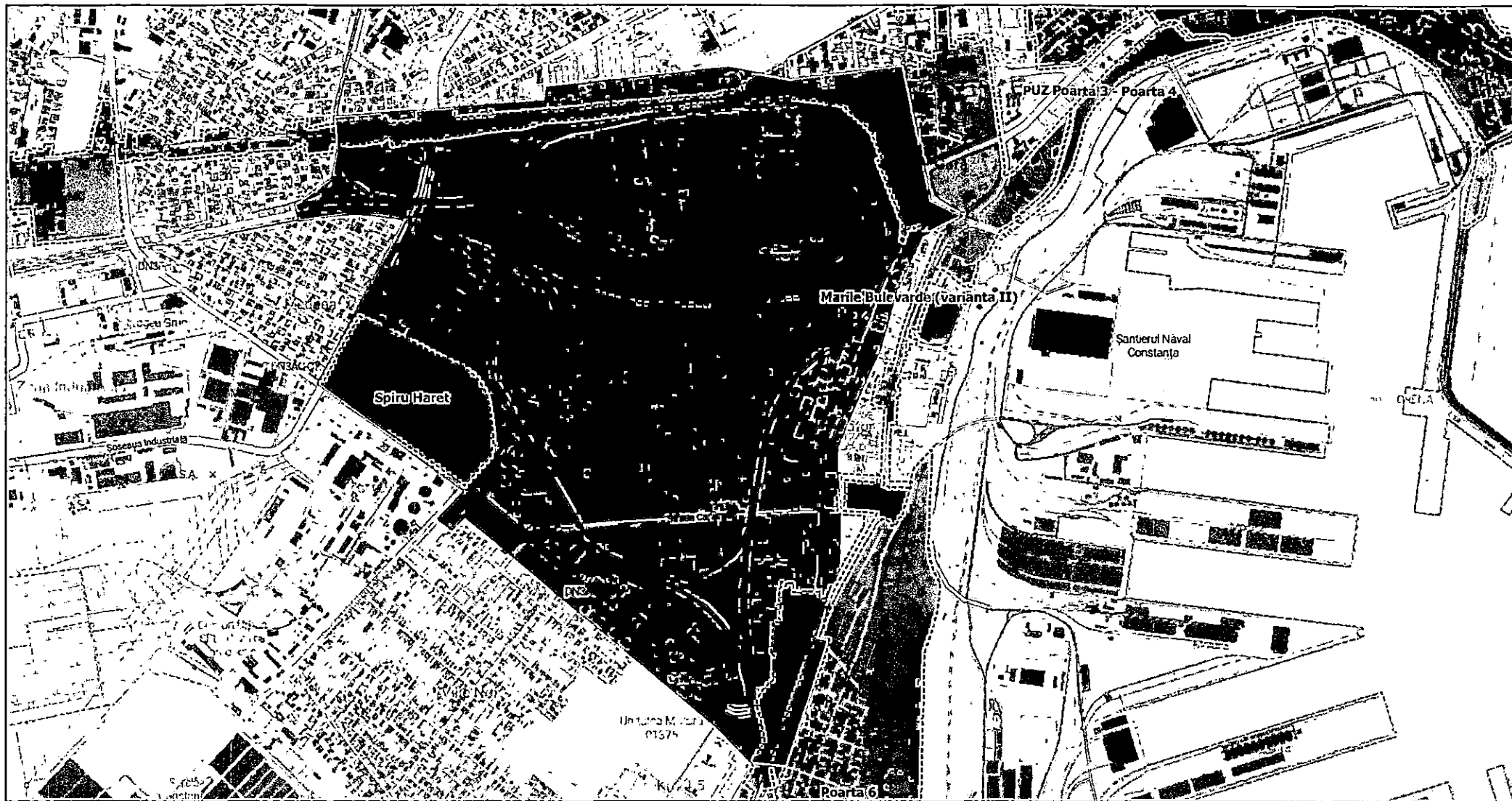
ANEXA 2



Zona de studiu

400ha

ArcGIS Web Map

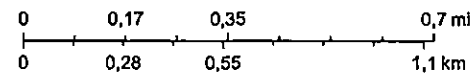


7/5/2024, 10:29:04 AM

- Override 1
- Documentatii_Initiate_de_PMC_2118
- Parcele Cadastrale
- Constructii

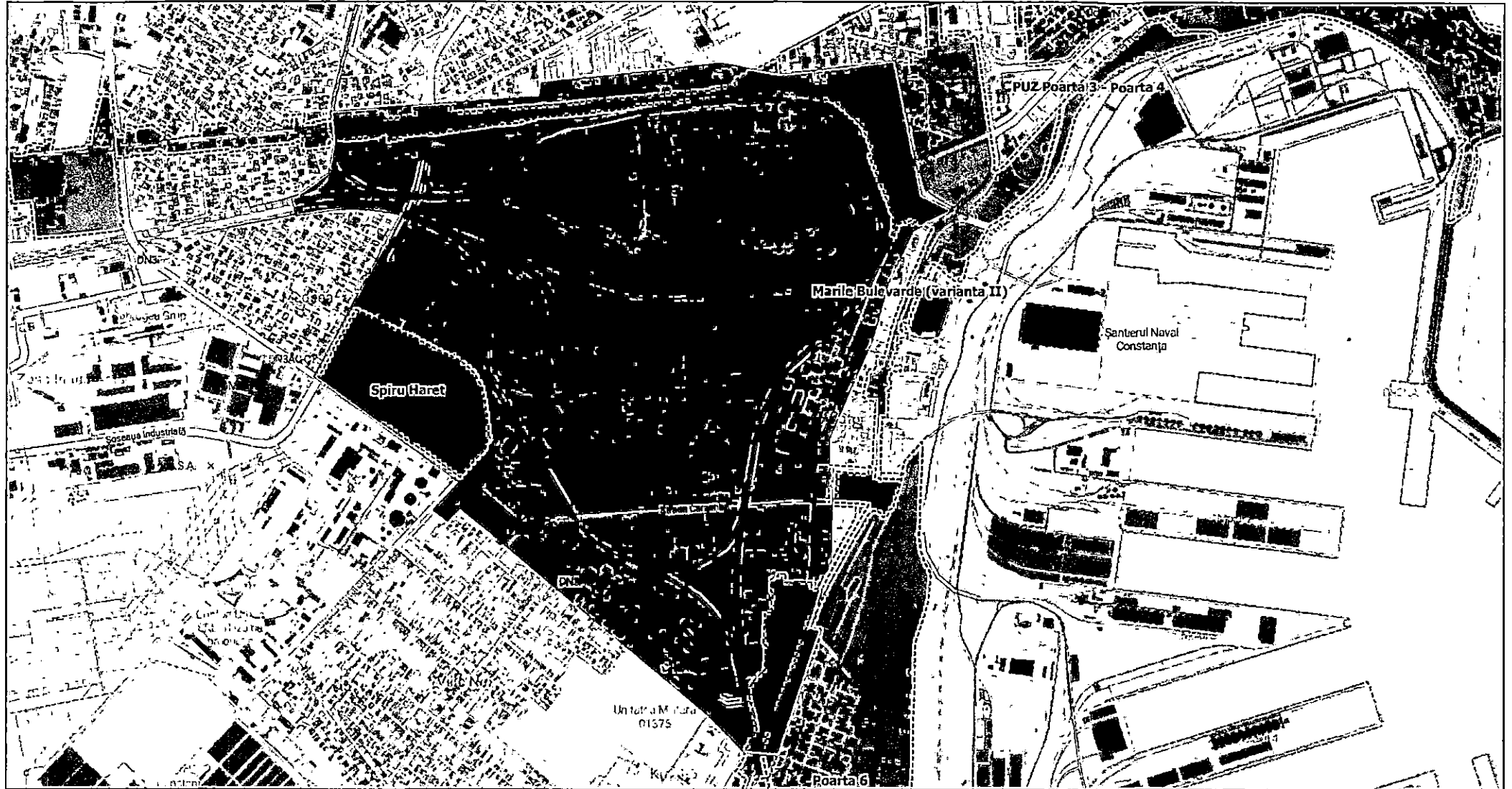
bd. Bicatin, str. Ter. Prunala, str. Mangalici
Ed. A. Venica, str. Coruguesi

1:20.000







Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

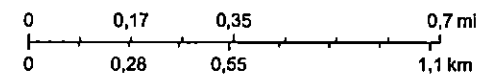
ArcGIS Web Map



7/5/2024, 10:29:04 AM

-  Override 1
-  Documentatii_Iniitate_de_PMC_2118
-  Parcele Cadastrale
-  Constructii

1:20.000



Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



Aprobat,

Primar Vergil CHIȚAC

)

Către	Primarul Municipiului Constanța, domnul Vergil Chițac
Referitor	Proiecte de Reconversie și Regenerare Urbană – zone industriale degradate

REFERAT DE NECESITATE

În considerarea următoarelor:

1. Prevederi ale **Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 183/2022** (aprobata prin **LEGE nr. 29 din 29 februarie 2024**) privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană, din care cităm:

" (...) problematica regenerării urbane este de actualitate la nivel european, fiind subiect al reuniunilor și declarațiilor comune la nivelul Uniunii Europene și al Consiliului Europei, precum și al unor reglementări specifice la nivelul statelor membre ale Uniunii Europene;

Luând în considerare faptul că sunt necesare măsuri urgente pentru reglementarea activităților având ca scop regenerarea urbană, pentru stabilirea demersurilor de planificare, identificare și definire a categoriilor de proiecte care se pot finanța în domeniul regenerării urbane, pentru ca beneficiarii autorității publice locale să poată pregăti din timp proiectele și accesa fondurile externe nerambursabile;

Având în vedere că bugetul estimat destinat priorităților de investiții pentru regenerare urbană în cadrul perioadei de programare 2021-2027 pentru politica de coeziune este de aproximativ 0,5 mld. euro, iar pentru accesarea acestor fonduri, beneficiarii trebuie să asigure pregătirea din timp a documentațiilor tehnico-economice, astfel încât să poată asigura implementarea proiectelor la termenele prevăzute în documentele programatice ale României;

Deoarece proiectele de regenerare urbană au un impact major asupra condițiilor de viață și locuire ale populației și contribuie în mod hotărâtor la îmbunătățirea acestora, respectiv la dezvoltarea localităților urbane și rurale;

Ținând cont de faptul că, în lipsa unor măsuri urgente privind pregătirea unor proiecte mature cu finanțare din fonduri externe nerambursabile, care să conducă la încheierea unor contracte de achiziție începând cu anul 2023, va exista un risc de dezangajare a fondurilor europene nerambursabile pentru perioada de programare 2021-2027;

Având în vedere Declarația de la Toledo (2010), potrivit căreia regenerarea urbană integrată trebuie „să tranșeze hotarele și abordările utilizate în mod obișnuit anterior pentru

1/18



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



a se adresa orașului ca un întreg funcțional și părților sale componente precum unui organism urban unitar, cu obiectivul de a dezvolta și echilibra în totalitate complexitatea și diversitatea structurilor sociale, economice și urbane, stimulând în același timp o mai mare ecoeficiență a mediului înconjurător”;

Având în vedere faptul că terenul reprezintă o resursă finită și greu regenerabilă, iar în lipsa proiectelor de regenerare urbană intravilanele localităților urbane și ale celor din zona periurbană sunt extinse în mod constant, fiind afectate elementele de mediu și resursele financiare ale unităților administrativ-teritoriale care trebuie să extindă infrastructura edilitară și rutieră;

Din această perspectivă, categoriile de intervenții generate de regenerarea urbană a zonele degradate și care sunt derulate de unitățile administrativ-teritoriale sunt de importanță strategică în conceptul de optimizare, conservare și valorificare a întregului capital urban existent, față de alte forme de intervenție generate de comunitate și mediul privat, astfel încât să poată contribui la îmbunătățirea calității vieții și la creșterea economică a orașului.

Având în vedere existența cadrului legal lacunar în domeniul finanțării proiectelor de regenerare urbană din fonduri externe nerambursabile în cadrul programelor operaționale regionale pentru perioada de programare 2021-2027, care poate genera sincope și întâzieri în elaborarea proiectelor mature cu impact direct asupra nivelului de absorbție;

Deoarece, în lipsa unor măsuri urgente privind pregătirea proiectelor de regenerare urbană, există posibilitatea unui număr redus de proiecte mature, precum și posibile întâzieri, blocaje și dificultăți în implementarea unor astfel de proiecte, accentuându-se riscul pierderii resurselor disponibile alocate prin programele regionale;

Luând în considerare că neadoptarea măsurilor propuse prin prezenta ordonanță de urgență conduce la diminuarea efectelor de antrenare în economie a proiectelor de regenerare urbană care pot viza inclusiv încurajarea și atragerea investitorilor din industria creativă și infrastructura verde, cu impact direct asupra reducerii veniturilor la bugetul de stat.

Întrucât elementele sus-menționate vizează interesul public și strategic, sunt o prioritate a Programului de guvernare și constituie o situație de urgență și extraordinară, a cărei reglementare nu poate fi amânată, pentru a nu genera întâzieri în implementarea de către unitățile administrativ-teritoriale a proiectelor de regenerare urbană finanțate din fonduri externe nerambursabile cu impact asupra eliminării decalajelor teritoriale și dezvoltării socioeconomice a localităților urbane, respectiv creșterea standardelor de locuit ale populației și calității vieții acestora, se impune adoptarea de măsuri imediate (...) ”

Articolul 1

- (1) Prezenta ordonanță de urgență stabilește unele măsuri pentru unitățile administrativ-teritoriale cu privire la intervențiile specifice proiectelor de regenerare urbană, finanțabile din fonduri externe nerambursabile în cadrul programelor operaționale regionale pentru perioada de programare 2021-2027, precum și din cofinanțarea publică.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



(2) Pentru proiectele de regenerare urbană beneficiarii eligibili sunt:

- a) unitățile și subunitățile administrativ-teritoriale urbane;
- e) parteneriate între unitățile administrativ-teritoriale prevăzute la lit. a) și alte entități publice care au în proprietate sau în administrare imobile în zonele de regenerare urbană, stabilite pe baza acordului de parteneriat încheiat conform prevederilor capitolului VIII - Proiecte implementate în parteneriat din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 133/2021 privind gestionarea financiară a fondurilor europene pentru perioada de programare 2021-2027 alocate României din Fondul european de dezvoltare regională, Fondul de coeziune, Fondul social european Plus, Fondul pentru o tranziție justă;
- f) parteneriate constituite în conformitate cu prevederile art. 11² din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(3) În elaborarea și implementarea proiectelor de regenerare urbană se aplică următoarele principii:

- a) principiul abordării integrate, urmărind aspectele economice, sociale și de mediu la nivelul localității;
- b) principiul utilizării raționale a spațiului, promovând densități specifice mediului urban;
- c) principiul punerii în valoare a patrimoniului cultural imobil, conservării caracterului și identității locului în care sunt implementate, prin utilizarea potențialului său endogen;
- d) principiul stimulării diversității funcționale și sociale, precum și dezvoltării de mecanisme de combatere a segregării sociale;
- e) principiul participării și implicării părților interesate în procesul de planificare a regenerării urbane, ca măsură proactivă pentru implementarea de proiecte și stimularea construirii de viitoare relații de parteneriat pentru adresarea în comun a unor probleme de importanță pentru comunitate;
- f) principiul accesibilității universale la zonele de regenerare urbană aferente nodurilor intermodale;
- g) principiul creșterii conectivității în/la zonele de regenerare urbană.

Articolul 2

În înțelesul prezentei ordonanțe de urgență, expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) regenerare urbană - operațiunea urbanistică de transformare, renovare și reabilitare a unor zone din cadrul unităților administrativ-teritoriale, delimitate conform prevederilor art. 4 alin. (1)-(3), cu scopul îmbunătățirii calității mediului construit și natural din zonele supuse operațiunii, prin intermediul acțiunilor integrate și coordonate ce vizează îmbunătățirea condițiilor economice, sociale, culturale, ecologice de mediu, precum și dezvoltarea echipamentelor și serviciilor publice de interes general;

b) spațiu verde, astfel cum este reglementat conform art. 3 din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



c) zona de regenerare urbană - zona delimitată și declarată ca atare de către autoritățile administrației publice locale competente, care cuprinde obligatoriu imobile aflate integral sau parțial pe raza unităților administrativ-teritoriale urbane sau imobile învecinate situate în unități administrativ-teritoriale diferite, pentru care a fost stabilită necesitatea declanșării operațiunii de regenerare urbană;

d) teren degradat din zona urbană - terenul situat în interiorul zonelor urbane, care nu poate fi utilizat fie ca urmare a faptului că este sit contaminat sau potențial contaminat, conform art. 6 lit. aa) și bb) din Legea nr. 74/2019 privind gestionarea siturilor potențial contaminate și a celor contaminate, fie din cauza utilizării neadecvate, care îl face impropriu dezvoltărilor urbane.

Articolul 3

(1) Pentru implementarea proiectelor de regenerare urbană, zona supusă regenerării va fi tratată ca un ansamblu funcțional, cu obiectivul de a aborda într-un mod coerent dezvoltarea urbană la nivelul localității, cu accent pe valorizarea dimensiunii socioeconomice alături de accesibilitate, mobilitate, inovare și mediu.

(4) Proiectul de regenerare urbană se corelează cu documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate.

(5) Proiectul de regenerare urbană corelează măsurile, acțiunile și soluțiile identificate, investițiile propuse, sursele de finanțare ale acestora, etapizarea realizării investițiilor și entitățile responsabile de implementare.

(6) Proiectele de regenerare urbană se realizează cu respectarea legislației în vigoare privind avizarea lucrărilor/intervențiilor din zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.

(7) Proiectele de regenerare urbană se realizează cu respectarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a legislației în vigoare privind protecția mediului, a prevederilor documentațiilor de urbanism, avizate și aprobate potrivit legii, și a legislației privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Articolul 4

(3) În situația în care prin planul urbanistic general nu au fost stabilite inițial zone pentru operațiuni de regenerare urbană potrivit alin. (1) sau în cazul în care au fost identificate alte zone care pot face obiectul regenerării urbane, inclusiv zone urbane marginalizate cuprinse în strategiile de dezvoltare locală, delimitarea acestor zone se realizează în baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului.

(4) Delimitarea zonelor propuse pentru operațiuni de regenerare urbană, conform alin. (2), se aprobă de către:

a) consiliul local, respectiv Consiliul General al Municipiului București, pentru beneficiarii prevăzuți la art. 1 alin. (2) lit. a);

(5) Zonele care necesită implementarea unor operațiuni integrate de regenerare urbană se regăsesc cel puțin în una dintre următoarele categorii:

d) zone din ansambluri de locuit;

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



g) zone locuite de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale;
h) zone de reconversie funcțională: siturile industriale dezafectate, situri cu infrastructuri majore dezafectate, situri militare dezafectate, haldele de steril/zgură închise și depozitele de deșeuri închise;

(6) Zonele care necesită implementarea unor operațiuni integrate de regenerare urbană, în cazul proiectelor de regenerare urbană pentru care se acordă sprijin financiar în elaborarea documentațiilor tehnico-economice conform Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 88/2020 privind instituirea unor măsuri, precum și acordarea unui sprijin financiar pentru pregătirea portofoliului de proiecte în domeniul strategice considerate prioritare pentru perioada de programare 2021-2027, destinat finanțării prin Programul operațional Asistență tehnică 2014-2020 (POAT 2014-2020) și Programul operațional Infrastructură mare 2014-2020 (POIM), aprobată cu modificări prin Legea nr. 198/2020, cu modificările și completările ulterioare, sunt cele prevăzute la art. 15 alin. (1) lit. b) din aceeași ordonanță de urgență.

o **ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 88 din 27 mai 2020**

Articolul 15

(1) Proiectele de regenerare urbană pentru care se acordă sprijin financiar în elaborarea documentațiilor tehnico-economice trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

a) să facă parte din Strategia integrată de dezvoltare urbană/strategia de dezvoltare locală/județeană elaborată conform legii la nivelul autorităților publice locale/județene/ polului de creștere/zona urbane funcționale sau din alte studii de specialitate aprobate de acestea;

b) să integreze intervenții de regenerare urbană care se referă la: locuire, spații culturale, spații comerciale, spații publice în zonele centrale și/sau în cartierele de locuit, monumente istorice sau zone protejate, situri industriale cu scopul de a susține dezvoltarea structurilor de afaceri și/sau pentru reconversia funcțională a terenurilor, spații verzi definite conform legii;

c) să aibă valoarea estimată totală, fără T.V.A., echivalent în lei, a proiectului cuprinsă între 3.000.000 euro și 7.500.000 euro pentru municipiile reședință de județ și între 1.000.000 euro și 5.000.000 euro pentru celelalte municipii și orașe.

(7) Proiectele de regenerare urbană, care pot fi finanțate din Programele operaționale regionale, acoperă, într-o concepție unitară și corelată cu programele de la nivelul localităților de dezvoltare economico-socială, amenajare a teritoriului, urbanism și mediu, un spectru larg de intervenții și de situații care sunt complementare, privind, în special:

a) îmbunătățirea calității serviciilor de administrare a domeniului public și privat;

d) reconsiderarea mobilității urbane, îmbunătățirea accesibilității și a legăturilor cu zonele înconjurătoare;

Articolul 5

(1) Proiectele de regenerare urbană trebuie să asigure implementarea operațiunilor integrate menționate la art. 4 alin. (6) și, în funcție de nevoile identificate și specificitatea zonei, a următoarelor activități cu caracter general:

a) modernizarea și reconfigurarea sistemului de transport, a rețelelor stradale și a căilor de rulare în zona de interes, implementarea de sisteme destinate managementului inteligent al traficului rutier urban și dezvoltarea infrastructurii necesare, pentru fluidizarea traficului și asigurarea unei coordonări unitare a tuturor rețelelor de transport public;



b) promovarea infrastructurii verzi în zonele de regenerare urbană, încurajarea folosirii de către comunitate a unor mijloace alternative nepoluante de transport sau mai puțin poluante și sprijin pentru infrastructura nemotorizată, realizarea de coridoare ecologice urbane și refacerea conectivității coridoarelor ecologice, de tipul extinderii pistelor și traseelor pentru biciclete, spații de parcare pentru biciclete, inclusiv introducerea unor sisteme de închiriere de biciclete, implementarea unor sisteme de monitorizare, supraveghere și de siguranță specifice infrastructurii verzi, coridoare verzi și perdele forestiere;

c) realizarea de structuri de acces pietonal în zonele cu mai multe moduri de transport, inclusiv pasaje supraterane sau subterane, ascensoare și alte amenajări specifice, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități;

d) realizarea de sisteme de supraveghere și de siguranță, inclusiv Wi Fi, amenajarea spațiilor publice și a stațiilor de transport public cu sisteme electronice inteligente de informare, inclusiv sisteme de informare și atenționare destinate persoanelor cu dizabilități;

e) realizarea de sisteme de parcare verticală, multietajate, precum și amenajarea, reabilitarea, modernizarea locurilor de parcare, inclusiv prin executarea de locuri de parcare temporară, de reședință, dacă acestea sunt strict necesare și sunt destinate zonei de regenerare urbană;

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

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

m) reconversia, reutilizarea spațiilor și terenurilor abandonate, degradate, a altor terenuri urbane care sunt vacante sau neutilizate corespunzător, transformarea lor în zone verzi, de agrement și recreere;

n) crearea, modernizarea, extinderea și întreținerea de amenajări peisagistice, de spații verzi și altele asemenea, inclusiv parcuri/păduri urbane, acoperișuri verzi, grădini urbane, conectivitate ecologică;

Articolul 6

(1) Pentru regenerarea urbană a zonelor prevăzute la art. 4 alin. (5) lit. e), suplimentar prevederilor art. 5 alin. (1), se pot derula și următoarele categorii de activități specifice:

a) reabilitarea, modernizarea, înființarea, extinderea cadrului destinat zonelor prevăzute la art. 4 alin. (5) lit. e) - subteran, suprateran, multietajat;

b) operaționalizarea unui sistem de transport multimodal sub forma unui hub de transport, incluzând și parcări multietajate sau subterane.

(2) În cazul căilor ferate care traversează localitatea, în zonele stațiilor, haltelor și punctelor de oprire feroviare, zonele adiacente infrastructurii feroviare, zonele activelor feroviare dezafectate se vor include zonele situate de ambele părți ale căii ferate, pentru a se putea realiza poduri rutiere și pasaje pietonale supraterane sau subterane necesare pentru a face accesibile și a multiplica fluxurile de circulație și relațiile funcționale dintre aceste zone și zonele situate de o parte și de alta a liniilor de cale ferată.



(3) Intervențiile specifice proiectelor de regenerare urbană din zona liniilor de cale ferată pentru executarea de legături/pasaje de legătură au la bază avizul tehnic de specialitate eliberat de administratorul infrastructurii feroviare, în condițiile legii.

(4) Lucrările prevăzute la alin. (1)-(3) se vor executa cu respectarea prevederilor art. 29 alin. (2) și (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 8

(1) Pentru zonele de regenerare urbană aferente zonelor industriale și/sau militare dezafectate sau zonelor cu căi ferate, apeducte, poduri și baraje declarate dezafectate conform reglementărilor legale în vigoare sau haldelor de steril/zgură sau alte materiale similare și depozitele de deșeuri închise, respectiv parcelele construite și zonele cuprinzând terenuri foste agricole ce necesită reconfigurări în vederea dezvoltării urbanistice durabile, suplimentar prevederilor art. 5 alin. (1), se pot derula și următoarele categorii de activități specifice:

a) reconfigurarea sistemului parcellar și al tramei stradale, cu rezervarea de terenuri pentru parcuri, instituții publice, centre de cartier, de educație sau medicale, locuințe sociale;

b) lucrări tehnice de decontaminare a zonei;

c) reutilizarea, inclusiv demolarea infrastructurilor majore dezafectate de tipul căilor ferate, funicularilor sau altor infrastructuri dezafectate, curățarea și amenajarea terenurilor, asigurarea utilităților;

d) lucrări tehnice de stabilizare și remediere a siturilor, de tasare și amenajare a zonelor de acces și vecinătate;

e) reutilizarea spațiilor prin implementarea de soluții urbanistice și tehnice, integrate și adecvate, prin lucrări de modelare și acoperire în vederea amenajării lor;

f) amenajarea de parcuri tematice, amenajări peisagistice, spații verzi și aliniamente plantate, amenajarea de terenuri de sport;

g) construirea/amenajarea/extinderea/reabilitarea unei zone de promenadă pietonală, puncte de belvedere, dar și dezvoltarea infrastructurii necesare pentru atragerea în zonă a activităților economice;

Articolul 12

(1) Beneficiarii pot propune în cadrul proiectelor de regenerare urbană, într-o manieră integrată, una sau mai multe tipuri de activități de natura celor prevăzute în prezenta ordonanță de urgență.

(2) Proiectele de regenerare urbană propuse de beneficiari, conform prevederilor alin. (1), care conțin intervenții care pot avea impact semnificativ asupra mediului, fac obiectul procedurii de reglementare prevăzute de Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Articolul 13

(1) Toate proiectele de regenerare urbană se derulează în mod participativ, cu implicarea comunității locale și a tuturor părților interesate.

(2) Toate proiectele de regenerare urbană vor cuprinde activități de implicare a cetățenilor, diseminare a informației și promovare a activităților realizate.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



Articolul 14

Fondurile publice necesare pentru finanțarea proiectelor de regenerare urbană care vizează activități economice se acordă cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare privind ajutorul de stat.

Articolul 15

Prevederile referitoare la delimitarea zonelor de regenerare urbană și a operațiunilor de regenerare prevăzute de prezentul act normativ se pot aplica și pentru elaborarea de proiecte de regenerare urbană cu finanțări de la bugetul local sau din alte surse legal constituite.

2. Prevederi ale P.U.G al Municipiului Constanta (valabil), astfel:

o PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU:

Art. 4: In teritoriul intravilan se vor elabora PUZ, in cazurile specificate prin prevederile PUGMC si RLUMC, care vor prelua elementele cu caracter director si reglementator din PUGMC si vor detalia si completa prevederile cu caracter de reglementare ale acestuia.

Art. 5: Nu se poate modifica prin PUZ caracterul dominant al zonei de reglementare, stabilit prin plansa de zonificare functionala. In cazul in care prin PUZ se solicita acest lucru, aprobarea PUZ presupune actualizarea PUGMC si aprobarea acestuia in conditiile legii.

Art. 17: Pentru realizarea noilor echipamente publice, a noilor centre de cartier, a polilor tertiar si a altor dezvoltari propuse prin PUGMC, este necesara initierea de operatiuni urbanistice de anvergura de catre CLMC. Pentru aceste operatiuni este necesara elaborarea de PUZ. Caietul de sarcini pentru PUZ va fi stabilit pe baza prevederilor PUGMC. In cazul propunerilor de zone noi de dezvoltare de mare complexitate (centrele de importanta municipala, nodurile intermodale etc.) se recomanda initierea de concursuri de idei de urbanism, de catre CLMC in colaborare cu UAR si APUR.

Art. 23: In domeniul spatiilor plantate se va urmari in mod continuu reabilitarea celor existente si sporirea suprafetelor plantate din oras prin amenajarea de noi zone verzi cu caracter de protectie, odihna si agrement etc. in scopul crearii "SISTEMULUI DE SPATII VERZI" preconizat de PUGMC (plansele de zonificare functionala si circulatie). Se interzice diminuarea suprafetelor plantate ale orasului prin mineralizarea suprafetelor (betonare, cimentare, pietruire) sau schimbarea destinatiei functionale a suprafetelor plantate existente. In scopul intretinerii si dezvoltarii spatiilor plantate se recomanda crearea unui serviciu specializat in cadrul CLMC.

Art. 24: In domeniul zonelor cu destinatie speciala (ZRS) se recomanda initierea de catre CLMC a actiunilor menite sa conduca la relocarea sau reconversia functionala a unor unitati care stanjenesc dezvoltarea spatiala a municipiului pe termen mediu si lung.

o Zone de reglementare PUG inca valabil:

ZRCB - ZONE SITUATE IN AFARA CARTIERULUI CENTRAL CARE GRUPEAZA FUNCTIUNI COMPLEXE DE IMPORTANTA SUPRAMUNICIPALA SI MUNICIPALA GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI: Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a caror calitate functionala si estetica conditioneaza intreaga dezvoltare a municipiului.



ZRCB 3 – poli tertiar principal - Pentru fiecare dintre aceste zone este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (...).

o **UTILIZARI ADMISE ZRCB3 :**

servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale (sedii de companii si firme in cladiri specializate); • unitati mici si mijlocii specializate in activitati de productie in domenii de varf; • servicii financiar-bancare si de asigurari; • servicii pentru cercetare-dezvoltare; • unele insertii de institutii si servicii publice administrative supramunicipale si municipale; • centre de informare, biblioteca-mediataca; • centre telecomunicatii si servicii postale; • edituri, servicii pentru media; • hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie; • restaurante, cofetarii, cafenele, baruri; • spatii pentru expozitii, galerii; • servicii profesionale, colective si personale pentru angajati si clienti; • scoli profesionale, activitati asociative diverse; • comert cu amanuntul in cadrul unor centre comerciale si /sau strazi comerciale; • loisir - casino, cinema, centre de recreere, sport in spatii acoperite si descoperite; • unitati productive manufacturiere si depozitare mic-gros legate de functionarea polului tertiar; • locuinte cu partiu special pentru profesii liberale; • spatii verzi pentru odihna, recreere, promenada • parcaje multietajate;

ZRCM - ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE

Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale si a centrelor de cartier si in jurul altor punctelor de concentrare urbana (autogara, gara, zona de activitati etc). (...)

Este recomandabil ca pentru zona mixta care se realizeaza prin conversia si extinderea blocurilor recent realizate sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale in lungul principalelor artere de circulatie in dublul scop de asigurare a coerentei imaginii urbane si a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente.

UTILIZARI ADMISE ZRCM:

ZRCM 1 + ZRCM 2 - sunt admise urmatoarele utilizari: - institutii, servicii si echipamente publice; - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; - lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale; - comert cu amanuntul; - hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc; - loisir si sport in spatii acoperite; - depozitare mic-gros; - locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale; - parcaje la sol si multietajate;

o **ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER SI COMPLEX REZIDENTIAL.**

In mod normal echipamentele publice nu fac obiectul prevederilor regulamentului urbanistic intrucat se supun unor norme specifice de dimensionare a cladirilor si de utilizare a terenurilor;



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



totodata, prin caracterul lor, echipamentele publice nu pot face obiectul speculei imobiliare. Intrucat se intrevede ca, in viitorul apropiat, noile aspiratii ale locuitorilor precum si disfunctionalitatile semnalate in special in ansamblurile cu locuinte colective recent realizate vor impune unele interventii corective, va fi necesar sa se elaboreze PUZ-uri partiale pentru aceste ansambluri avand urmatoarele obiective in ceea ce priveste echipamentele publice: (1) clarificarea diferentierii apartenentei terenurilor echipamentelor publice de cele care vor reveni in indiviziune proprietarilor (persoane fizice sau juridice); (2) eliminarea cauzelor care produc disfunctionalitati; (3) extinderea si completarea cladirilor echipamentelor publice deficitare; (4) refacerea amenajarilor exterioare specifice diferitelor echipamente; (5) ameliorarea aspectului cladirilor si amenajarilor; (... etc ...).

o **ZRL - ZONA DE LOCUIT**

Pentru stabilirea unui cadru reglementat complet pentru ZRL se recomanda initierea de catre CLMC de PUZ pentru fiecare dintre subzonele de reglementare cu prioritate pentru ZRL 1 si ZRL 2; • in cadrul ZRL se va incuraja cu prioritate dezvoltarea si protejarea functiei rezidentiale; • vor fi incurajate functiunile complementare admisibile conform RLUMC si se va urmari descurajarea dezvoltarii si relocarea functiunilor incompatibile cu zona rezidentiala; • autorizarea de constructii cu caracter provizoriu avand functiuni incompatibile (conf. Art. 3 – utilizari interzise) cu zona rezidentiala este interzisa; • politica CLMC pentru ZRL 3, ZRL 4 si ZRL 5 va urmari incurajarea intretinerii, protejarii si amenajarii zonelor libere din cadrul ansamblurilor de locuinte colective prin sporirea suprafetelor plantate, a spatiilor de joc pentru copii, organizarea locurilor de parcare si imprejmuirea in conditiile prevazute la art. 14 a terenurilor aferente constructiilor de locuinte colective.

o **ZRV - ZONA SPATIILOR PLANTATE**

Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ. Pentru zonele umede sunt necesare studii de specialitate inclusiv pentru a se identifica valoarea acestora din punct de vedere ecologic. Se recomanda initierea de catre CLMC a lucrarilor de reabilitare a spatiilor plantate prin elaborarea de studii de specialitate si PUZ.

o **ZRT - ZONA TRANSPORTURILOR**

Intrucat aspectul general al municipiului este puternic influentat de imaginile oferite catre principalele cai de acces rutier si feroviar cu precadere pe directia est- vest, se va acorda o atentie sporita considerentelor estetice in acordarea autorizatiilor de construire pentru subzonele de transporturi dupa cum urmeaza: • ZRT 1 + ZRT 2: se conditioneaza acordarea autorizatiei de construire de calitatea cladirilor si amenajarilor vizibile din drumurile publice; • ZRT 2: aspectul oferit de spatiul aferent caili ferate, constituind o carte de vizita pentru municipiu, va fi necesar sa faca obiectul unui studiu de ansamblu si a unor programe de ameliorare



3. Elemente identificate în studiile de fundamentare aflate la baza actualizării P.U.G al Municipiului Constanța, astfel:

- o „Actualizare PUG Municipiul Constanța” - Raport final. Ianuarie 2022
- o STUDIUL 1.2.7. STUDIUL DE FUNDAMENTARE PRIVIND REZERVELE DE TEREN ȘI ZONELE DE RECONVERSIE FUNCȚIONALĂ

1. Problematika studiului

Viziunea strategică a Programului Operațional Regional 2014-2020 are la bază nevoie prioritare de dezvoltare în contextul stadiului actual de dezvoltare socio-economică a României, precum modernizarea, reutilizarea și refuncționalizarea zonelor urbane degradate, vacante sau neutilizate corespunzător la nivelul orașelor din România.

În raport cu obiectivele stabilite prin POR 2014-2020, prezentul studiu răspunde Obiectivului tematic 6 – Protecția mediului și promovarea utilizării eficiente a resurselor, Prioritatea de investiții - Realizarea de acțiuni destinate îmbunătățirii mediului urban, revitalizării orașelor, regenerării și decontaminării terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie), reducerii poluării aerului și promovării măsurilor de reducere a zgomotului.

Studiul are ca scop inventarierea rezervelor de teren existente la nivelul municipiului, precum și a zonelor de reconversie funcțională, la nivelul Municipiului Constanța.

Conform **CLARINET** (Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies) Rețeaua de Reabilitare a Terenurilor Contaminate pentru Tehnologii de Mediu, situri industriale abandonate (brownfields) sunt acele terenuri care:

- au fost afectate de utilizări în prezent întrerupte – atât ele cât și terenurile din jur;
- sunt nefolosite sau folosite la capacitate redusă;
- sunt în întregime sau parțial în zone urbane dezvoltate;
- au nevoie de intervenții pentru a fi readuse la stadiul de a putea fi folosite;

Conform **RESCUE** (Regeneration of European Sites in Urban Environments) Regenerarea Terenurilor Europene din Mediul Urban, *regenerarea durabilă a siturilor industriale abandonate (brownfields)* reprezintă managementul, reabilitarea și readucerea la stadiul de folosire a resurselor de terenuri industriale în așa fel încât să se poată răspunde nevoilor umane prezente și viitoare într-un mod care să nu degradeze mediul, să fie viabil din punct de vedere economic, susținut instituțional și acceptat din punct de vedere social³.

2. Zone industriale

La nivelul municipiului Constanța se pot identifica șase mari zonele industriale, Halta Traian, Palas - CET, **Oil Terminal**, **Caraiman**, Valu lui Traian, Oierie Palas, în cadrul acestor zone fiind identificate spații abandonate sau scoase din uz.

Efecte ale restructurării economice ce a afectat activitățile industriale prin diminuarea numărului locurilor de muncă din sectorul secundar și reducerea spațiului necesar producției, aceste zone își găsesc greu alte funcțiuni, multe fiind subutilizate sau chiar abandonate. Ele generează la nivelul orașului probleme complexe atât sociale cât și economice, legate de



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



ocuparea și deplasarea forței de muncă în teritoriu, rentabilitatea menținerii destinației terenurilor, precum și probleme legate de mediu, transport și interacțiunea acestora cu alte zone urbane adiacente. De aici necesitatea recuperării acestor spații prin convertirea lor

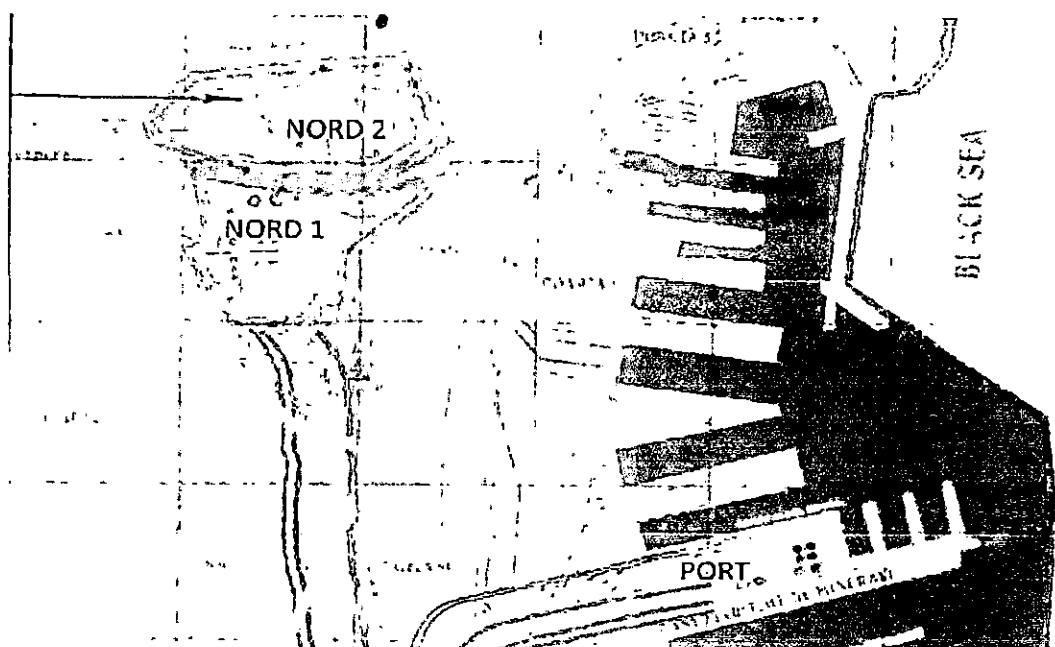
Conversia zonelor cu funcțiuni abandonate se înscrie în tendința de înnoire a orașului. Considerând necesară protecția atât calitativă cât și cantitativă a terenului și pentru a răspunde nevoilor crescânde de teren urban pentru dezvoltare, Rezoluția de la Lausanne din 1988, dă prioritate reutilizării ariilor industriale urbane, întrucât reutilizarea acestor terenuri, reduce presiunea de dezvoltare asupra teritoriilor învecinate orașului, în special zone verzi sau terenuri agricole.

- **Zona Industrială Oil Terminal**

Zona industrială Oil Terminal este delimitată de liniile de cale ferată 800 și 813. Zona dispune de rezerve de teren, în deosebi în zona centrală. Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin H.C.L. Municipiul Constanța nr. 653/24.11.1999 în zona industrială Oil Terminal se reglementează ZRCM - *Zonă mixtă conținând instituții, servicii și echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe*. În prezent caracterul industrial al zonei nu a fost schimbat, fiind o zonă care nu a suferit reconversiei funcționale. Oil Terminal este o societate pe acțiuni, acționar majoritar fiind Statul Român (59,62%) prin Ministerul Energiei, restul fiind persoane fizice și juridice și este cel mai mare terminal pentru import/export țiței, produse petroliere și petrochimice la nivel național.

- **Secția Platforma Nord**

Situată pe Str. Caraiman Nr. 2, cu o capacitate de depozitare țiței și produse petroliere de 420.000 mc. Această secție se împarte în Platforma Nord 1, care încă are o serie de capacități funcționale deși urmează să fie în întregime dezafectată și Platforma Nord 2, complet dezafectată. Platforma Nord 1 se întinde pe o suprafață de 65,7 ha iar platforma Nord 2 pe o suprafață de 38,35 ha. Oil Terminal Constanța are în intenție efectuarea de investigații pentru găsirea de noi soluții de decontaminare și refacere a solului în zonele afectate.





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



În schița de sistematizare a Municipiului Constanța din anul 1975 aprobată prin *Decretul 121/1976*, s-a propus dezafectarea etapizată a funcțiilor de depozitare din cadrul Depozitului Nord 1 și Depozit Nord 2, și dezvoltarea acestor zone ca zonă de locuințe și dotări de interes orășenesc. În conformitate cu prevederile acestui decret S.P.O. Constanța a aprobat construirea unor ansambluri de blocuri de locuințe în imediată vecinătate a vechilor depozite de produse petroliere, avându-se în vedere iminenta mutare a acestora. Depozitul petrolier dezafectat al secției „Platforma Nord II”, din cadrul companiei Oil Terminal se întinde pe o suprafață de 40 hectare; aici au fost 50 de rezervoare petroliere cu capacitatea totală de 200.000 tone. Cele mai multe dintre ele au fost construite imediat după Primul Război Mondial și au aparținut companiei petroliere „Astra Română”. În 1948, în baza Legii naționalizării (nr. 119), au fost trecute în proprietatea statului român. Începând din 1992 - 1993, rezervoarele respective au început să fie scoase din exploatare. În prezent, n-au mai rămas decât căminele rezervoarelor (cămășile din cărămidă sau beton), fundațiile și, ascunsă în subteran, mulțimea șerpuitoare a conductelor. Cele 40 de hectare de teren s-au transformat, într-un imens parc natural, cu pajiști de ierburi grase și flori de câmp multicolore, cu livezi de corcoduși și nuci, cu perdele de rășinoase și arbuști. Ici-colo, iedera a început să îmbrace zidurile fostelor rezervoare petroliere, făcându-le să dispară, treptat, sub verdeață. Fostul depozit petrolier ar trebui curățat de ruine și de conductele subterane și transformat într-un parc, cu terenuri de sport și de joacă. În parteneriat cu Oil Terminal, autoritatea locală poate accesa finanțare europeană pentru defrișarea instalațiilor Industriale și amenajarea spațiilor verzi. Realizarea unui spațiu multifuncțional de recreere și sport, zona putând să devină un model de reconversie ecologică a siturilor abandonate și un spațiu de recreere și destindere atât pentru cetățenii orașului, cât și pentru turiști ar putea fi realizată prin POR SE 2021-202727. POR ar putea fi un instrument prin care autoritatea publică locală să acceseze fonduri pentru reconversia funcțională a unor terenuri pentru îmbunătățirea calității mediului și a condițiilor de viață pentru locuitorii săi.

- **Zona industrială Caraiman**

Prin *H.G. nr. 1353/27.12.1990 privind înființarea de societăți comerciale pe acțiuni în industria alimentară*²⁸, Întreprinderea de industrializare a cărnii Constanța se desființează și apare nou înființată S.C. Carmeco S.A., care are ca obiect de activitate asigurarea materiei prime, industrializarea, depozitarea și comercializarea cărnii și a produselor din carne, prestări de servicii către terți, operațiuni de import-export. Ruinele fostului abator vor dispărea (...)

De asemenea, în zona industrială Caraiman, delimitată la nord de strada Caraiman, iar la sud, vest și est de calea ferată, se află incinte industriale ale unor vechi fabrici care azi nu mai funcționează, precum S.C. VINVICO S.A., Fabrica de băuturi și răcoritoare S.C. FORTUNA S.A., pe amplasamentul lor funcționând depozite ale unor societăți comerciale.

3. Sinteză strategică și operațională

3.1. Diagnostic, disfuncții și priorități

3.1.1 Principale disfuncționalități și măsuri de atenuare a acestora; potențial de dezvoltare



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



Puncte tari	Puncte slabe
Existența rezervelor de teren în cadrul fostelor platforme industriale;	Poluare în zona fostelor platforme industriale; Terenuri / clădiri achiziționate de firme private din patrimoniul fostelor unități economice de stat, neutilizate / abandonate / girate care generează probleme; Clădiri, utilaje, echipamente ce prezintă grad mare de uzură;
Oportunități	Riscuri
Reconversia și ecologizarea zonelor industriale dezafectate; Remediarea siturilor contaminate are ca efect reducerea riscurilor pentru sănătatea umană și mediu; Existența pe plan european și internațional legislație clară privind reutilizarea cu prioritate a brownfield-urilor; Respectarea orizontului – țintă național din 2050 când se preconizează să nu mai existe situri contaminate; Refacerea calității factorilor de mediu în zonele afectate de poluare;	Scăderea calității vieții oamenilor prin creșterea riscului de poluare a mediului ca urmare a incapacității de a ecologiza zonele industriale dezafectate; Degradarea aspectului estetic al zonelor respective;



În cadrul zonelor industriale abandonate sau scoase din uz, cea mai mare problemă o reprezintă poluarea, ecologizarea zonelor contaminate reprezentând o prioritate. Cele mai mari suprafețe se întâlnesc în cartierele zona industrială Oil Terminal.

Prin realizarea lucrărilor de dezafectare pentru amplasamentele care au fost scoase din funcțiune se vor crea premisele pentru investigarea detaliată a gradului de contaminare a amplasamentului, stabilirea modalităților de decontaminare, executarea lucrărilor de refacere a amplasamentului și pregătirea acestuia pentru alte destinații.

3.1.2. Priorități de acțiune în teritoriul municipal

Prioritățile de acțiune în teritoriul municipal presupun:

- Gestionarea integrată și valorificarea rezervelor de teren;
- Regenerarea și decontaminarea terenurilor industriale dezafectate (inclusiv a zonelor de reconversie);
- Viabilizarea terenurilor abandonate.

3.2. Obiective și măsuri prioritare de intervenție

3.2.1. Măsuri în aria de competență a PMC

Măsurile din aria de competență a PMC țin de buna gestionare și amenajare a rezervelor de teren, presupunând:

- Utilizarea rațională și sustenabilă a terenurilor necesare funcțiilor urbanistice;
- Ecologizarea și amenajarea zonelor libere neîngrijite din proximitatea locuințelor colective;
- Fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică;
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului.

3.3. Operațiuni urbanistice necesare

3.3.1. Definierea operațiunilor

Operațiuni urbanistice necesare valorificării rezervelor de teren:

- Ecologizarea zonelor contaminate spațiile industriale;
- Reconversia funcțională a clădirilor abandonate non - industriale, zonelor industriale abandonate sau scoase din uz;
- Reabilitarea construcțiilor abandonate sau în stare de degradare;
- Reabilitarea terenurilor libere provenite din interferența construcțiilor de locuințe colective și vechile țesuturi urbane ale orașului;

3.3.2. Delimitare teritorială

Delimitarea zonelor de operațiuni urbanistice se va face în fazele următoare ale PUG, după sinteza studiilor de fundamentare, în vederea unei bune coroborări a problemelor rezultate din studiile tematice cu rezervele de teren existente. O corelare cu prioritățile administrației publice locale va fi necesară, precum și cu oportunitățile de finanțarea operațiunilor urbane.

3.4. Reglementări preliminare

3.4.1. Elemente de fundamentare a reglementărilor

Studiul contribuie la următoarele elemente definitorii ale Regulamentului local de urbanism:



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



- Stabilirea unităților teritoriale de referință;
- Stabilirea teritoriului intravilan.

Reglementările vor fi stabilite în Etapa II. Forma preliminară a Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța (2.2. Elaborarea formei preliminare a Regulamentului Local de Urbanism asociat), Faza 2.2.1. Regulament local de urbanism, după coroborarea studiilor de fundamentare, formularea diagnosticului general și prospectiv, a conceptului de dezvoltare pentru Zona metropolitană și a propunerilor PUG, supuse dezbaterilor cu specialiștii Primăriei Municipiului Constanța și, ulterior, supuse consultării publice.

3.4.2. Relaționare la operațiunile urbane

Reglementarea operațiunilor urbane se va realiza în același moment cu cel descris mai sus. Va fi necesară studierea unei soluții corecte din punct de vedere administrativ pentru aspectele privind modul de colaborare între persoanele asociate – persoane de drept public și de drept privat; soluțiile se vor baza pe normele juridice din momentul respectiv și va trebui să fie acceptate de aleșii locali.

4. Sinteza strategică și operațională

Analizând rezervele de teren la nivelul municipiului Constanța se evidențiază indisponibilitatea acestora în zona constituită a municipiului, terenurile disponibile, localizate în proximitatea limitei administrative, reprezentând terenurile aflate în extravilan.

Însă, dezvoltarea municipiului poate beneficia de viabilizarea spațiilor nefolosite, zonelor scoase din uz sau destructurate, care, deși în cea mai mare parte sunt terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, trebuie integrate în dezvoltarea sustenabilă a municipiului.

În cadrul **zonelor industriale abandonate sau scoase din uz**, cea mai mare problemă o reprezintă poluarea, ecologizarea zonelor contaminate reprezentând o prioritate. Cele mai mari suprafețe se întâlnesc în următoarele cartiere: zona Industrială Oil Terminal (46%), Halta Traian (14%), Zona Industrială (13%), Portul Constanța Nord (9%), Compozitori (8%), Zona Industrială Caraiman (6%). Din punct de vedere juridic, 50% sunt terenuri aflate în domeniul public de interes național și 44% sunt terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Prin realizarea lucrărilor de dezafectare pentru amplasamentele care au fost scoase din funcțiune se vor crea premisele pentru investigarea detaliată a gradului de contaminare a amplasamentului, stabilirea modalităților de decontaminare, executarea lucrărilor de refacere a amplasamentului și pregătirea acestuia pentru alte destinații.

4.1 Prevederilor HCL 301/2022 precum și a:

- celor expuse în Raportul DGUP-PMC **84540/03.06.2022** cu privire la oportunitatea adoptării HCL de către CLMC;
- aspectelor expuse în corespondența cu CNCFR – Sucursala Regională Constanța

Din sinteza acestor informații, dar mai ales din perspectiva tuturor situațiilor întâlnite anterior în care am identificat dificultăți în atingerea a diverse obiective de interes public



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



Vă propun:

Inițierea demersurilor pentru achiziția serviciilor de elaborare a unei documentații de urbanism - plan urbanistic zonal și a celorlalte studii de specialitate necesare cererilor de finanțare și dezvoltării proiectelor de reconversie și regenerare urbană pentru zona și situațiile expuse;

O prima zona de interes - o suprafață de aproximativ 400 ha aflată în perimetrul determinat de bd. ICBratianu, str. T. Burada, sos. Mangaliei, bd. A Vlaicu și str. Cumpenei, cu amorsele necesare studiului ambelor fronturi stradale, figurată în anexă 1 atașată referatului.

Alocarea sumelor necesare în acord cu rezultatele cercetărilor de piață;

Desemnarea persoanelor implicate în acest proces, cu atribuțiile și responsabilitățile de rigoare;

Cu consideratie,

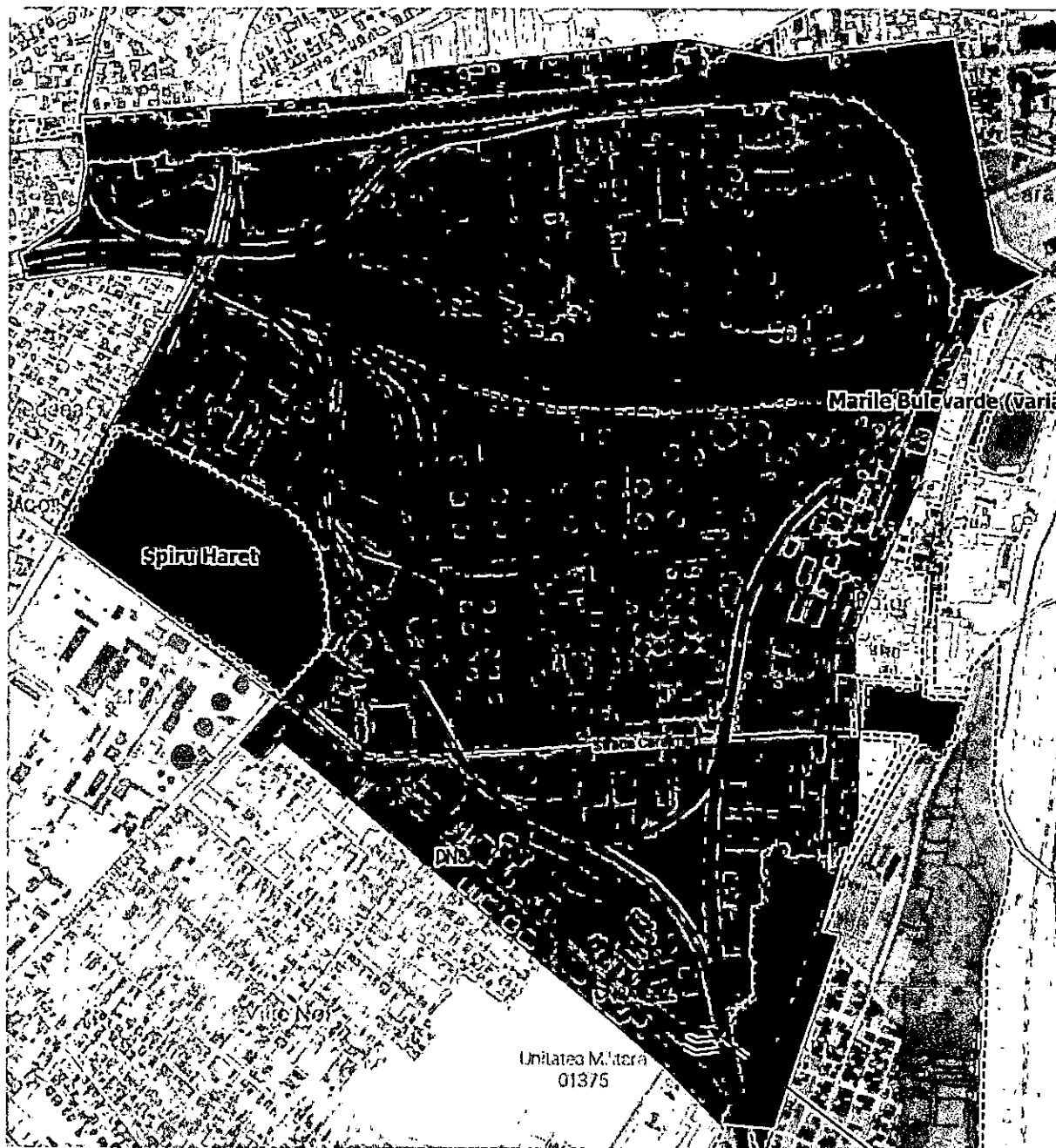
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 133355 / 10.07.2024



ANEXA 1



Zona de studiu

