

ANUNȚ DE INTENȚIE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE

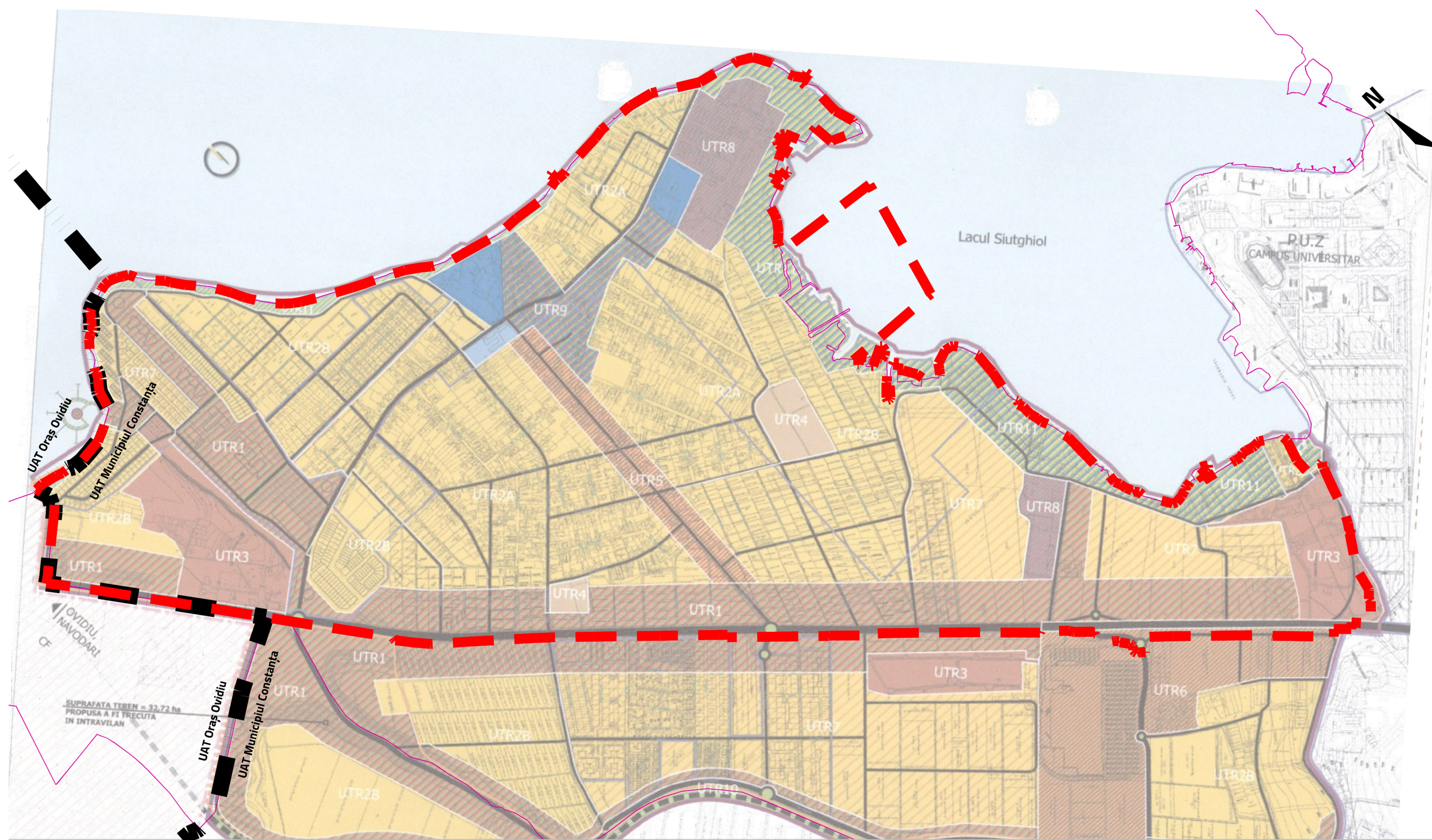
conform Certificat de Urbanism nr. 704 din 07.03.2023

AMPLASAMENT: Teritoriul delimitat de Bd. Tomis, Lacul Siutghiol, Inicnta Raja și limita UAT Ovidiu, Municipiul Constanța, Județul Constanța

ARGUMENTARE: NECESITATEA ACTUALIZĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE AVÂND ÎN VEDERE EVOLUȚIA DEZVOLTĂRII ZONEI PALAZU MARE ȘI EXPIRAREA VALABILITĂȚII DOCUMENTAȚIILOR DE REGLEMENTARE ANTERIOARE

INIȚIATOR: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

ELABORATOR: URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 12 - 18 Iunie 2023

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constantia.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA, BD. TOMIS NR.51, MUNICIPIUL CONSTANȚA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI(CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITYPARKMAL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR.116C.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

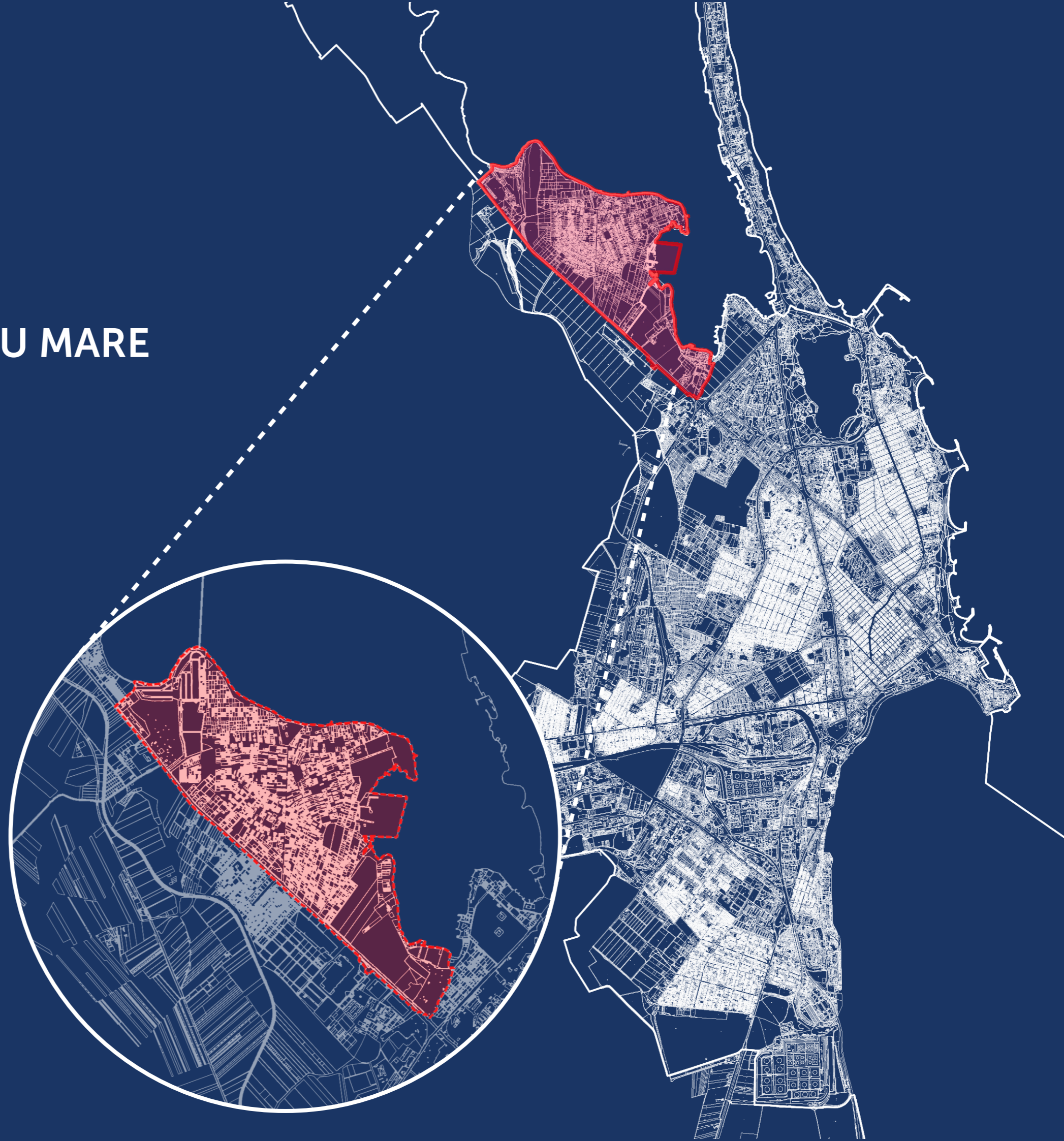
RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 212.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

- ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ (5 ZILE): 12.06.2023 - 18.06.2023
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR
- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE

ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE



Inițiator:




Primăria
Municipiului
Constanța


Elaborator:

Asocierea Agorapolis SRL și Raumplan Design SRL

agora
polis

raumplandesign


Inițiatorul documentației de urbanism:
UAT Municipiul Constanța


Elaboratorul documentației de urbanism:
**Asocierea
AGORAPOLIS S.R.L.
RAUMPLAN DESIGN**


Șef de proiect:
master urb. Mihaela PUȘNAVA

Manager de proiect:
Dr. Urb. Mădălina Moțcanu Dumitrescu

Echipă elaborare:
**master urb. Mihaela PUȘNAVA
Dr. Urb. Mădălina Moțcanu Dumitrescu
Dr. Urb. Mihai Moțcanu Dumitrescu
master urb. Laura Balint
master urb. Teodor Manea**

A
B
C
D
E
F
G

Context

Evoluția zonei

Analiză preliminară

Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate

SWOT

Diagnostic

Priorități de intervenție

Context

A

A

Context

Suprafața
402 Ha

Populația estimată
4000 locuitori

Zona studiată este compusă dintr-un teritoriu delimitat astfel:

- la sud-vest: bd. Tomis și cartierele Tomis Plus și Boreal;
- la nord-vest: limita administrativă și UAT Ovidiu;
- la nord și est: Lacul Siutghiol;
- la sud-est: zona Campus Universitar;

Zona studiată se află în nord-vestul municipiului Constanța, pe malul sud-vestic al Lacului Siutghiol, între bulevardul Aurel Vlaicu și cartierul Tomis Nord și Orașul Ovidiu, de-a lungul bulevardului Tomis (DN2A).



Evoluția zonei

B

B

Evoluția zonei

Palazu Mare s-a constituit ca **așezare umană la începutul secolului XX în care principala activitate a fost cea de locuire**. În timp, au fost realizate o școală, lăcașe de cult, cimitire, un dispensar și mici magazine astfel încât comunitatea să dispună de minimele necesități, dar **localitatea a fost întotdeauna subordonată necesităților funcționale majore ale municipiului Constanța**. Începând cu anii 2000, zona a cunoscut un interes crescând pentru dezvoltarea de locuințe individuale de către locuitorii ai municipiului Constanța care au găsit în zona Palazu Mare o alternativă la locuirea colectivă, aproape de municipiu și de locurile de muncă și de interes.

Analizând imaginile satelitare se observă faptul că interesul pentru dezvoltările imobiliare în Palazu Mare între 2008 și 2022 s-a concretizat **de-a lungul malurilor Lacului Siutghiol**, în zona de **la sud-est de Cimitirul Ortodox Palazu Mare, între strada Recoltei și bd. Tomis și la nord-est de strada Viilor**. Și interiorul nucleului central al așezării a cunoscut o densificare a locuirii, însă fiind deja edificat, impactul construcțiilor este mai puțin evident.

Pe de altă parte, interesul pentru urbanizarea zonei se poate observa și în exteriorul zonei unde, atât în zona Campus, cât și pe partea sud-estică a bd. Tomis, evoluția fondului construit este semnificativă, cuprinzând atât ansambluri și locuințe individuale, cât și centre comerciale și spații de servicii.



Analiza preliminară



C1

Circulații

C2

Spații verzi

C3

Dotări și activități economice

C4

Rețele edilitare

C5

Structura morfologică și fond construit

Bulevardul Tomis (DN2A) este singura arteră de circulație care face legătura teritoriului cu suprafața de peste 600 hectare situat la vest de bulevardul Aurel Vlaicu între lacul Siutghiol, calea ferată, Orașul Ovidiu cu trupul principal al municipiului Constanța.

Majoritatea circulațiilor localizate în afara nucleului inițial al așezării Palazu Mare **sunt subgabaritate, circulațiile pietonale se desfășoară fie pe trotuare înguste** fie chiar pe partea carosabilă, iar **aliniamentele verzi sunt inexistente** sau localizate punctual. Rezultă: **nesiguranță în deplasările pietonale și auto, sursă de poluare cu praf și zgomot.**

Bulevardul Tomis se constituie strict ca **arteră de tranzit auto** între Municipiul Constanța și Orașul Ovidiu, întrucât acesta **nu beneficiază de infrastructură pietonală**, iar **cele două direcții de deplasare sunt separate între ele prin parapete de beton** pentru a preveni incursiunile pietonilor în locurile nemarcate și relațiile auto de stânga.

Către bulevardul Tomis, **mai multe artere de circulație sunt neconectate cu principala arteră de tranzit a zonei**, această situație contribuind la **deficiențe în deplasare** și o **imagine dezordonată** a zonei. Printre acestea numărăm: străzile Salviei, Rozelor, Socului, Zăvoiuului, George Topârceanu, Corneliu Coposu, Eugen Lovinescu.

Nu există o infrastructură velo la nivelul zonei.

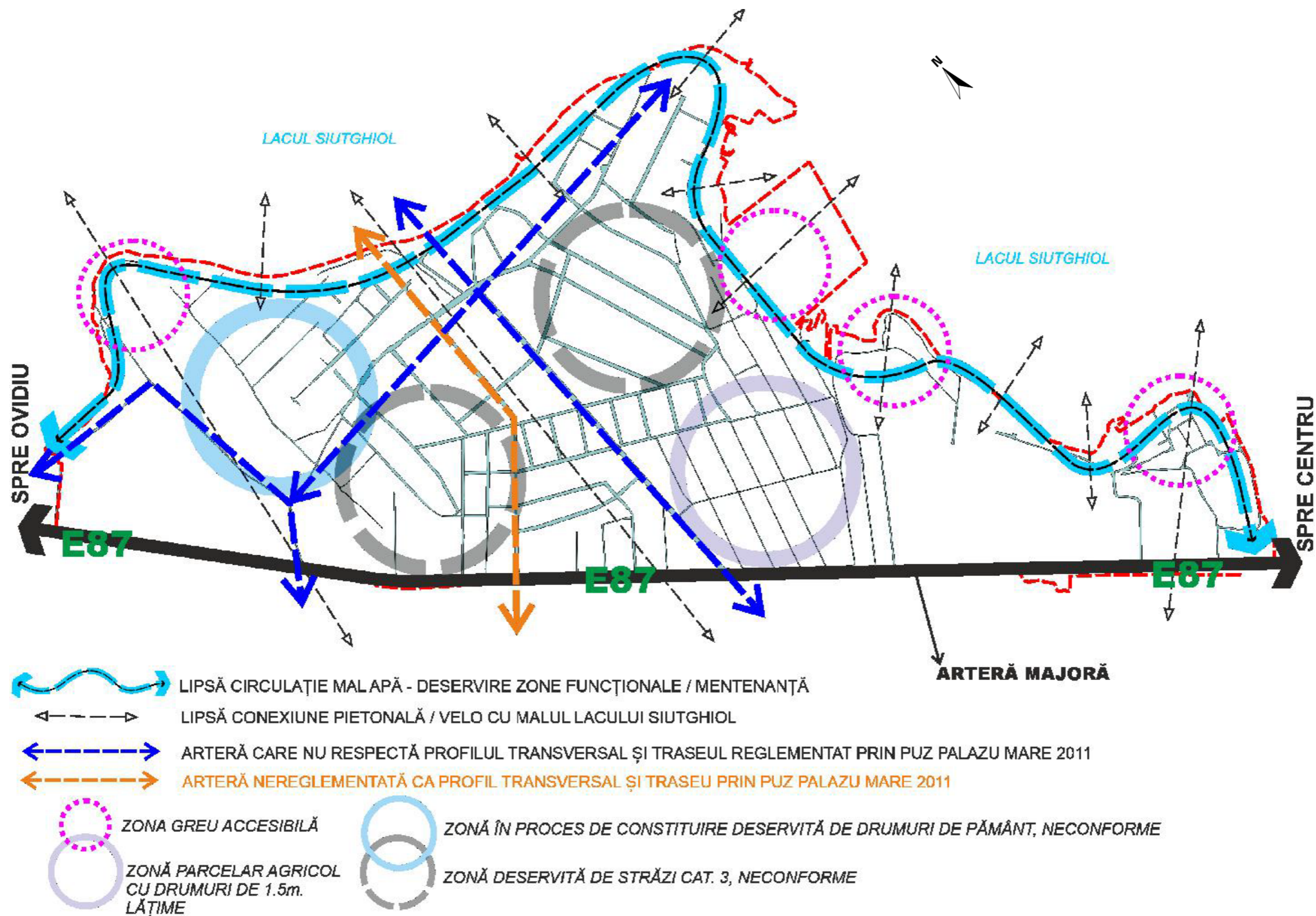


Bd. Tomis - lipsa amenajărilor pietonale și separatoarele de sensuri



Exemple de străzi subdimensionate, fără amenajare corespunzătoare - Strada E. Lovinescu, Str. Salviei, str. Zăvoiuului

Accesibilitate



Suprafețele nemineralizate la nivelul Palazu Mare se grupează în 4 categorii:

- terenuri libere neamenajate sau agricole de mari dimensiuni
- grădini și amenajări verzi ale gospodăriilor,
- spații verzi publice
- spații verzi cuprinse în interiorul imobilelor care găzduiesc funcțiuni sau servicii publice.

+

- suprafețele cu vegetație crescută în mod spontan - de regulă neîngrijite, pe suprafețele de teren rezultate în urma retragerii împrejuririlor pentru viitoarea lărgire a circulațiilor, dar și cele localizate de-a lungul malurilor lacului Siutghiol. **Deși acestea se află pe domeniul public, ele sunt neîntreținute și sunt inaccesibile și inutilizabile de către locuitori sau vizitatori.**

În cadrul Registrului Spațiilor Verzi al Municipiului Constanța, în zona de studiu sunt marcate ca suprafețe verzi toate suprafețele din domeniul public care nu sunt mineralizate, vegetația spontană situată de-a lungul malurilor lacului. Deși, teoretic, aceste suprafețe ar putea fi înverzite, nu toate sunt amenajate.

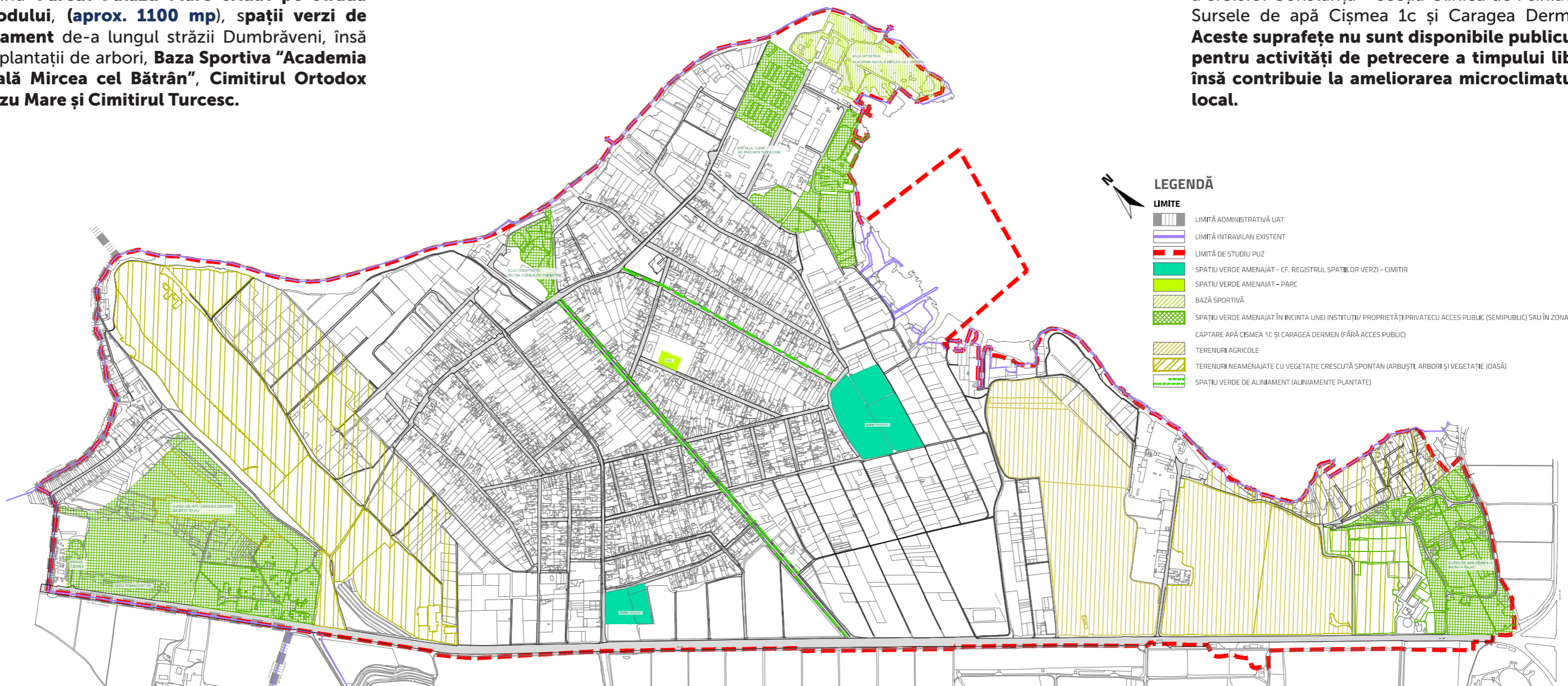


Zonele verzi înregistrate în Registrul Spațiilor Verzi din mun. Constanța, sursa: <https://primariact.maps.arcgis.com/apps/dashboards/d76bb153bfa24ca7aee2ce1c4793e02d> și prelucrare autor

tipologia spațiilor verzi

Spațiile verzi publice, cele care contribuie direct la imaginea spațiului public și de care beneficiază în mod direct utilizatorii spațiului public sunt insignifiante la nivelul zonei studiate. Acestea cuprind **Parcul Palazu Mare situat pe strada Năvodului, (aprox. 1100 mp), spații verzi de aliniament** de-a lungul străzii Dumbrăveni, însă fără plantații de arbori, **Baza Sportivă "Academia Navală Mircea cel Bătrân", Cimitirul Ortodox Palazu Mare și Cimitirul Turcesc.**

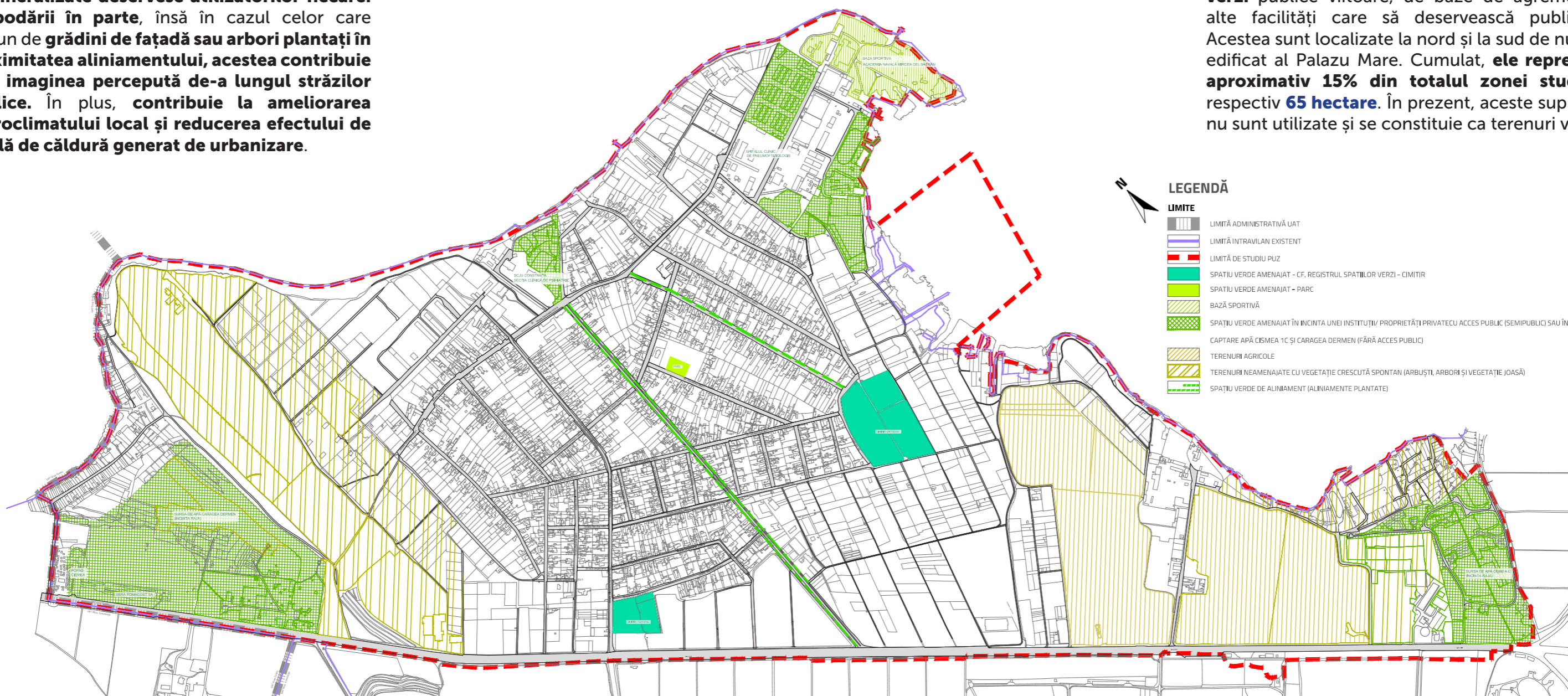
Spațiile verzi cuprinse în interiorul imobilelor care găzduiesc funcțiuni sau servicii publice sunt localizate în incinta Unității Militare 02132, a Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie Constanța, a S.C.J.U. Constanța - Secția Clinică de Psihiatrie, Sursele de apă Cișmea 1c și Caragea Dermen. **Aceste suprafețe nu sunt disponibile publicului pentru activități de petrecere a timpului liber, însă contribuie la ameliorarea microclimatului local.**



tipologia spațiilor verzi

Grădinile și amenajările verzi ale gospodăriilor se grupează cu preponderență în zona „vetrei vechi a satului Palazu Mare” în locurile cu parcelarul de tip semi-rural, alungit. **Aceste suprafețe nemineralizate deservesc utilizatorilor fiecărei gospodării în parte**, însă în cazul celor care dispun de **grădini de fațadă sau arbori plantați în proximitatea aliniamentului, acestea contribuie și la imaginea percepută de-a lungul străzilor publice**. În plus, contribuie la ameliorarea microclimatului local și reducerea efectului de insulă de căldură generat de urbanizare.

Terenurile libere neamenajate de mari dimensiuni și terenurile arabile din cadrul intravilanului reprezintă **rezerve importante de teren pentru posibile amenajări de spații verzi** publice viitoare, de baze de agrement și alte facilități care să deservească publicului. Acestea sunt localizate la nord și la sud de nucleul edificat al Palazu Mare. Cumulat, **ele reprezintă aproximativ 15% din totalul zonei studiate, respectiv 65 hectare**. În prezent, aceste suprafețe nu sunt utilizate și se constituie ca terenuri virane.



Zona are un caracter funcțional general de locuire, înglobând și unele funcțiuni complementare de bază. **De-a lungul bulevardului Tomis predomină funcțiunile pentru servicii și comerț**, localizate fie individual pe lot, fie, în cazuri mai puține, la parterul unor imobile de locuit. Reprezentanțe și service-uri auto, spații comerciale, stații de alimentare cu carburanți, dar și o instituție publică - **Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța**, sunt amplasate la bd. Tomis.

În capătul nordic al străzii Dumbrăveni, de-a lungul Lacului Siutghiol se află Spitalul de Psihiatrie Palazu Mare, iar de-a lungul său sunt localizate puncte de alimentație publică și magazine de proximitate. De altfel, **în interiorul zonei de locuit se află mai multe puncte comerciale de proximitate, terase și spații de alimentație publică.**

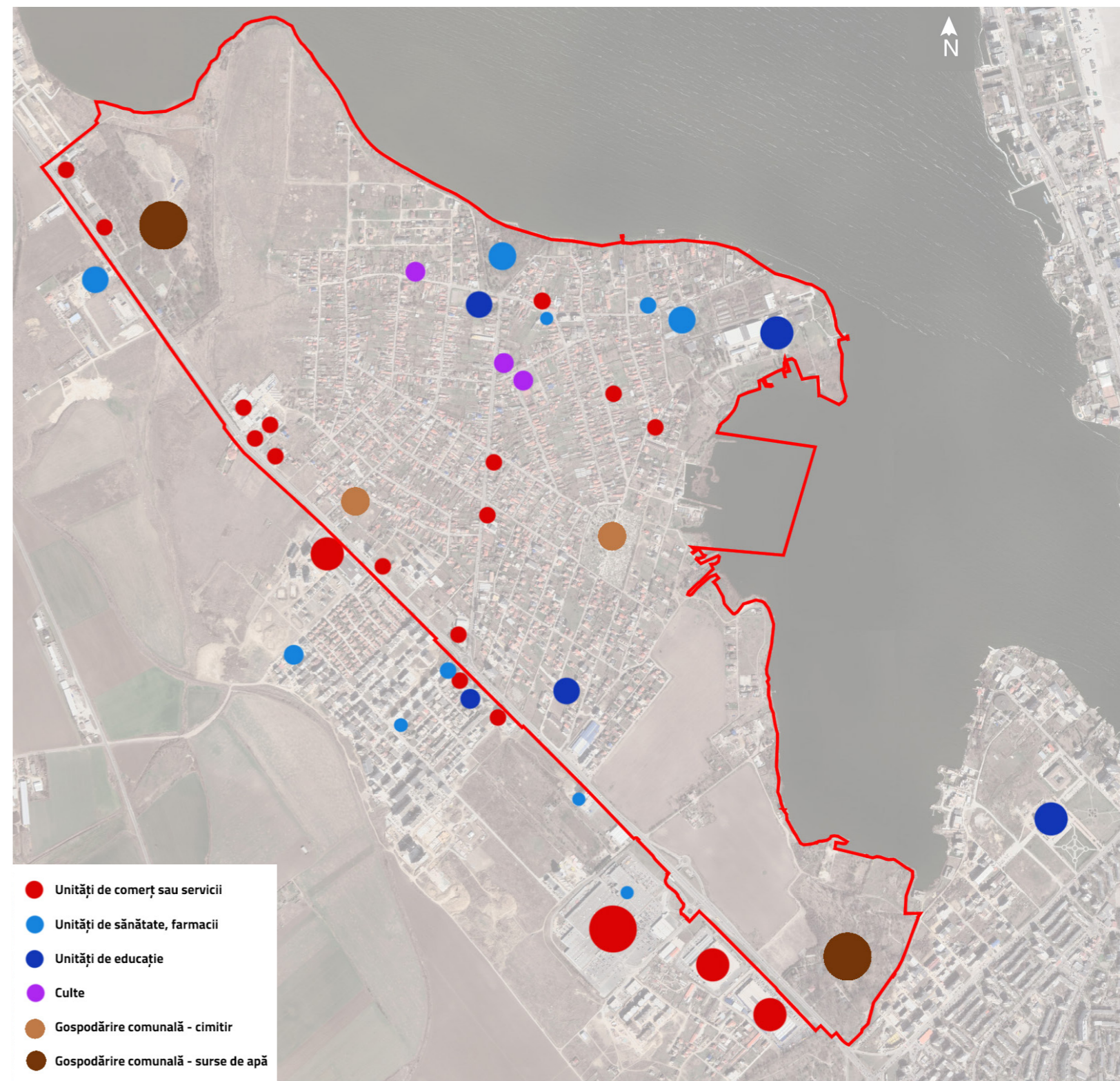
Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie Constanța care funcționează și ca dispensar și un punct farmaceutic, ambele localizate pe strada Santinelei și constituie funcțiunile legate de sănătate din zona Palazu Mare.

La intersecția străzilor Victor Climescu cu Dumbrăveni și Năvodului se află **două biserici ortodoxe**, iar pe strada Santinelei **o moschee**. **Două cimitire**, Cimitirul Turcesc de pe strada Al. Sahia și Cimitirul Ortodox Palazu Mare de pe strada Ion Ghica completează facilitățile le gate de culte.

Dotările legate de educație cuprind **Școala cu clasele I - VIII nr. 14**, unitate cu aproximativ 260 de elevi (anul 2021) și **grădinița nr 39 situată în incinta școlii nr 14**, dar care este **închisă** din cauza lipsei de copii (sistemul public de învățământ). **Centru Educațional KidoEra** care oferă o **alternativă privată**. În Tomis Plus și Boreal există și alte unități de educație care pot deservi populația din Palazu Mare. Pe strada Rovine se află **Centrul de Pregătire Marinărească și Sporturi Nautice al Academiei Naționale Mircea cel Bătrân împreună cu Baza Sportivă a acesteia**.

Funcțiunile pentru petrecerea timpului liber cuprind **un singur loc de joacă public**, situat pe strada Năvodului, dotat cu echipamente de joacă și teren de basket. În zona studiată există și alte facilități sportive private, în special terenuri de fotbal pe suprafață sintetică.

În capetele sudic și nordic ale zonei studiate se află sursele de apă Cișmea 1C și Caragea Dermen care se constituie ca obiective de gospodărire comunală, și însumând 27 de hectare de teren.



Localizarea dotărilor publice și de interes local din Palazu Mare, prelucrare autor.

Conform Reactualizare PUZ Palazu Mare, **zona beneficia încă din anul 2011 de rețele edilitare**, mai puțin canalizare, însă distribuția în teritoriu nu era uniformă. Conform operatorului RAJA SA, în anul 2021 a fost semnat **Contractul de Lucrări Rețele apă și canalizare în zona periferică a Municipiului Constanța, Palazu Mare și stațiunea Mamaia care viza modernizarea și dezvoltarea sistemelor de alimentare cu apă potabilă și de colectare și tratare a apei uzate**.

Deși nu a fost anunțată finalizarea lucrărilor, având în vedere perioada de timp scursă, este de presupus faptul că **există infrastructură de canalizare care să deservească locuitorii din Palazu Mare, cel puțin parțial**, sau că ea va fi finalizată în viitorul apropiat.

O constatare a analizei din teren relevă faptul că de-a lungul străzilor din Palazu Mare **infrastructura de alimentare cu energie electrică este amplasată aerian**, pe stâlpi, ceea ce contribuie la o **imagine dezordonată** a spațiului public. În plus, liniile amplasate aerian sunt mai predispuse la coroziune și necesită o mentenanță mai mare decât cele amplasate subteran, ceea ce constituie un dezavantaj. Având în vedere necesitatea de modernizare a străzilor și obligativitatea amplasării în subteran a rețelelor edilitare, **viitoarele intervenții asupra circulațiilor vor putea fi realizate concomitent cu relocarea traseelor aeriene în subteran**.



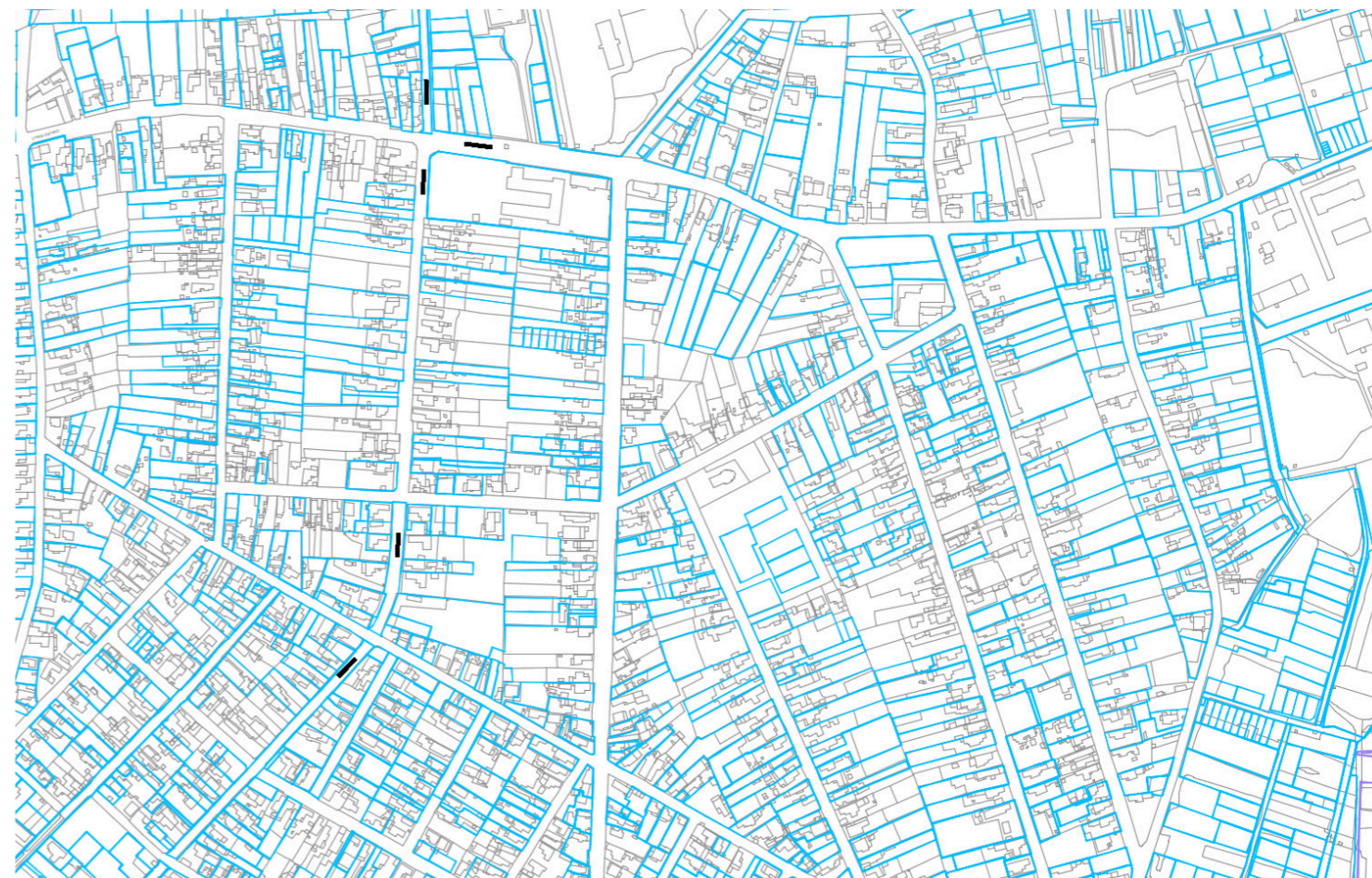
Liniile electrice aeriene pe strada Al. Sahia (stânga) și Dumbrăveni (dreapta)

În zona nucleului central („vatra veche a satului”) parcele sunt caracterizate de **suprafețe medii spre mari - 350 -1000 mp, cu forme alungite, cvasi-regulate, cu locuințele amplasate către aliniament și o zonă de grădină în spatele construcției**. Există o **tendință generală de a dezmembra loturile** în interiorul nucleului central al zonei, rezultând suprafețe de teren mai mic și care conduc la o densificare a construcțiilor realizate ulterior cu retrageri mai mici între ele. În schimb, **în zona situată între Strada Răscoalei și bd Tomis**, acolo unde realizarea locuințelor colective și a spațiilor pentru servicii este mai intensă, **parcelarul tinde să fie unul mai generos și cu forme regulate**.

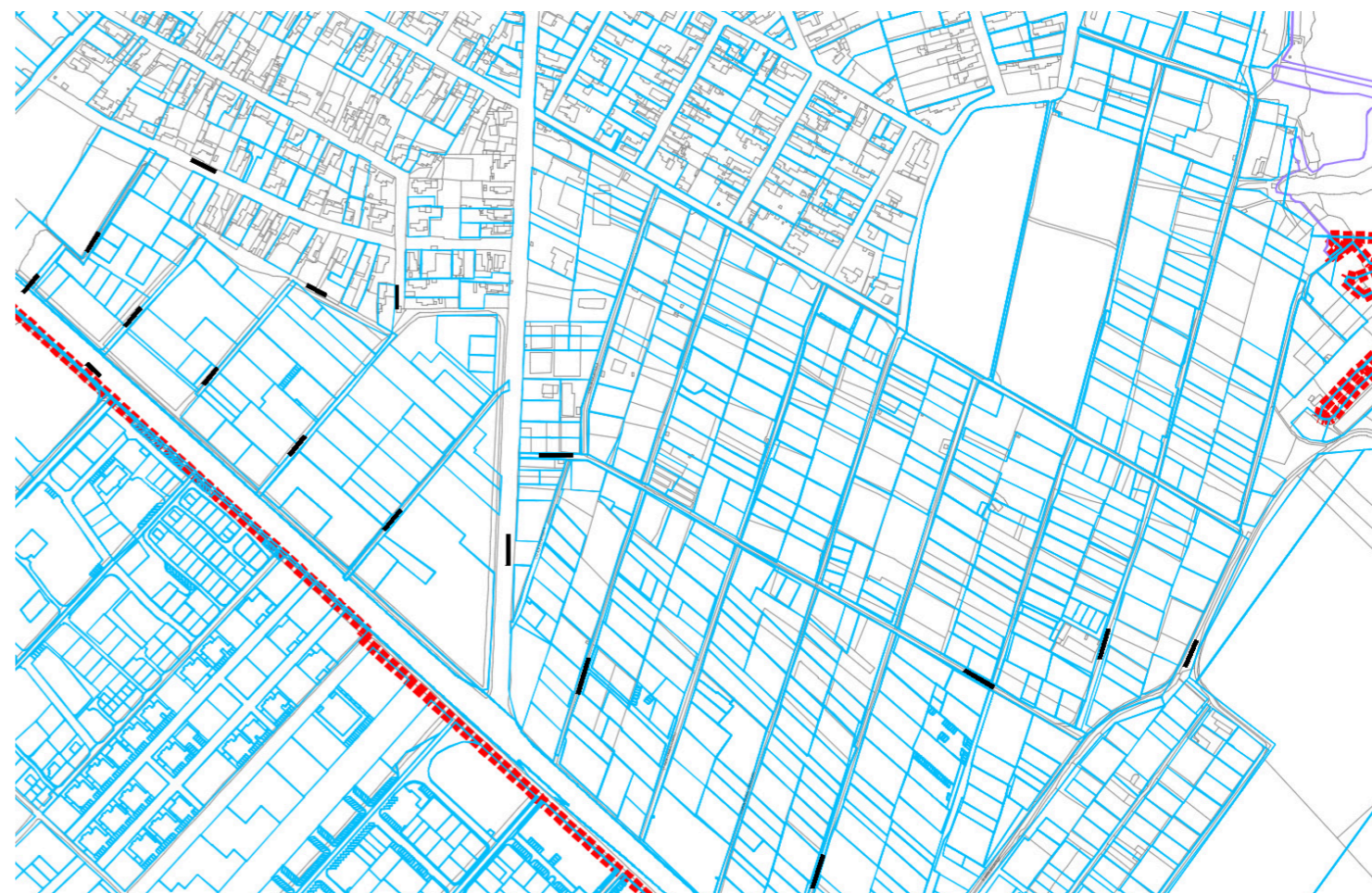
În partea nordică a zonei studiate, la est și sud de sursa de apă Caragea Dermen se află două zone needificate, însă cu parcelar sistematizat și regulat cu loturi de teren pretabile pentru locuințe individuale.

Fondul construit se constituie preponderent din construcții de **locuințe individuale cu regim P - P+2 și locuințe colective regim P+2- P+8** amplasate cu precădere în zona bd Tomis. De regulă, construcțiile de locuințe individuale au amprente la sol mai mici de 100 mp, iar cea a blocurilor de locuințe variază între 200 și 800 mp.

Pe lângă acestea, **izolat**, de-a lungul bd. Tomis se regăsesc și **construcțiile de tip hală**, cu amprentă mai mare de 1000 mp, care găzduiesc funcțiunile de servicii (service auto, show-room auto, fabrică de mobilă etc.). **În zona bazei sportive a Academiei Navale** se află și **construcții agabaritice de tip hală**, care adăpostesc ambarcațiunile necesare pregătirii studenților, spațiile interioare de pregătire și antrenament etc.. Printre clădirile cu dimensiuni și volumetrii specifice funcțiunii sunt cele ale Școlii nr 14, ale unităților medicale și cele pentru culte.



Parcelarul semi-rural în zona nucleului istoric al așezării



Parcelarul cu loturi mai mari și regulate în proximitatea bd. Tomis

Încadrarea în documentațiile
de urbanism aprobate

D

Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate PUG Municipiul Constanța

Conform PUG, reglementările prevedeau dezvoltarea teritoriului preponderent pentru **locuințe individuale de tip rural ZRL1 a și ZRL1b și zone destinate locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri - ZRL2c.**

De-a lungul malurilor lacului Siutghiol predominau zonele reglementate ca ZRB2 (case de vacanță și pensiuni) și ZRV2 - baze de agrement, parcuri de distracții.

De-a lungul DN2A (bd. Tomis) în jurul zonelor de locuințe individuale, zonificarea prevedea **spații pentru echipamente tehnice majore (ZRR), centre de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe (ZRCC2) și zone mixte conținând instituții, servicii și echipamente publice de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe (ZRCM2).**

Reglementarea propusă prin PUG nu a fost în vigoare o perioadă lungă de timp întrucât în anul 2003 a fost elaborat PUZ Palazu Mare 3, pe o suprafață de aproximativ 585 ha și aprobat cu HCL 126/2003.

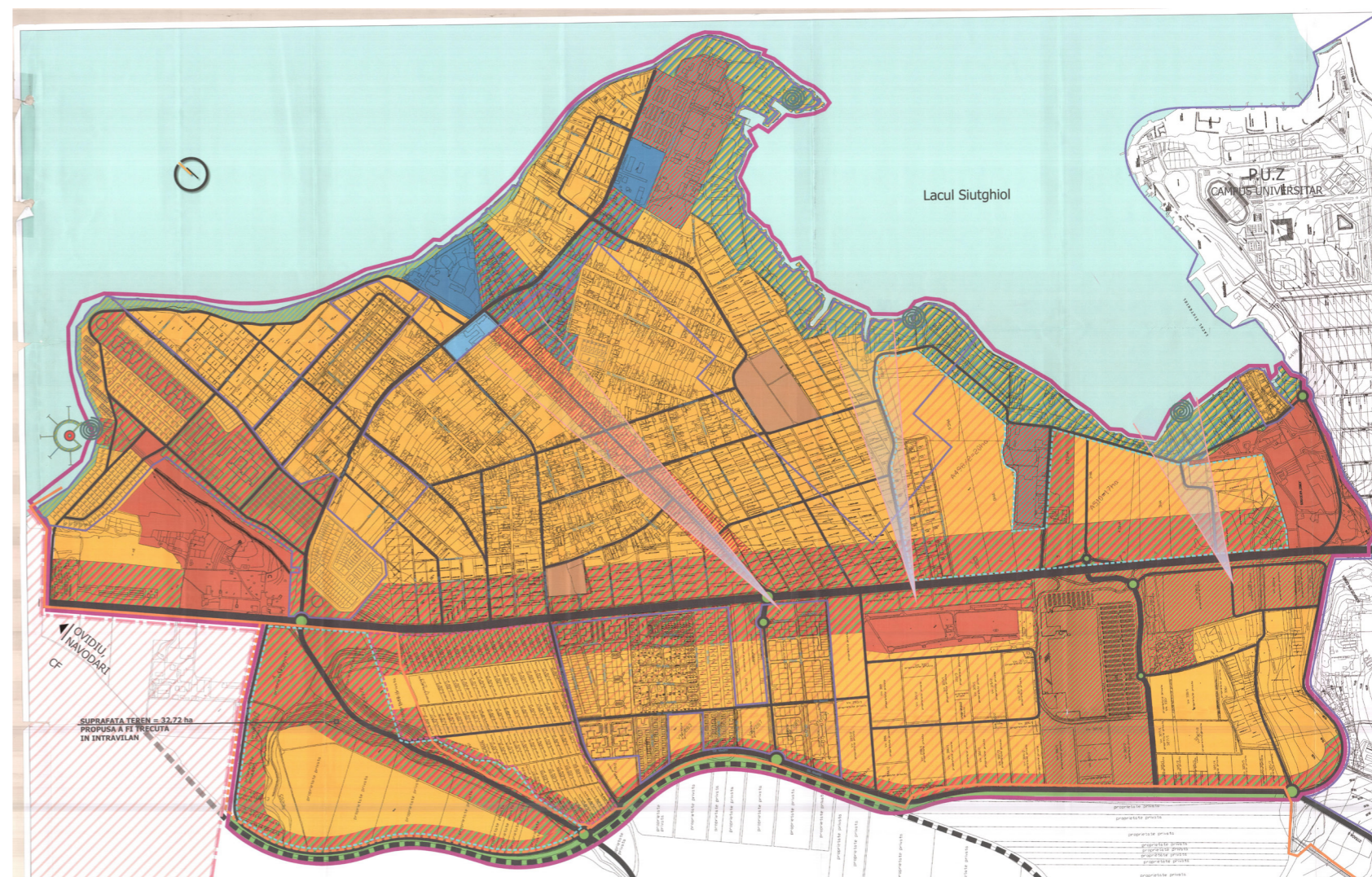


Încadrarea în PUZ Mun. Constanța

Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate Reactualizarea PUZ Palazu Mare (2011)

Raportând propunerile documentației „Reactualizare PUZ Palazu Mare” la **obiectivele stabilite** în cadrul acesteia au fost constatate următoarele **pe care PUZ nu le-a abordat prin Regulament și soluția de reglementare sau nu a reușit să le soluționeze:**

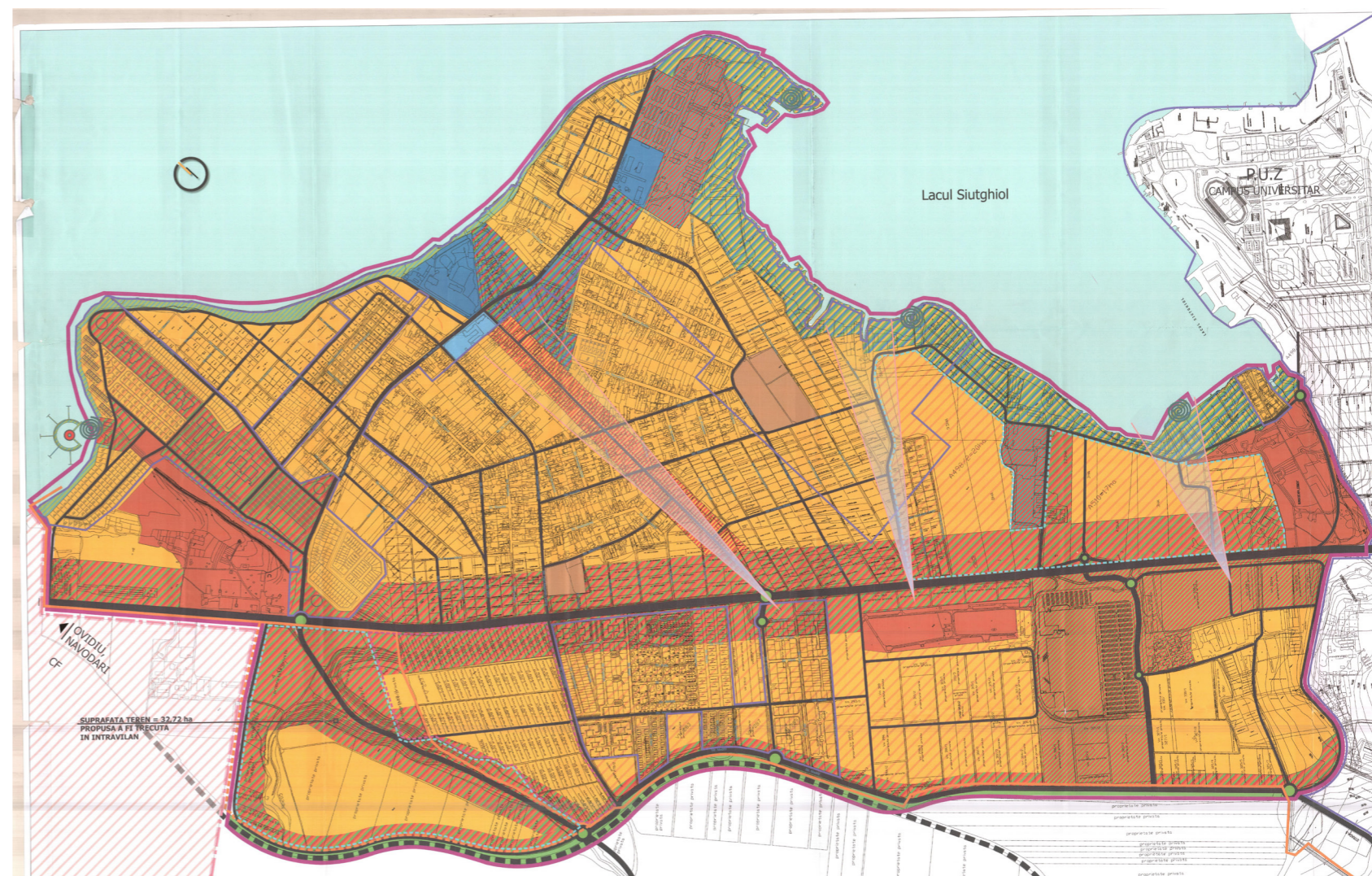
- **rezervarea unor culoare de circulație care să asigure o structură coerentă și ierarhizat a sistemului de străzi** - nu au fost trasate în plan cu reglementarea unor culoare de expropriere sau cel puțin marcarea unor zone neconstruibile rezervate lărgirii străzilor care să asigure un traseu exact al profilului străzilor.
- **nu au fost precizate și marcate/localizate suprafețele de teren necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică.** Deși există zone de reglementare care admit funcțiuni și instituții publice, echipamente și servicii publice, printre funcțiuni sunt admise și locuințele colective, servicii de sănătate, financiar bancare, profesionale etc. fără a menționa/a impune un procent minim/maxim pentru fiecare funcțiune. Având în vedere faptul că terenurile cuprinse în aceste zone de reglementare sunt proprietăți ale persoanelor fizice și/sau juridice nu există mecanisme legislative și administrative prin care să poată fi stabilite niveluri minime de dotări publice. **Astfel, majoritatea terenurilor dezvoltate în baza Regulamentului PUZ au fost prevăzute pentru locuințe colective.**
- **Nu au fost definite și localizate spațiile verzi de utilitate publică.** Deși au fost menționate spații verzi pentru protecție și aliniament, acestea nu sunt reprezentate pe plan. În plus, nu sunt marcate spații verzi de folosință locală (grădini, parcuri, scuaruri) existente și menținute și cele propuse, deși în cadrul Memoriului General este menționată necesitatea amenajării peisagistice a spațiilor verzi.



Încadrarea în Reactualizare PUZ Palazu Mare

- **Nu sunt definite zonele de protecție ale infrastructurii edilitare, ale echipamentelor tehnice și ale surselor de apă.** Liniile electrice aeriene, incintele surselor de apă, malul lacului Siutghiol impun zone de protecție și siguranță, zone non-aedificandi sau cu restricții de construire. Întrucât ele nu sunt reprezentate în plan, iar în cadrul Regulamentului Local de Urbanism nu apar restricțiile impuse de acestea, zonele aferente culoarelor de restricție, planificarea dezvoltării urbanistice poate fi incoerentă sau chiar dăunătoare, în cazul în care sunt planificate noi dezvoltări suprapuse peste aceste culoare.
- **La nivel de reglementare funcțională, zona locuințelor individuale UTR 2A admite și locuințe colective mici cu P+2 niveluri.** Deși la nivel de regim de înălțime cele două sunt similare, forma și dimensiunea parcelarului determină unele deficiențe pentru locuințele colective. Întrucât parcelarul este unul preponderent alungit (raportul laturilor mai mare de 1:3, provenit din tipologia de parcelar agricol sau rural), **mobilara cu locuințe colective determină o imagine urbană necoerentă din spațiul public și condiții de vecinătate inechitabile în raport cu locuirea individuală.**

Zonificarea funcțională propusă prin "Reactualizare PUZ Palazu Mare" din anul 2011 a omogenizat zonificarea propusă prin PUG, motiv pentru care, proiectele de locuințe colective și individuale au dominat tipul de intervenție realizat între 2011 și prezent (anul 2023). **Principalul dezavantaj** al acestei acțiuni o constituie **dezvoltarea zonei de locuințe fără ca acestea să beneficieze și de o creștere a deservirii cu funcțiuni complementare** precum cele pentru educație, sănătate, petrecerea timpului liber, servicii, spații etc. Astfel, **zona Palazu Mare este una dependentă din punct de vedere al relațiilor funcționale** de activitățile localizate în interiorul teritoriului delimitat de bd. Aurel Vlaicu. Acest aspect coroborat cu faptul că singura relație carosabilă între zona Palazu Mare și restul municipiului Constanța este asigurată prin intermediul bd. Aurel Vlaicu, face ca intersecția bd. Aurel Vlaicu și bd. Tomis să fie una constant aglomerată, iar traficul să se desfășoare cu dificultate.



Încadrarea în Reactualizare PUZ Palazu Mare

D

Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate Documentații PUD și PUZ

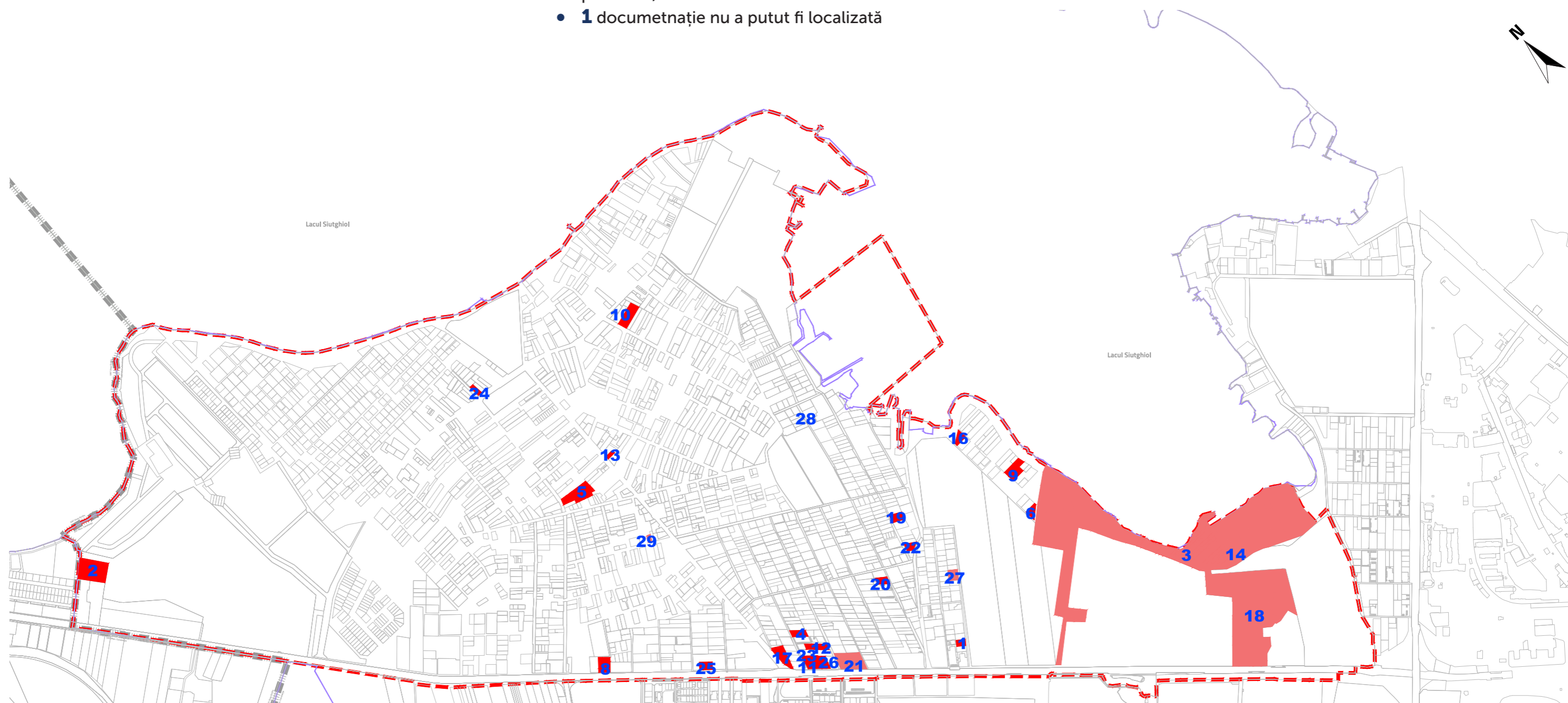
În intervalul 2028 - 2023 au fost aprobate

- **8 PUZ-uri**
- **21 PUD-uri**

Dintre cele 29 de documentații:

- **19** nu au fost implementate
- **7** au fost implementate și s-au respectat reglementările aprobate
- **2** au fost implementate și nu s-au respectat prevederile aprobate (retrageri laterale diferite; locuință în loc de pensiune)
- **1** documentație nu a putut fi localizată

Funcțiunile predominante pentru care au fost inițiate documentațiile de urbanism au fost cele de **locuire (individuală și colectivă)**, însă au fost și propuneri pentru **spital, reprezentanță auto, centru multifuncțional sau bază sportivă**.



Analiza SWOT

E

Circulații

Există circulații carosabile sistematizate corect, cu strat de rulare în stare constructivă bună care deservește în interiorul zonei de studiu (exemplul străzii Dumbrăveni);

Există traseu pentru transportul public care deservește zona de studiu (linia 3);

Echipare tehnico - edilitară

Relele de apă și canalizare au fost parțial înlocuite sau extinse;

În zona de studiu există toate tipurile de rețele edilitare amplasate de-a lungul circulațiilor carosabile principale. Chiar dacă nu toate circulațiile beneficiază de rețele, majoritatea gospodăriilor existente beneficiază de branșament la rețelele de apă, canalizare, electricitate și telecomunicații

Spații verzi

Suprafețe ample de teren care sunt needificate, nemineralizate atât pe loturile private, cât și pe terenuri aflate în domeniul public (Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie Constanța, S.C.J.U. Constanta, Secția Clinică de Psihiatrie, sursele de apă Cișmea 1c și Caragea Dermen, Baza Sportiva "Academia Navala Mircea cel Bătrân", Cimitirul ortodox Palazu Mare, Cimitirul Turcesc, terenurile arabile situate de o parte și cealaltă a străzii Palazu etc.). Acestea contribuie la reglarea microclimatului local și la reducerea efectului de insulă de căldură generat de mineralizarea suprafețelor și edificarea construcțiilor;

Funcțiuni și dotări publice

Zona dispune de dotări comerciale de mici dimensiuni în cadrul zonei de studiu, inserții punctuale între locuințele individuale și colective și de centre comerciale de importanță municipală în proximitate (Centrul Comercial Tom, Dedeman, Selgros, Decathlon etc.);

Există dotări de gospodărire comunală (Cimitirul Turcesc, Cimitirul Ortodox Palazu Mare) care pot asigura necesarul la nivel de zonă de studiu, dar și pentru restul municipiului;

Există dotări administrative/ instituții publice de interes municipal și supra-municipal localizate în zona de studiu: Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța, UM 02132

Structură morfologică și fond construit

Loturile din zona studiată au, în general, suprafețe cuprinse între 350 și 1000 mp. Coroborat cu funcțiunea de locuire individuală conferă posibilitatea realizării unei zone de locuit cu densitate scăzută, aerisită;

Parcelarul existent din zona nordică este unul regulat, rezultat al unui proces de sistematizare ceea ce conferă condiții optime de edificare (loturi cu laturile perpendiculare, raport al laturilor cuprins între 1/1,5 și 1/3, deschideri la stradă care să permită edificarea cel puțin în regim cuplat etc.);

Există resursă de teren care poate fi sistematizată pentru viitoare zone de locuire, dotări sau alte funcțiuni necesare zonei în zona nord-estică și cea sudică;

S

PUNCTE TARI

Circulații

Circulațiile carosabile sunt subgabaritate, există numeroase zone de necontinuitate între artere (în special în zona bd. Tomis - străzile Salviei, Rozelor, Socului, Zăvoiuului, George Topârceanu, Corneliu Coposu, Eugen Lovinescu ș.a.), nu există circulații pietonale sistematizate pe toate arterele;

Relația cu Municipiul Constanța este asigurată printr-o singură arteră - bd. Tomis, care la perioadele de vârf ale traficului înregistrează cozi lungi în intersecția cu bd. Aurel Vlaicu. În plu, în cazul unor evenimente care ar conduce la blocarea traficului (accident, surpări de teren etc.), zona ar deveni izolată sau ar fi necesare deplasări ocolitoare către nord prin Orașul Ovidiu și întoarcerea prin DN3C sau A4;

Construcțiile amplasate pe aliniament sau cu o retragere insuficientă astfel încât să poată fi realizat un profil stradal corespunzător și unitar (lățime carosabilă, pietonală și aliniament verde);

Lipsă de parcări publice sistematizate în zonele instituțiilor publice și a obiectivelor de interes public;

Transportul în comun nu deservește întreaga zonă edificată - spre exemplu zona din jurul străzilor Take Ionescu - Iuliu Maniu - Barbu Catargiu;

Echipare tehnico - edilitară

Existența LEA de-a lungul bd. Tomis și în interiorul zonei studiate care impune restricții de construire - zone non-aedificandi;

Nu există rețele edilitare pe toate străzile din zona de studiu;

În zona studiată și în imediata vecinătate (vis a vis de bd. Tomis) se află 3 surse subterane de apă care alimentează municipiul Constanța și care impun restricții de construire și utilizare a terenurilor învecinate;

Pe anumite artere există rețele de cabluri electrice (alimentare cu energie și telecomunicații) amplasată pe stâlpi, afectând imaginea percepută din spațiul public. În plus, rețelele amplasate aerian sunt mai predispuse la deteriorare mai rapid decât cele amplasate în subteran, cauzând costuri de mentenanță mai mari pe perioada de operare;

Nu există infrastructură de iluminat public pe toate străzile, ceea ce cauzează premise pentru un sentiment scăzut de siguranță pe timpul serii/noapții;

Spații verzi

Suprafețele verzi localizate de-a lungul malurilor de lac (neîngrijite) și de-a lungul unor artere de circulație sunt insuficiente pentru necesarul zonei și al locuitorilor;

Funcțiuni și dotări publice

Lipsă dotări de loisir de-a lungul Lacului Siutghiol - promenadă, debarcader, parcări publice etc.;

Lipsă puncte de alimentație publică, de belvedere (atractori) de-a lungul malurilor Lacului Siutghiol;

Lipsa unor amenajări publice aferente lacului Siutghiol - debarcadere, promenade, parcări etc.;

Nu există dotări socio-culturale care să deservească zona;

Nu există spații verzi amenajate de utilitate publică care să deservească zona de locuințe;

Există un singur spațiu de joacă pentru copii cu teren de sport în zona studiată, a cărui suprafață de 1100 mp este mult subdimensionată în raport cu necesitățile zonei;

Infrastructura de dotări socio-educative este subdimensionată în raport cu dimensiunea zonei și mărimea populației. Având în vedere localizarea în raport cu restul municipiului, deplasările în scop de educație se realizează preponderent motorizat.

Structură morfologică și fond construit

Imaginea urbană pe multe artere de circulație este una pestriță din punct de vedere al aspectului construcțiilor: culori ale fațadelor neomogene, amplasări ale construcțiilor cu retrageri diferite față de aliniament, lipsa unei unități a regimului de înălțime, aspect neîntreținut al construcțiilor în special pe străzile subdimensionate;

Structura parcelarului din partea centrală a zonei de studiu are la bază o tipologie agricolă, cu loturi alungite, cu laturile neperpendiculare, ceea ce impune dificultăți în ceea ce privește mobilarea și asigurarea unui front structurat către aliniament;

Loturile din zona studiată au, în general, suprafețe cuprinse între 350 și 1000 mp. Coroborat cu funcțiunea de locuire colectivă regim P+2 conform RLU PUZ Palazu Mare și cu deschideri la stradă de 12-14 metri conduc la situații de edificare a locuințelor colective mici pe parcele alungite, care nu oferă condiții pentru locuire de calitate. În plus, amestecarea tipologiilor de locuire, chiar dacă regimul de înălțime este similar generează imagine urbană necoerentă și condiții de vecinătate inechitabile;

Deși de-a lungul malurilor lacului Siutghiol există o fâșie de teren cuprinsă între luciul de apă și fundurile de lot care aparține domeniului public, accesul către această zonă este greoi sau chiar imposibil din cauza faptului că aleile sau străzile care fac legătura către această fâșie sunt nesistematizate. În plus, fâșia de teren cuprinde, pe majoritatea lungimii malului, taluzul abrupt al acestora, fapt ce face ca zona aflată în domeniul public să fie una greu practicabilă.

W
PUNCTE SLABE

Oportunități

Prezența Lacului Siutghiol ca atractor pentru dezvoltarea de activități pentru petrecerea timpului liber, activități economice asociate petrecerii timpului liber: sporturi nautice, agrement, plajă, alimentație publică etc.;

Proximitatea față de nucleul administrativ, de locuire, servicii și alte puncte de interes ale municipiului Constanța, situat la sud de bd. Aure Vlaicu;

Realizarea legăturii carosabile între zona Palazu Mare și DC89 oferă o posibilitate de realizare a circulațiilor de tranzit mai facile cu degrevarea intersecției bd. Tomis cu bd. Aurel Vlaicu și realizarea unei descărcări mai rapide în bd Aurel Vlaicu prin DN3C, respectiv cu Autostrada A4 prin nodul de la Poiana;

Finanțarea externă prin perioada de programare europeană 2021 - 2027, respectiv PNRR care pot asigura bugete pentru dezvoltarea infrastructurii edilitare, circulații, spații verzi, spații publice, dotări publice etc.;

Interesul investitorilor/proprietarilor de terenuri libere pentru realizarea unor ansambluri

Amenințări

Reglementări urbanistice insuficient de specifice pentru a impune un caracter urbanistic al zonei - nu există reglementări cu privire la structura parcelarului, nu sunt asigurate suprafețele necesare pentru circulații publice, instituții și servicii publice, spații verzi publice, zonificarea funcțională și posibilitățile de alăturare a funcțiunilor nu asigură necesarul de funcțiuni complementare locuirii etc.);

Tendința generală de fragmentare (dezmembrare în loturi mici a parcelelor);

Tendința de divizare pe adâncime a loturilor cu suprafețe mari (peste 1000 mp) în parcele de 300-500 mp generând imobile cu acces indirect către circulațiile publice, clustere de aglomerări de construcții în zone cu densitate scăzută, probleme de însoțire ș.a.;

Tendința de edificare în proximitatea surselor de apă Cișmea 1C și Caragea Dermen care poate afecta resursa de apă în cazul în care nu se iau măsurile corespunzătoare de distanțare și asigurare a amplasamentelor conform legislației în vigoare;

Condițiile economice generate de crizele economice și de incertitudinile geopolitice care să limiteze posibilitățile de finanțare a investițiilor în zonă, menținerea unei stări (actuale) de subdezvoltare, respectiv dezvoltarea cu reduceri de costuri care se pot traduce în investiții de o calitate inferioară. Pe termen lung aceste evenimente se pot manifesta printr-o degradare a zonei din punct de vedere al fondului construit, al aspectului, dar și printr-o ghetoizare, în cazul în care măsurile sunt implementate cu jumătăți de măsură;

Dezvoltarea excesivă a construcțiilor în detrimentul spațiilor verzi;

T
AMENINȚĂRI

Diagnostic

F

Zona Palazu Mare se caracterizează ca o **așezare cu specific semi-rural, aflat într-un proces de urbanizare**, prezentând inserții specifice de locuințe colective, servicii și comerț, însă **fără a beneficia de o corelare între dezvoltarea infrastructurii publice de circulații, dotări și servicii și intervențiile private**, motiv pentru care există deficiențe majore în ceea ce privește oferta de circulații și transport, sănătate, educație, spații verzi și loisir servicii ș.a.

Teritoriul este compus din **nucleul central („vatra veche a satului”)** în care parcele sunt caracterizate de suprafețe medii spre mari - 350 -1000 mp, cu forme alungite, cu locuințele amplasate către aliniament și o zonă de grădină în spatele construcției și **zonele exterioare nucleului central în care se regăsesc inserții recente** de locuințe colective, construcții mixte rezidențiale cu parter comercial și zone de servicii și comerț (reprezentanțe auto, benzinării, service auto etc.), cu loturi de teren cu dimensiuni variate, care nu se înscriu în tipologia inițială a parcelarului, ci impun operațiuni cadastrale de alipiri și dezmembrări. Chiar dacă zona a evoluat pornind de la un nucleu inițial al așezării Palazu Mare, **nu există o zonă**

centrală de interes. Practic, în interiorul zonei de studiu **nu există obiective care să genereze interes de deplasare**.

Poziționarea relativ excentrică a zonei Palazu Mare în raport cu restul zonei edificate a municipiului Constanța îi conferă un dezavantaj din perspectiva relațiilor funcționale: majoritatea locuitorilor și utilizatorilor zonei trebuie să se deplaseze către zona centrală pentru a satisface necesitățile zilnice ce țin de serviciu, administrație, educație, cultură loisir și petrecerea timpului liber, sănătate ș.a. Acest aspect se traduce în **valori ridicate ale deplasărilor motorizate zilnice și o deplasare greoaie prin intersecția bd. Tomis și bd. Aurel Vlaicu, singurul punct de acces care face legătura cu restul orașului**. Deși în Palazu Mare se află unul dintre cele mai importante ansambluri comerciale din Constanța (centrul comercial Tom, Decathlon, Metro, Selgros ș.a.) lipsa unor legături pietonale facile între teritoriul situat la est de bd. Tomis și acesta face ca majoritatea deplasărilor să fie realizate tot cu autoturismul personal, iar **bulevardul Tomis să fie, în fapt, un mijloc de segregare spațială**.

Sistemul incoerent de străzi interioare zonei și lipsa amenajărilor corespunzătoare îi conferă nu doar dificultate în deplasările interioare, dar și **o imagine de zonă suburbană, ghetiozată**. În plus, siguranța circulațiilor, atât pietonale, cât și carosabile este periclitată.

Fondul construit este caracterizat de un amalgam de construcții de locuințe individuale cu caracter semi-rural, stare constructivă medie sau precară, locuințe de vacanță fără valoare arhitecturală și locuințe colective medii sau înalte, realizate recent, în stare constructivă foarte bună. Alăturarea volumetrică între locuințele individuale și cele înalte, coloratura diversă a celor din urmă și distanțele libere dintre acestea generează un cadru urban care nu este calitativ și nici sănătos din punct de vedere al evoluției spațiului. La toate acestea, **lipsa de dotări publice, funcțiuni complementare locuirii și atractori de fluxuri accentuează un cadru edificat sărăcăcios, neatractiv, aflat pe o traiectorie degradantă din punct de vedere al calității și al capacității de a satisface necesitățile de locuire, principală sa funcțiune**.

Potențial și Priorități de intervenție

G

Potențialul zonei Palazu Mare este corelat cu **proximitatea față de Lacul Siutghiol și cu proximitatea față de trupul municipiului Constanța** aflat la sud-est de bd. Aurel Vlaicu. Localizarea inițială a așezării în această zonă are mai degrabă de a face cu existența instituțiilor administrative, a locurilor de muncă, a școlilor și a altor puncte de interes de la sud-vest de inelul median de circulație decât interesul față de lac, însă cel de-al doilea prezintă, cel puțin din perspectivă de activități legate de loisir-petrecere a timpului liber și din perspectiva influenței asupra valorii imobiliare, un argument viabil în vederea exploatarei resursei de teren. Tocmai **resursele de teren liber existente în zona Palazu Mare sunt potențialul** care fac ca cele două argumente de mai sus să fie valorificate.

Continuarea dezvoltărilor rezidențiale în scopul exploatarei proximității față de principalele puncte de interes din Constanța (serviciu, educație, administrativ, petrecerea timpului liber etc.) **nu poate fi fezabilă atâta timp cât locuitorii sunt dependenți de deplasările zilnice** către acestea, iar **traficul se desfășoară în continuare exclusiv prin intermediul bd. Tomis**. Creșterea numărului de utilizatori ai zonei va crește implicit și valorile de trafic necesar a trece prin intersecția Tomis - Aurel Vlaicu aflată deja la saturație în cadrul orelor de vârf.

În plus, **continuarea dezvoltării sectorului rezidențial** în Palazu Mare, fie el pentru locuințe individuale sau colective, **trebuie să se facă într-un cadru de reglementare urbanistică care să determine o creștere sau cel puțin o validare a calității spațiului urban și a locuirii**, nu de agasare a vecinătăților și de maximizare a 'out-put'-ului construit. **Relația de vecinătate trebuie să fie una complementară**

din punct de vedere al volumetriei, al funcțiunii și al utilizării resurselor, nu una de competiție în înălțime, gabarit și aspect exterior.

Asigurarea unor funcțiuni complementare locuirii care să reducă necesitatea deplasărilor în exteriorul zonei și care să fie într-o distanță de mers pe jos convenabilă **nu au doar potențialul de a degreva traficul**, dar **creșterea nivelului de satisfacere al locuitorilor în raport cu zona, creșterea calității locuirii, creșterea valoarea zonei la modul general și creșterea gradul de atractivitatea al acesteia polarizând la rândul ei alte dezvoltări**.

Zonele mixte de locuințe și servicii sau comerț au avantajul de a **asigura prezența oamenilor o perioadă mai lungă de timp** pe parcursul zilei sau chiar continuă, **satisfăcând mai multe nevoi zilnice ale utilizatorilor**, având ca rezultat o utilizare mai eficientă a resursei de spațiu și costuri de **utilizare mai mici care nu sunt doar financiare, ci și de timp**.

Localizarea zonei Palazu Mare nu trebuie privită doar în contextul proximității față de restul municipiului Constanța ca utilizator al dotărilor din cadrul zonei situată la sud-est de inelul median. De fapt, **Palazu Mare are avantajul de a fi localizat de-a lungul arterei de legătură dintre Constanța și Ovidu** (chiar și Năvodari), ceea ce îi conferă **oportunitatea de a localiza și susține funcțiuni necesare ambelor localități, de a degreva o parte din funcțiunile și serviciile generatoare de deplasări din zona centrală a municipiului**. Prin urmare, în Palazu Mare se poate constitui și un pol de interes la nivel municipal și supra-municipal de servicii

publice sau administrativ. În plus, la nivelul municipiului nu este constituit un pol de birouri, dar care, prin politici gândite la nivelul întregului UAT de stimulare a unor sectoare de activitate.

Stimularea unor dezvoltări în relație cu malurile Lacului Siutghiol trebuie să se facă având în vedere accesibilitatea acestora atât în interiorul zonei, cât și în relație cu Municipiul Constanța și orașul Ovidiu, **utilizarea pe o perioadă de timp cât mai lungă din an (nu sezonieră) și o compatibilitate cu zona rezidențială** existentă și cea viitoare. Acestea pot fi amenajări ale domeniului public aferent zonei de mal, funcțiuni și activități de loisir/petrecere a timpului liber, dezvoltarea unui segment turistic incluzând structuri de cazare, zone de agrement sportiv, alimentație publică. De asemenea, dezvoltarea unui centru de educație-cercetare nou sau extinderea pentru satisfacerea necesităților și modernizare a bazei Academiei Navale Mircea cel Bătrân sunt oportunități de analizat în cadrul dezvoltării zonei.

Relațiile în teritoriu ale zonei Palazu Mare sunt **nu doar oportunități** pe care municipiul le poate specula pentru dezvoltări viitoare, **dar și necesități pentru un cadru coerent de funcționare**. Astfel, este necesară regândirea profilului fizic și funcțional al bd. Tomis în vederea relaționării celor două teritorii situate de o parte și cealaltă a sa și creșterea numărului de legături carosabile cu zona Campus Universitar - bd. Aurel Vlaicu și cu zona Boreal - DC89 - A4.



Potențial și Priorități de intervenție

Priorități de intervenție

Pentru a valorifica potențialul și oportunitățile menționate mai sus, din punct de vedere al planificării teritoriale și reglementării urbanistice în cadrul Planului Urbanistic Zonal, va fi necesară studierea următoarelor intervenții:

- Întocmirea unei viziuni strategice pentru zona Palazu Mare în urma realizării studiilor de fundamentare și contopirii informațiilor relevante;
- Zonificarea teritorială și detalierea funcțiilor specifice fiecărei zone astfel încât să se asigure posibilitățile de implementare a unor noi funcțiuni necesare zonei. Localizarea obiectivelor de investiție trebuie să fie specifică pentru ca realizarea acestora să poată fi ușor de coordonat în raport cu restul teritoriului;
- Realizarea unui cadru de reglementare strict, dar care să medieze relațiile între fondul construit existent și potențialul zonei, astfel încât să fie eliminată posibilitatea realizării unor intervenții noi care să genereze situații de incompatibilitate;
- Determinarea și reglementarea unui nivel optim de dotări necesare zonei de locuit (educație, sănătate, comerț, spații verzi etc.);
- Reglementarea privind aspectul exterior al construcțiilor în vederea realizării unui aspect vizual coerent la nivelul spațiului public;
- Asigurarea unui sistem de spații verzi publice;
- Asigurarea unui sistem de trasee pietonale/ciclabile care să deservească întreaga zonă Palazu Mare și să fie corelat cu zonele învecinate - Ovidiu, cartierele Boreal și Tomis Plus, Zona Campus Universitar și malurile lacului Siutghiol;
- Studierea posibilităților de valorificare a zonei de mal ca spațiu de promenadă publică, parc și obiective de interes public și securizarea suprafețelor de terne necesare pentru implementarea acestora;
- Realizarea unei relații carosabile între zona Palazu Mare și zona Campus Universitare între sursa de apă Cișmea 1 C și malul lacului Siutghiol;
- Studierea și asigurarea suprafețelor de teren necesare pentru posibilitățile de corelare cu viitoarele relații carosabile spre Autostrada A4;
- Regândirea profilului fizic și funcțional al bd. Tomis în vederea relaționării celor două teritorii situate de o parte și cealaltă a sa;
- Marcarea și reglementarea zonelor de restricție în jurul surselor de apă Cișmea 1C și Caragea Dermen în vederea asigurării calității surselor de apă;
- Determinarea necesarului de echipare edilitară și a necesităților de consum ale viitoarei zone și stabilirea posibilităților de echipare cu infrastructură edilitară a zonei.
- Asigurarea prin marcarea pe plan și reglementarea culoarelor de lărgire și modernizare a circulațiilor publice în vederea fluidizării și ierarhizării sistemului de circulații la nivelul zonei;
- Asigurarea prin marcarea pe plan și reglementarea zonelor destinate obiectivelor de utilitate publică necesare funcțiilor propuse și existente în cadrul zonei de analiză. Aceste obiective vor trebui să fie realizate fie pe suprafețe aflate în domeniul public, motiv pentru care vor fi indicate eventualele suprafețe necesare a fi expropriată pentru cauză de utilitate publică.

agora
polis

PLAN URBANISTIC ZONAL
„ACTUALIZARE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM ZONA COMPOZITORI”

**MEMORIUL ANALIZEI SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI A POTENȚIALULUI DE
INTERVENȚIE, CORELARE CU PREVEDERI PUG**

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE**

Amplasamentul: **TERITORIUL DELIMITAT DE BD. TOMIS, LACUL SIUTGHIOL, INCINTA RAJA ȘI LIMITA
UAT OVIDIU**

Inițiatorul documentației de urbanism: **UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Nr contract: **26895/2023**

Elaboratorul documentației de urbanism: **AGORAPOLIS SRL, Constanța**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Management proiect: **RAUMPLAN DESIGN**

Doctor Urbanist MIHAI MOȚCANU DUMITRESCU

Cuprins

1. CONTEXT	3
1.1.Date beneficiar	3
1.2.Denumire proiect	3
1.3.Zona studiată	3
1.4.Scopul analizei	3
1.5.Surse documentare - Documentații de urbanism care impun Regulamente Locale de Urbanism în vigoare în zonă	3
2. Situația existentă	6
2.1.Analiza funcțională	6
2.2.Analiza spațiilor verzi	10
2.3.Analiza circulațiilor	13
2.4.Rețelele edilitare	18
2.5.Structură morfologică și fond construit	18
3. Documentații aprobate în zonă	22
3.1.Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța	22
3.2.Reactualizare PUZ Palazu Mare, anul 2011	24
3.3.Alte documentații PUD și PUZ	27
4. Analiza SWOT	32
4.1.Puncte tari (S)	32
4.2.Puncte slabe (W)	33
4.3.Oportunități (O)	34
4.4.Amenințări (T)	35
5. Diagnostic al situației actuale	36
6. Potențialul de intervenție și principalele obiective care trebuie tratate	38

1. CONTEXT

1.1. Date beneficiar

Nume: Municipiul Constanța

Adresă: Bulevardul Tomis nr. 51, Municipiul Constanța, Județul Constanța

1.2. Denumire proiect

Plan Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Palazu Mare

1.3. Zona studiată

Teritoriul delimitat de bd. Tomis, Lacul Siutghiol, incinta RAJA și limita UAT Ovidiu.

Suprafața zonei de studiu este de **402 ha** și se constituie din terenuri aflate atât în domeniul public, domeniu privat al Statului, Județului Constanța, sau al Municipiului Constanța, dar și din terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice.

1.4. Scopul analizei

Scopul analizei situației existente și a potențialului de intervenție din perspectiva documentațiilor de urbanism în vigoare este să analizeze din punct de vedere critic care dintre reglementările existente au potențialul de a produce efecte nocive și necesită să fie actualizate din rațiuni precum: nu corespund viziunii de dezvoltare a sectorului, nu corespund legislației, au fost puse în operă eronat ș.a.) și care sunt reglementările (inclusiv zonele aferente) care au produs efecte parțial și necesită transpunere, actualizare și păstrare pentru a putea contura fronturi coerente pe termen mediu și lung.

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

Analiza urbanistică a luat în considerare situația actuală din teren, documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de elaborare și actele legislative cu incidență asupra spațiilor verzi din Municipiul Constanța:

- *PUG-ul Municipiului 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;
- *Reactualizare PUZ Palazu Mare*, aprobat cu HCL nr. 121/ 16.05.2011, al cărui RLU este detaliat prin HCL nr 258/31.07.2017 și HCL nr 254/28.06.2018-precizare, HCL nr. 212/30.06.2020, HCL nr. 372/21.09.2020
- PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ LOCUINȚĂ P+E - INTRODUCERE ÎN LEGALITATE, aprobat cu HCL 726/2008;

- PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ D+P+2+M, aprobat cu HCL 43/2009;
- PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ LOCUINȚĂ FAMILIALĂ P+1+M, aprobat cu HCL 82/2009;
- PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINȚE, SEDIU ADMINISTRATIV, SPAȚII PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE D+P+2, aprobat cu HCL 163/2009;
- PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SHOWROOM FORD II, SERVICE AUTO SI SEDIU ADMINISTRATIV, S+P CU SUPANTA+ET.2P, aprobat cu HCL 366/2009;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE SPITAL D+P+4 ȘI LOCURI DE PARCARE, aprobat cu HCL 168/2011;
- PLAN URBANISTIC ZONAL LACUL SIUTGHIOL (NORD), DE (SUD), RAJA CONSTANȚA (EST) ȘI LACUL SIUTGHIOL ȘI LOT 2 (VEST) - ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX REZIDENȚIAL CU DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI AFERENTE, aprobat cu HCL 58/2016;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE 2 LOCUINȚE P+ 1E, STRADA TACHE IONESCU, PARCELA A468/5, aprobat cu HCL 306/2017;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+4 LOCUINȚE COLECTIVE, aprobat cu HCL 25/2018;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU AMPLASARE STRUCTURĂ METALICĂ PENTRU ACOPERIRE ȘI ÎNCHIDERE TERENURI DE FOTBAL, aprobat cu HCL 170/2018;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE (RETRAGERI ȘI ACCES) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+1 – DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE, aprobat cu HCL 172/2018;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE ȘANTIER, aprobat cu HCL 173/2018;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ S+P+1E, REALIZARE PISCINĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, aprobat cu HCL 432/2018;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P-LOCUIRE COLECTIVA, CENTRU RECREERE SPA SI PISCINA, ÎMPREJMUIRE TEREN, aprobat cu HCL 435/2018;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE PATRU LOCUINȚE INDIVIDUALE P+2E, aprobat cu HCL 531/2018;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2-3-4 LOCUINȚE COLECTIVE, aprobat cu HCL 74/2019;
- Elaborare PUD CONSTRUIRE IMOBIL D+P+10 - LOCUINȚE COLECTIVE CU PARCARE LA DEMISOL, aprobat cu HCL 237/2019;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU ZONA RESTAURANT ȘI CAMPING POPAS CIȘMEA - CONSTRUIRE IMOBIL P+3, aprobat cu HCL 43/2020
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4, aprobat cu HCL 198/2020;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+6 CU COMERȚ LA PARTER, aprobat cu HCL 131/2020;

- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE ÎNCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN, aprobat cu HCL 153/2020;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3 LOCUINȚE COLECTIVE, aprobat cu HCL 320/2020;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, aprobat cu HCL 364/2020;
- PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE TEREN, aprobat cu HCL 595/2020;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ, aprobat cu 208/2022;
- PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ DE VACANȚĂ ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER, aprobat cu HCL 162/2022;
- PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PALAZU MARE, MAL LAC SIUTGHIOL, aprobat cu HCL 210/2022;
- Elaborare PUD pentru construire imobil locuință de vacanță D+P+1e+Tc și împrejmuire, aprobat cu HCL 227/2022;
- PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REALIZARE ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHIOL, TERITORIUL DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI ÎNCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA, aprobat HCL 277/2022;

2. Situația existentă

Zona Palazu Mare analizată, situată la est de bd. Tomis, între limita teritoriului reglementat prin PUZ Zona Campus Universitar (aprobat prin HCL nr 109/2017) și sursa de apă Cișmea 1C la sud, lacul Siutghiol la est și limita administrativă a UAT Oraș Ovidiu la nord, are o suprafață de 402 hectare de teren intravilan. Populația estimată a zonei este de aproximativ 4000 locuitori.

2.1. Analiza funcțională

Palazu Mare s-a constituit ca așezare umană la începutul secolului XX în care principala activitate a fost cea de locuire. În timp, au fost realizate o școală, lăcașe de cult, cimitire, un dispensar și mici magazine astfel încât comunitatea să dispună de minimele necesități, dar localitatea a fost întotdeauna subordonată necesităților funcționale majore ale municipiului Constanța. Începând cu anii 2000, zona a cunoscut un interes crescând pentru dezvoltarea de locuințe individuale de către locuitori ai municipiului Constanța care au găsit în zona Palazu Mare o alternativă la locuirea colectivă, aproape de municipiu și de locurile de muncă și de interes. Zona era una slab dezvoltată din punct de vedere al fondului construit, dar și al infrastructurilor de circulații și edilitare, dar perspectiva traiului liniștit „la curte” și a unui nou cartier de case în afara traficului aglomerat au cântărit mai puternic.



PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE



Evoluția fondului construit în Palazu Mare între 2008 - 2022, sursa Google Earth Pro, prelucrare autori.

Analizând imaginile satelitare se observă faptul că interseul pentru realizarea investițiilor imobiliare în Palazu Mare între 2008 și 2022 s-a concretizat de-a lungul malurilor Lacului Siutghiol, în zona de la sud-est de Cimitirul Ortodox Palazu Mare, între strada Recoltei și bd. Tomis și la nord-est de strada Viilor. Și interiorul nucleului central al așezării a cunoscut o densificare a locuirii, însă fiind deja edificat, impactul construcțiilor este mai puțin evident.

Pe de altă parte, interesul pentru urbanizarea zonei se poate observa și în exteriorul zonei unde, atât în zona Campus, cât și pe partea sud-estică a bd. Tomis, evoluția fondului construit este semnificativă, cuprinzând atât ansambluri și locuințe individuale, cât și centre comerciale și spații de servicii.

Navigarea facilă de-a lungul bd. Tomis și dezvoltarea centrului comercial Tom a stimulat creșterea interesului care a creat cadrul pentru dezvoltări imobiliare în interes de vânzare. Noile intervenții au cuprins și locuințe colective, de la imobile regim P+2 până la volumetrii înalte cu un regim P+8. În prezent regăsim în zonă alăturări de tipologii de locuire diferită, cu regimuri de construire disproporționate care crează un disconfort pentru ambele categorii.



Alăturări de locuințe colective lângă locuințe individuale, în proximitatea str. Corneliu Coposu.

În prezent, caracterul general de locuire s-a păstrat la nivelul zonei, însă diversitatea de funcțiuni a crescut, ca urmare a creșterii numărului de locuitori și a interesului pentru zonă. De-a lungul bulevardului Tomis predomină funcțiunile pentru servicii și comerț, localizate fie individual pe lot, fie, în cazuri mai puține, la parterul unor imobile de locuit. Traficul auto desfășurat de-a lungul bulevardului Tomis nu este favorabil pentru amplasarea imobilelor de locuit în primul front de-a lungul arterei. Reprezentanțe și service-uri auto, spații comerciale, stații de alimentare cu carburanți, dar și o instituție publică - Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța, sunt amplasate la bd. Tomis.

Din bulevardul Tomis se ramifică spre nord către lacul Siutghiol strada Dumbrăveni, principala arteră de circulații și colectoare a zonei Palazu Mare. În capătul nordic, de-a lungul Lacului Siutghiol se află Spitalul de Psihiatrie Palazu Mare, iar de-a lungul său sunt localizate puncte de alimentație publică și magazine de proximitate. De altfel, în interiorul zonei de locuit se află mai multe puncte comerciale de proximitate, terase și spații de alimentație publică.

Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie Constanța care funcționează și ca dispensar și un punct farmaceutic, ambele localizate pe strada Santinelei și completează funcțiunile legate de sănătate din zona Palazu Mare.

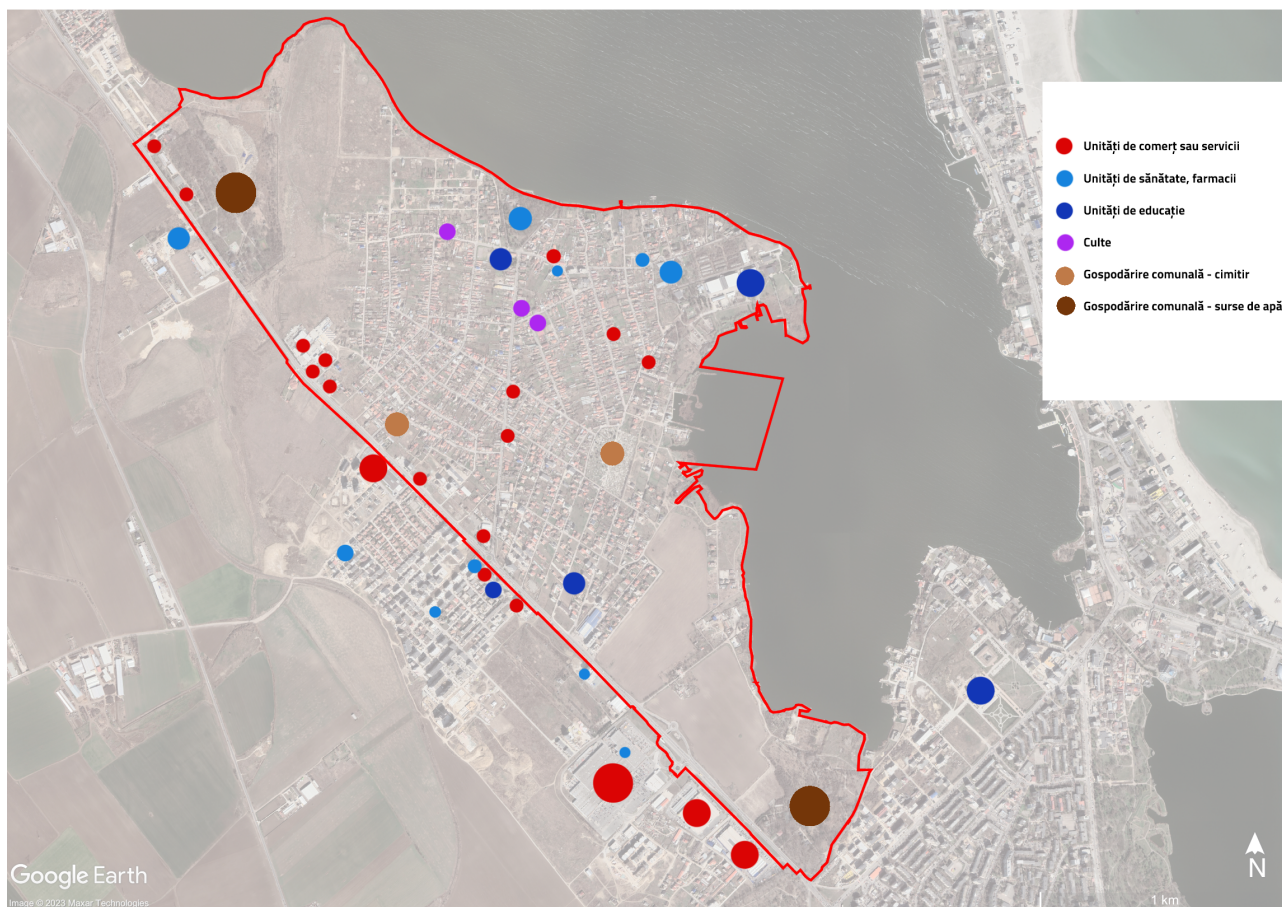
La intersecția străzilor Victor Climescu cu Dumbrăveni și Năvodului se află două biserici ortodoxe, iar pe strada Santinelei o moschee. Două cimitire, Cimitirul Turcesc de pe strada Al. Sahia și Cimitirul Ortodox Palazu Mare de pe strada Ion Ghica completează facilitățile le gate de culte.

Dotările legate de educație cuprind Școala cu clasele I - VIII nr. 14, unitate cu aproximativ 260 de elevi (anul 2021) și grădinița nr 39 situată în incinta școlii nr 14, dar care este închisă din cauza lipsei de copii. Cele două menționate fac parte din sistemul public de învățământ. Pe strada Liviu Rebreanu se află centru Educațional KidoEra care oferă o alternativă privată la sistemul public pentru copii antepreșcolari din zona Palazu Mare. De menționat este faptul că, în Tomis Plus și Boreal există și alte unități de educație care pot deservi populația din Palazu Mare. Pe strada Rovine se află Centrul de Pregătire Marinărească și Sporturi Nautice al Academiei Naționale Mircea cel Bătrân împreună cu Baza Sportivă a acesteia.

Funcțiunile pentru petrecerea timpului liber cuprind un singur loc de joacă public, situat pe strada Năvodului, dotat cu echipamente de joacă și teren de basket. În zona studiată există și alte facilități sportive private, în special terenuri de fotbal pe suprafață sintetică.

În capetele sudic și nordic ale zonei studiate se află sursele de apă Cișmea 1C și Caragea Dermen care se constituie ca obiective de gospodărire comunală, și însumând 27 de hectare de teren.

Terenuri virane care cumulează aproximativ 65 ha la nivelul întregii zone de studiu sunt localizate în zonele nord-estică și sudică ale amplasamentului studiat, între lac și bd. Tomis. Acestea sunt resurse de teren care pot complementa sau suplimenta funcțiunile existente în prezent în zonă.



Localizarea dotărilor publice și de interes local din Palazu Mare, prelucrare autor.

2.2. Analiza spațiilor verzi

Suprafețele nemineralizate la nivelul Palazu Mare se grupează în 4 categorii: terenuri libere neamenajate sau agricole de mari dimensiuni, grădini și amenajări verzi ale gospodăriilor, spații verzi publice și spații verzi cuprinse în interiorul imobilelor care găzduiesc funcțiuni sau servicii publice. **Spațiile verzi publice**, cele care contribuie direct la imaginea spațiului public și de care beneficiază în mod direct utilizatorii spațiului public sunt insignifiante la nivelul zonei studiate. Acestea cuprind Parcul Palazu Mare situat pe strada Năvodului, (aprox. 1100 mp), spații verzi de aliniament de-a lungul străzii Dumbrăveni, însă fără plantații de arbori, Baza Sportivă "Academia Navală Mircea cel Bătrân", Cimitirul Ortodox Palazu Mare și Cimitirul Turcesc.

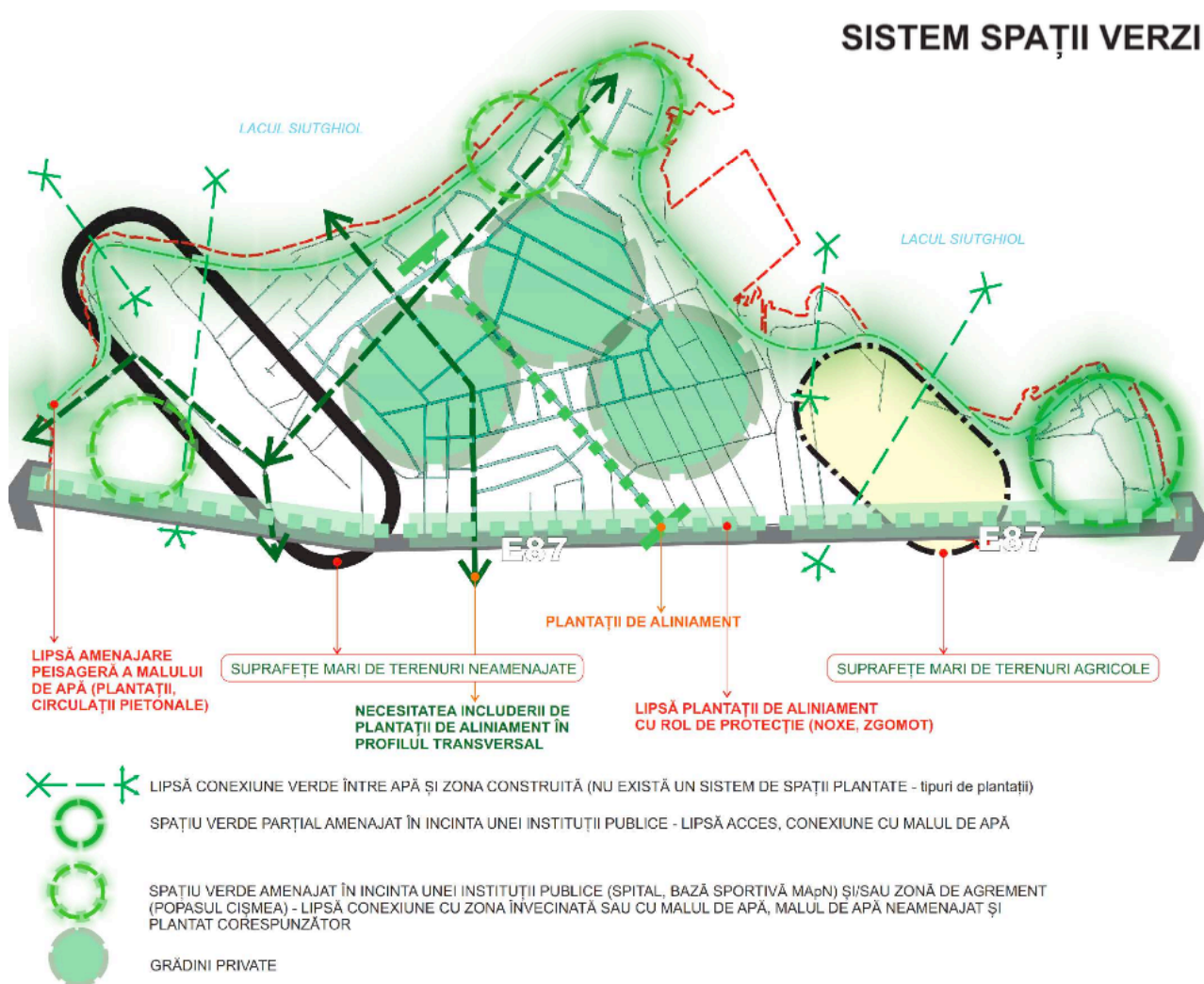
Spațiile verzi cuprinse în interiorul imobilelor care găzduiesc funcțiuni sau servicii publice sunt localizate în incinta Unității Militare 02132, a Spitalului Clinic de Pneumoftiziologie Constanța, a S.C.J.U. Constanța - Secția Clinică de Psihiatrie, Sursele de apă Cișmea 1c și Caragea Dermen. Aceste suprafețe nu sunt disponibile publicului pentru activități de petrecere a timpului liber, însă contribuie la ameliorarea microclimatului local.

Grădinile și amenajările verzi ale gospodăriilor se grupează cu preponderență în zona „vetrei vechi a satului Palazu Mare” în locurile cu parcelarul de tip semi-rural, alungit. Aceste suprafețe nemineralizate deserveșc utilizatorilor fiecărei gospodării în parte, însă în cazul celor care dispun de grădini de fațădă sau arbori plantați în proximitatea aliniamentului, acestea contribuie și la imaginea percepută de-a lungul străzilor publice. În plus, contribuie la ameliorarea microclimatului local și reducerea efectului de insulă de căldură generat de urbanizare.

Terenurile libere neamenajate de mari dimensiuni și terenurile arabile din cadrul intravilanului reprezintă rezerve importante de teren pentru posibile amenajări de spații verzi publice viitoare, de baze de agrement și alte facilități care să deserveșcă publicului. Acestea sunt localizate la nord și la sud de nucleul edificat al Palazu Mare. Cumulat, ele reprezintă aproximativ 15% din totalul zonei studiate, respectiv 65 hectare. În prezent, aceste suprafețe nu sunt utilizate și se constituie ca terenuri virane.

Pe lângă cele 4 categorii menționate mai sus este necesar să menționăm și **suprafețele verzi crescute în mod spontan**, neîngrijite, pe suprafețele de teren rezultate în urma retragerii împrejmuirilor pentru viitoarea lărgire a circulațiilor, dar și cele localizate de-a lungul malurilor lacului Siutghiol. Deși acestea se află pe domeniul public, ele sunt neîntreținute și sunt inaccesibile și inutilizabile de către locuitori sau vizitatori.

SISTEM SPAȚII VERZI



Sistemul spațiilor verzi și al suprafețelor nemineralizate din Palazu Mare, prelucrare autor.

Este de menționat faptul că în cadrul Registrului Spațiilor Verzi al Municipiului Constanța, în zona de studiu sunt marcate ca suprafețe verzi toate suprafețele din domeniul public care nu sunt mineralizate, vegetația spontană situată de-a lungul malurilor lacului. Deși teoretic aceste suprafețe ar putea fi înverzite, nu toate sunt amenajate.



Zonele verzi înregistrate în Registrul Spațiilor Verzi din mun. Constanța, sursa: <https://primariact.maps.arcgis.com/apps/dashboards/d76bb153bfa24ca7aee2ce1c4793e02d> și prelucrare autor

2.3. Analiza circulațiilor

Un mare dezavantaj al zonei îl reprezintă conectivitatea în raport cu restul teritoriului municipiului Constanța. **Bulevardul Tomis (DN2A) este singura arteră de circulație care face legătura** teritoriului cu suprafața de peste 600 hectare situat la vest de bulevardul Aurel Vlaicu între lacul Siutghiol, calea ferată, Orașul Ovidiu **cu trupul principal al municipiului Constanța.**

Pe lângă acest aspect, Bulevardul Tomis se constituie strict ca arteră de tranzit auto între Municipiul Constanța și Orașul Ovidiu, întrucât acesta nu beneficiază de infrastructură pietonală, iar cele două direcții de deplasare sunt separate între ele prin parapeteți de beton pentru a preveni incursiunile pietonilor în locurile nemarcate și relațiile auto de stânga.



Bd. Tomis - lipsa amenajărilor pietonale

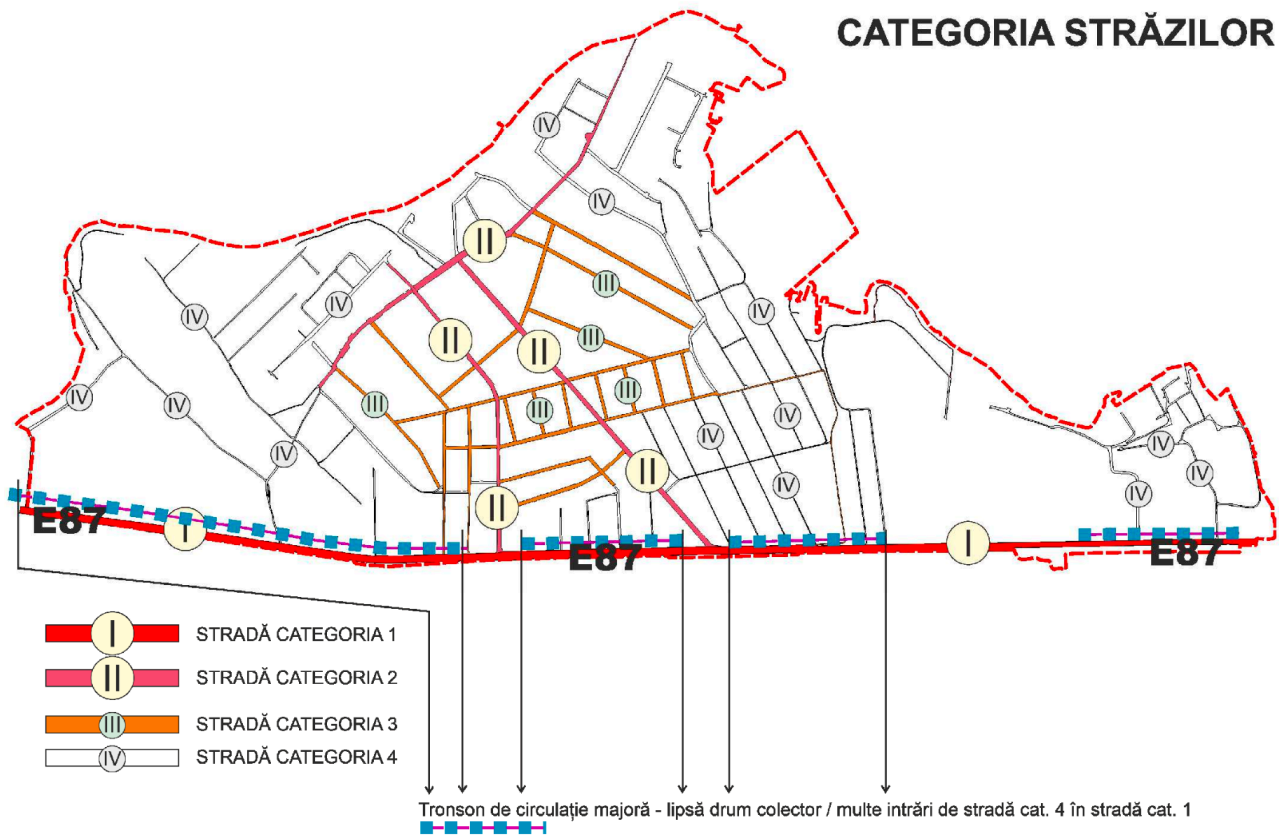
În interiorul zonei de studiu, majoritatea circulațiilor localizate în afara nucleului inițial al așezării Palazu Mare sunt subgabaritate, circulațiile pietonale se desfășoară fie pe trotuare înguste fie chiar pe partea carosabilă, iar aliniamentele verzi sunt inexistente sau localizate punctual. Această situație a circulațiilor nu doar că mențin un cadru de nesiguranță în deplasările pietonale și auto, dar sunt și o sursă de poluare cu praf și zgomot determinat de suprafața de rulare necorespunzătoare.



Exemple de străzi subdimensionate, fără amenajare corespunzătoare - Strada E. Lovinescu, Str. Salviei, str. Zăvoiuului

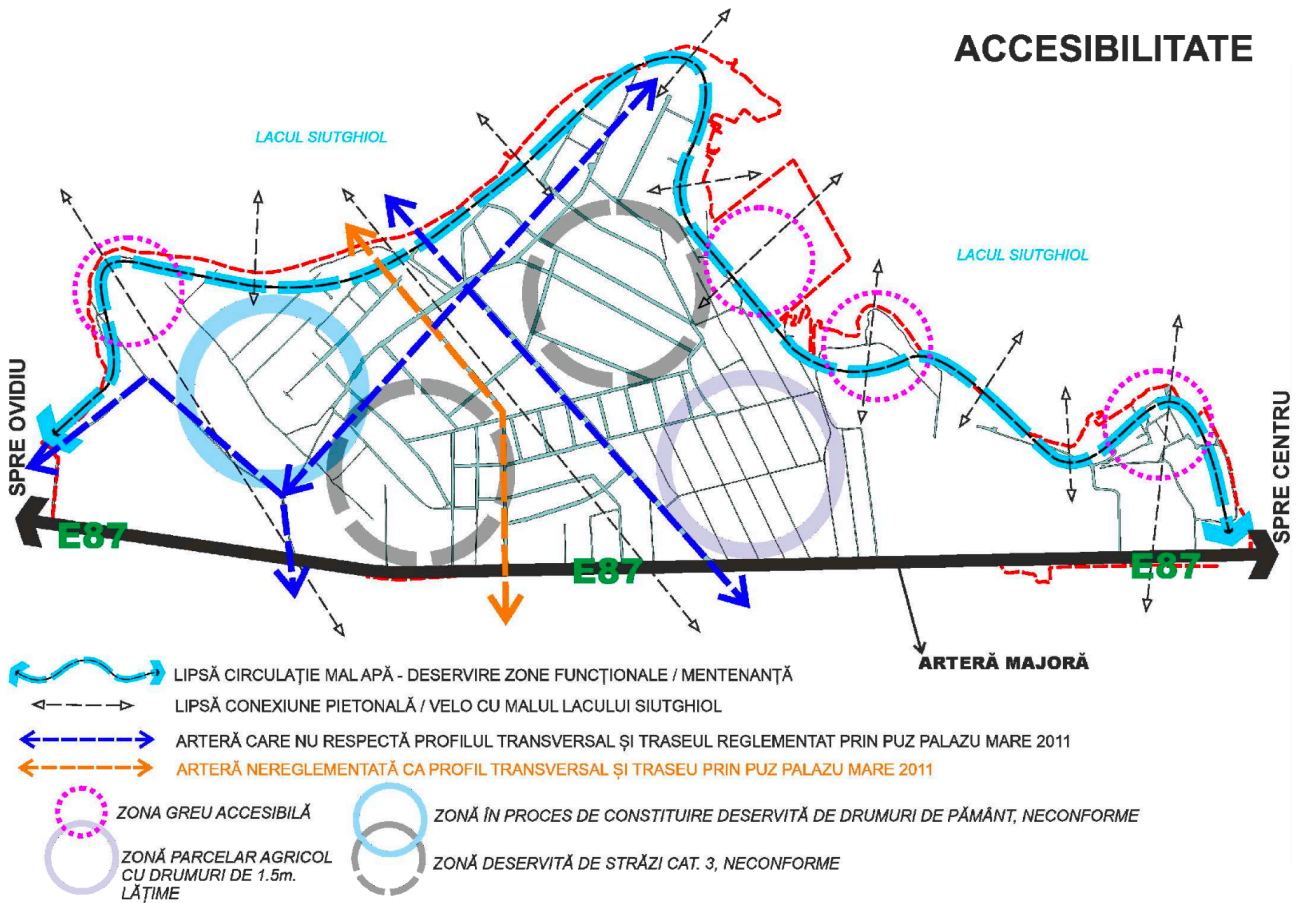
Către bulevardul Tomis, mai multe artere de circulație sunt neconectate cu principala arteră de tranzit a zonei, această situație contribuind la deficiențe în deplasare și o imagine dezordonată a zonei. Printre acestea numărăm: străzile Salviei, Rozelor, Socului, Zăvoiuului, George Topârceanu, Corneliu Coposu, Eugen Lovinescu.

CATEGORIA STRĂZILOR



Clasificarea străzilor în funcție de categorie. Sursa: prelucrare autor

ACCESIBILITATE



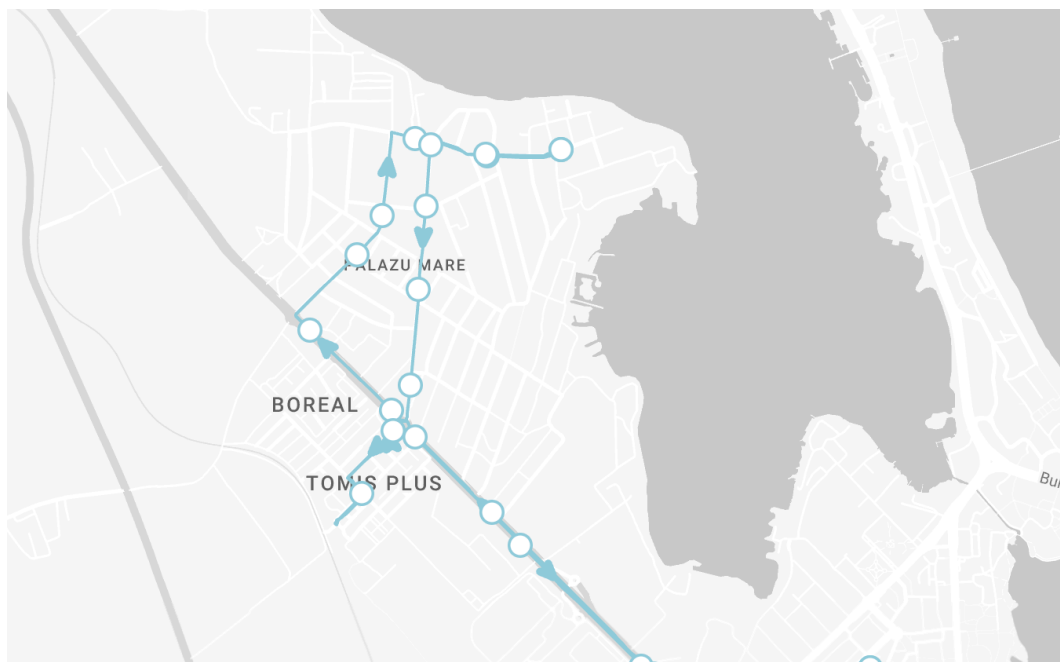
Accesibilitatea în cadrul zonei de studiu PUZ. Sursa: prelucrare autor

Nu există o infrastructură velo la nivelul zonei.

Transportul public

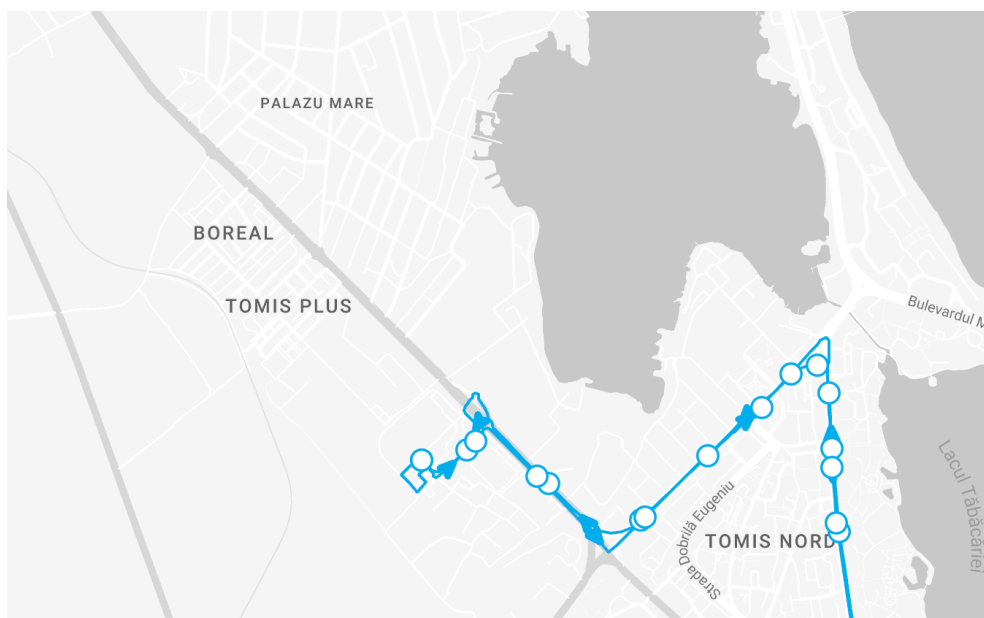
Zona Palazu Mare este conectată de restul municipiului prin două trasee de transport public de autobuz. **Linia 3** se circulă de-a lungul Bd. Tomis, str. Al. Sahia, str Santinelei și str Dumbrăveni, oferind o soluție de transport către restul municipiului pentru majoritatea locuitorilor din Palazu Mare.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE



Traseul liniei 3, sursa ctbus.ro

Linia 13 circulă de-a lungul bd. Tomis până în dreptul Centrului Comercial Tom. Ea nu deservește propriu-zis locuitorii actuali ai Palazu Mare, însă este o variantă de legătură către restul municipiului în cazul viitoarelor dezvoltări din zona sudică.



Traseul liniei 13, sursa ctbus.ro

2.4. Rețelele edilitare

Conform Reactualizare PUZ Palazu Mare, zona beneficia încă din anul 2011 de rețele edilitare, mai puțin canalizare, însă distribuția în teritoriu nu era uniformă. Conform operatorului RAJA SA în anul 2021 a fost semnat Contractul de Lucrări Rețele apă și canalizare în zona periferică a Municipiului Constanța, Palazu Mare și stațiunea Mamaia care viza modernizarea și dezvoltarea sistemelor de alimentare cu apă potabilă și de colectare și tratare a apei uzate. Investiția, urma să se deruleze pe o perioadă de 20 de luni și viza 5 obiective:

- Extindere rețea de distribuție apă, pe o lungime totală de 11.163 m, cu 210 brașamente noi la consumatori, inclusiv cămine de brașament, și 101 hidranți de incendiu subterani, în zonele Palazu Mare, Dedeman, Campus Universitar, Coiciu, Palas, Veterani;
- Reabilitare rețea de distribuție apă pe o lungime de 8.723 m, cu 171 brașamente de apă la consumatori și căminele aferente, dar și reabilitarea a 62 de hidranți de incendiu subterani și supraterani;
- Extindere rețea de canalizare menajeră pe o lungime totală de 13.587 m, cu 407 racorduri noi la consumatori, inclusiv cămine de vizitare, în zonele Palazu Mare, Dedeman, Campus Universitar, Coiciu, Palas, Veterani;
- Construire 12 stații de pompare și conducte de refulare noi în lungime totală de 4.283 m;
- Reabilitare conducte de refulare ape uzate în stațiunea Mamaia, pe o lungime totală de 3.681 m.

Deși nu a fost anunțată finalizarea lucrărilor, având în vedere perioada de timp scursă, este de presupus faptul că există infrastructură de canalizare care să deservească locuitorii din Palazu Mare, cel puțin parțial, sau că ea va fi finalizată în viitorul apropiat.

O constatare a analizei din teren relevă faptul că de-a lungul străzilor din Palazu Mare infrastructura de alimentare cu energie electrică este amplasată aerian, pe stâlpi, ceea ce contribuie la o imagine dezordonată a spațiului public. În plus, liniile amplasate aerian sunt mai predispuse la coroziune și necesită o mentenanță mai mare decât cele amplasate subteran, ceea ce constituie un dezavantaj. Având în vedere necesitatea de modernizare a străzilor și obligativitatea amplasării în subteran a rețelelor edilitare, viitoarele intervenții asupra circulațiilor vor putea fi realizate concomitent cu relocarea traseelor aeriene în subteran.

2.5. Structură morfologică și fond construit

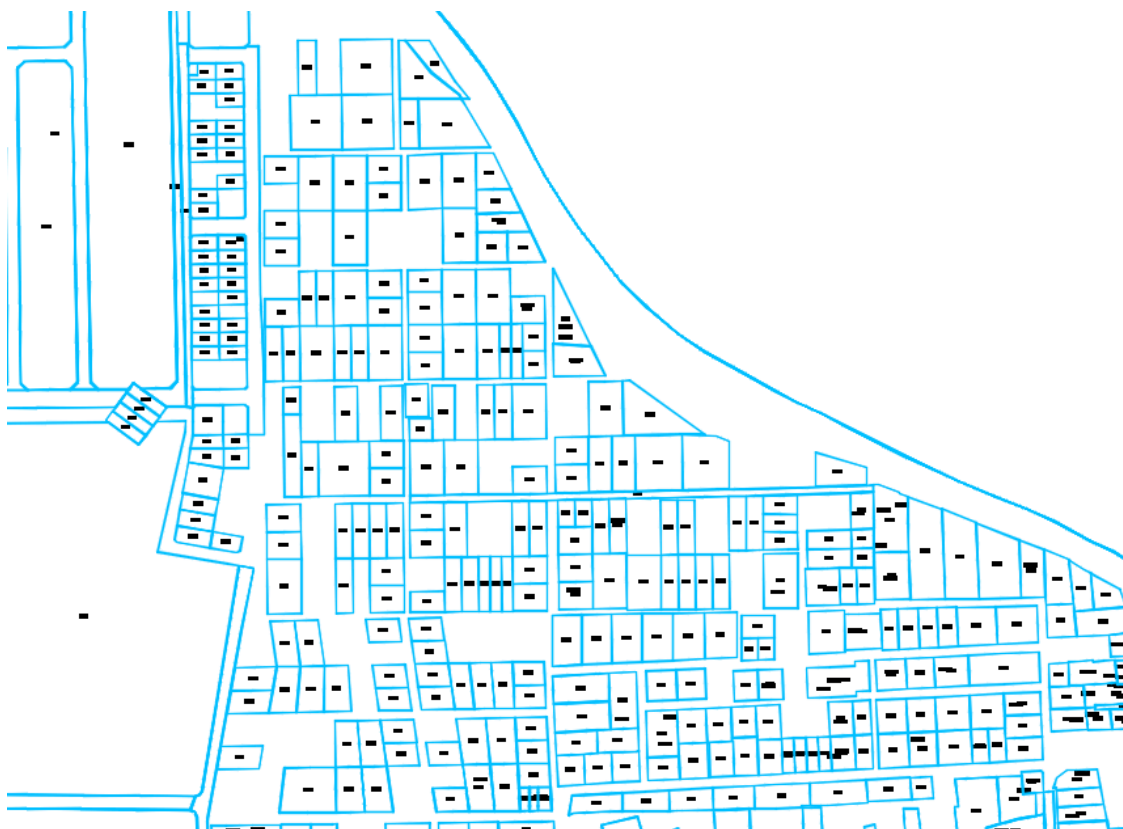
În zona nucleului central („vatra veche a satului”) parcele sunt caracterizate de suprafețe medii spre mari - 350 - 1000 mp, cu forme alungite, cvasi-regulate, cu locuințele amplasate către aliniament și o zonă de grădină în spatele construcției. Există o tendință generală de a dezmembra loturile în interiorul nucleului central al zonei, rezultând suprafețe de teren mai mic și care conduc la o densificare a construcțiilor realizate ulterior cu retrageri mai mici între ele. În schimb, în zona situată între Strada Răscoalei și bd Tomis, acolo unde realizarea locuințelor colective și a spațiilor pentru servicii este mai intensă, parcelarul tinde să fie unul mai generos și cu forme regulate.



Parcelarul cu loturi mai mari și regulate în proximitatea bd. Tomis

În partea nordică a zonei studiate, la est și sud de sursa de apă Caragea Dermen se află două zone needificate, însă cu parcelar sistematizat și regulat cu loturi de teren pretabile pentru locuințe individuale.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE



Tendința de parcelare cu loturi regulate în zona nord-estică a zonei studiate



Tendința de parcelare cu loturi regulate în proximitatea bd. Tomis, la sud de sursa de apă Caragea Dermen

Fondul construit se constituie preponderent din construcții de locuințe individuale cu regim P - P+2 și locuințe colective regim P+2- P+8 amplasate cu precădere în zona bd Tomis. De regulă, construcțiile de locuințe individuale au amprente la sol mai mici de 100 mp, iar cea a blocurilor de locuințe variază între 200 și 800 mp.

Pe lângă acestea, izolat, de-a lungul bd. Tomis se regăsesc și construcțiile de tip hală, cu amprentă mai mare de 1000 mp, care găzduiesc funcțiunile de servicii (service auto, show-room auto, fabrică de mobilă etc.). În zona bazei sportive a Academiei Navale se află și construcții agabaritice de tip hală, care adăpostesc ambarcațiunile necesare pregătirii studenților, spațiile interioare de pregătire și antrenament etc.. Printre clădirile cu dimensiuni și volumetrii specifice funcțiunii sunt cele ale Școlii nr 14, ale unităților medicale și cele pentru culte.

3. Documentații aprobate în zonă

3.1. Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța

PUG Municipiul Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018 reglementa terenurile din cadrul zonei studiate prin PUZ ca terenuri cu diversitate funcțională relativ mare, predominând zona locuințelor individuale de tip rural **ZRL1 a** (subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+1) și **ZRL1b** (subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim izolat de construire, având înălțimea maximă P+mansardă), aflate în partea centrală a zonei de studiu. Adiacent acestor zone au fost prevăzute **zone destinate locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în noile extinderi (ZRL2c)**.

De-a lungul malurilor lacului Siutghiol predominau zonele reglementate ca **ZRB2** (zone destinate pentru case de vacanță și pensiuni) și **ZRCB** - care grupează funcțiuni complexe de importanță supramunicipală și municipală. Această ZRCB a fost prevăzută ca zonă care să conțină unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare a municipiului, a căror calitate funcțională și estetică să condiționeze întreaga dezvoltare a municipiului. În partea sudică a zonei studiate, în proximitatea malurilor Lacului Siutghiol, a fost rezervată o zonă pentru activități recreative, **ZRV2 - baze de agrement, parcuri de distracții**.

De-a lungul DN2A (bd. Tomis) în jurul zonelor de locuințe individuale, zonificarea prevedea spații pentru **echipamente tehnice majore (ZRR), centre de cartier conținând echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe (ZRCC2) și zone mixte conținând instituții, servicii și echipamente publice de interes general, activități productive mici nepoluante și locuințe (ZRCM2)**.

În jurul Lacului Siutghiol și a bulevardului Tomis erau reglementate zone verzi **ZRV4 - culoare de protecție față de infrastructura tehnică**. În plus, conform planșei de regim juridic, a fost propusă exproprierea pentru asigurarea unui culoar liber mai amplu de-a lungul malurilor lacului. Cu toate acestea, exproprierea terenurilor nu s-a materializat, iar o parte dintre acele suprafețe de teren au fost deja edificate, ceea ce face mai costisitoare și dificilă implementarea propunerilor inițiale.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE



Extras din PUG Mun. Constanța, planșa de regim juridic și circulația terenurilor

Adiacent bd. Tomis, către limitele sudică și nordică a zonei studiate se află sursele de apă Clșmea 1c și Caragea Dermen. Acestea se constituie ca obiective de utilitate publică cu zone de protecție sanitară instituite conform HG 930/2005.



Suprapunere zona de studiu PUZ peste PUG mun. Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018

Reglementarea propusă prin PUG nu a fost în vigoare o perioadă lungă de timp întrucât în anul 2003 a fost elaborat PUZ Palazu Mare 3, pe o suprafață de aproximativ 585 ha și aprobat cu HCL 126/2003.

Notă: Nu au fost puse la dispoziție reglementările prevăzute în PUZ Palazu Mare 3 aprobat cu HCL 126/2003, prin urmare nu s-a putut realiza o analiză a evoluțiilor reglementărilor urbanistice între 2003 și 2011.

3.2. Reactualizare PUZ Palazu Mare, anul 2011

Reactualizarea PUZ Palazu Mare din anul 2011 a avut, conform Memoriului General al acestuia, următoarele problematice pe care își propunea să le rezolve:

- punerea de acord a prevederilor PUZ din 2003 cu tendințele manifestate de dezvoltare urbană în perioada scursă de la aprobarea documentației inițiale până în prezent.
- valorificarea potențialului urbanistic, peisagistic și turistic al zonei, în acord cu PUG Constanța;
- asigurarea unor relații funcționale optime între teritoriul studiat și teritoriile învecinate;
- evidențierea intervențiilor urbanistice care pot conduce la constituirea unei imagini unitare și personalizate a zonei;
- **identificarea amplasamentelor pentru echipamente și dotări;**
- eliminarea disfuncționalităților generate de obiectivele existente incompatibile în zona studiată;
- **stabilirea zonelor funcționale și a suprafețelor maxime destinate construcțiilor cu păstrarea caracterului predominant de zonă verde a malurilor Lacului Siutghiol;**
- **stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistic și peisagistic al zonei;**
- **stabilirea categoriilor de intervenție necesare;**
- **stabilirea conceptului de dezvoltare a zonei - Strategie de dezvoltare și potențial;**

- stabilirea unui regulament care să precizeze regimul maxim de înălțime al construcțiilor, precum și a indicilor privind utilizarea terenului : POT, CUT sau a altor reglementări speciale;
- reglementări care rezultă din soluția propusă și conduc la modificări ale PUG-ului;
- **completarea traseelor carosabile necesare noilor dotări și stabilirea profilelor caracteristice ale elementelor acestora;**
- precizarea soluțiilor de echipare tehnico-edilitară prevăzute pentru această zonă și a modului de racordare la rețelele magistrale ale localității;
- **detalierea formelor de proprietate asupra terenurilor și a condițiilor de asigurare a terenurilor necesare obiectivelor de utilitate publică;**
- **stabilirea zonelor de protecție și interdicție de construire ce decurg din Legile în vigoare.**
- obținerea prin intermediul volumetriei și organizării de ansamblu a unei imagini reper-urban de identitate în cadrul municipiului Constanța;
- asigurarea atât a dotărilor și a amenajărilor pentru turism, cât și cele ale localității;
- dezvoltarea zonei de agrement și distracție;
- **amenajarea adecvată a terenurilor aflate în domeniul public;**
- restructurarea zone de micro-fermă, situată în zona de sud;
- **identificarea și personalizarea subzonelor;**
- amenajarea lacului pentru agrement nautic;
- prelungirea sezonului prin amenajări corespunzătoare ale subzonelor;
- realizarea de dotări pentru petrecerea timpului liber în cazul timpului nefavorabil;
- subordonarea concepției de ansamblu inițiativei locale;
- asigurarea accesului comod și plăcut în zonă;
- realizarea unei densități construite ponderată;

Ulterior realizării documentației se constată următoarele problematice principale pe care PUZ Palazu Mare **NU le-a abordat prin Regulament și soluția de reglementare sau nu a reușit să le soluționeze:**

- **rezervarea unor culoare de circulație care să asigure o structură coerentă și ierarhizată a sistemului de străzi.** Deși prin PUZ sunt prevăzute profile caracteristice ale circulațiilor carosabile acestea nu au fost trasate în plan cu reglementarea unor culoare de expropriere sau cel puțin marcarea unor zone neconstruibile rezervate lărgirii străzilor care să asigure un traseu exact al profilului străzilor. Practic, profilul propus al străzilor se aplică pe un gabarit existent și un traseu "șerpuit" al fostelor drumuri de exploatare al parcelarului anterior dezvoltării zonei, neexistând o modalitate de control al traseului dintr-un capăt în altul al străzii.
- **nu au fost precizate și marcate/localizate suprafețele de teren necesare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică.** Deși există zone de reglementare care admit funcțiuni și instituții publice, echipamente și servicii publice, printre funcțiuni sunt admise și locuințele colective, servicii de sănătate, financiar bancare, profesionale etc. fără a menționa/a impune un procent minim/maxim pentru fiecare funcțiune. Având în vedere faptul că terenurile cuprinse în aceste zone de reglementare sunt proprietăți ale persoanelor fizice și/sau juridice nu există mecanisme legislative și administrative

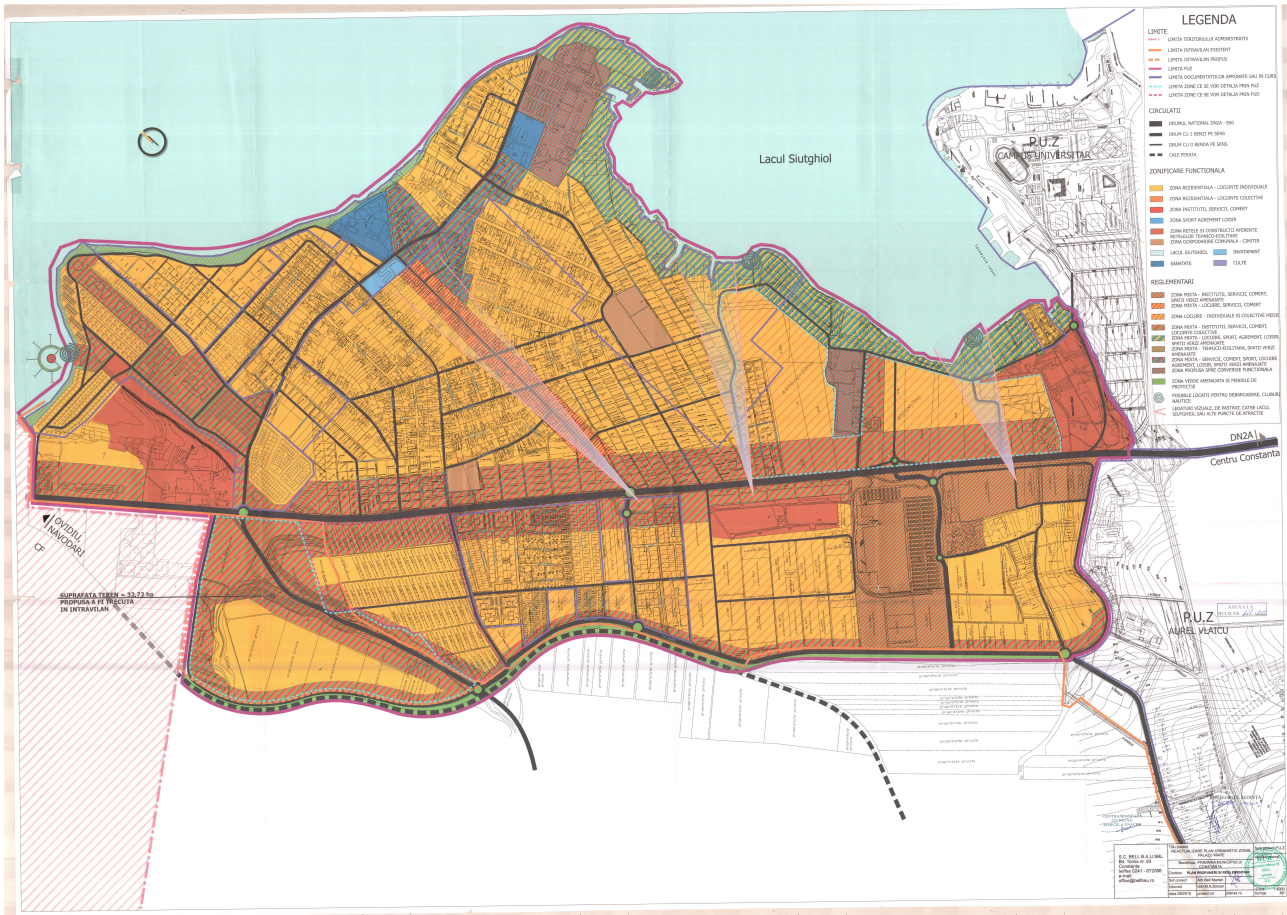
prin care să poată fi stabilite niveluri minime de dotări publice. Astfel, majoritatea terenurilor dezvoltate în baza Regulamentului PUZ au fost prevăzute pentru locuințe colective.

- **Nu au fost definite și localizate spațiile verzi de utilitate publică.** Deși au fost menționate spații verzi pentru protecție și aliniament, acestea nu sunt reprezentate pe plan. În plus, nu sunt marcate spații verzi de folosință locală (grădini, parcuri, scuaruri) existente și menținute și cele propuse, deși în cadrul Memoriului General este menționată necesitatea amenajării peisagistice a spațiilor verzi.
- **Nu sunt definite zonele de protecție ale infrastructurii edilitare, ale echipamentelor tehnice și ale surselor de apă.** Liniile electrice aeriene, incintele surselor de apă, malul lacului Siutghiol impun zone de protecție și siguranță, zone non-aedificandi sau cu restricții de construire. Întrucât ele nu sunt reprezentate în plan, iar în cadrul Regulamentului Local de Urbanism nu apar restricțiile impuse de acestea, zonele aferente culoarelor de restricție, planificarea dezvoltării urbanistice poate fi incoerentă sau chiar dăunătoare, în cazul în care sunt planificate noi dezvoltări suprapuse peste aceste culoare.
- La nivel de reglementare funcțională, zona locuințelor individuale UTR 2A admite și locuințe colective mici cu P+2 niveluri. Deși la nivel de regim de înălțime cele două sunt similare, forma și dimensiunea parcelarului determină unele deficiențe pentru locuințele colective. Întrucât parcelarul este unul preponderent alungit (raportul laturilor mai mare de 1:3, provenit din tipologia de parcelar agricol sau rural), mobilarea cu locuințe colective determină o imagine urbană necoerentă din spațiul public și condiții de vecinătate inechitabile în raport cu locuirea individuală.

Până anterior anului 2011, anul aprobării documentației *Reactualizare PUZ Palazu Mare*, evoluția zonei analizată a fost susținută de intervenții punctuale de locuințe individuale sau mici, stații alimentare carburanți sau reprezentanțe auto.

Zonificarea funcțională propusă prin "Reactualizare PUZ Palazu Mare" din anul 2011 a omogenizat zonificarea propusă prin PUG, motiv pentru care, proiectele de locuințe colective și individuale au dominat tipul de intervenție realizat între 2011 și prezent (anul 2023). Principalul dezavantaj al acestei acțiuni o constituie dezvoltarea zonei de locuințe fără ca acestea să beneficieze și de o creștere a deservirii cu funcțiuni complementare precum cele pentru educație, sănătate, petrecerea timpului liber, servicii, spații etc. Astfel, zona Palazu Mare este una dependentă din punct de vedere al relațiilor funcționale de activitățile localizate în interiorul teritoriului delimitat de bd. Aurel Vlaicu. Acest aspect coroborat cu faptul că singura relație carosabilă între zona Palazu Mare și restul municipiului Constanța este asigurată prin intermediul bd. Aurel Vlaicu, face ca intersecția bd. Aurel Vlaicu și bd. Tomis să fie una constant aglomerată, iar traficul să se desfășoare cu dificultate.

PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE



Reactualizare PUZ Palazu Mare aprobat prin HCLM nr. 121/2011

3.3. Alte documentații PUD și PUZ

Ulterior aprobării PUZ Palazu Mare 3 din anul 2003, au fost aprobate o serie de documentații de urbanism care au urmărit să detalieze sau să modifice condițiile de edificare în vederea realizării unor obiective preponderent rezidențiale, atât colective, cât și individuale. Dintre cele 29 de documentații puse la dispoziție și exceptând *Reactualizarea PUZ Palazu Mare* din anul 2011, 8 le-au reprezentat documentații de tip PUZ și 21 de tip PUD.

Dintre cele 29 de documentații 19 nu au fost implementate, în 7 cazuri investițiile au fost inițiate și au fost respectate prevederile reglementate, iar în două cazuri au fost realizate investiții care nu au ținut cont de reglementările aprobate. O documentație nu a putut fi localizată pentru a putea fi menționat stadiul său.

Funcțiunile predominante pentru care au fost inițiate documentațiile de urbanism au fost cele de locuire (individuală și colectivă), însă au fost și propuneri pentru spital, reprezentanță auto, centru multifuncțional sau bază sportivă.

Documentații aprobate în zona de studiu PUZ

N R. CR T.	TIP DOCUMENTAȚIE Denumire	AN APRO BARE	NR. HCL	FUNCTIUNE APRO- BATĂ	INDICATORI URBANISTICI APROBAȚI			OBSERVAȚII
					POT	CUT	H / RH	
1	PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOTIZARE TEREN	2008	595	LOCUINȚE	45%	1,2-1, 8	P+2+ M	Implementat parțial, conform reglementări
2	PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ LOCUINȚĂ P+E - INTRODUCERE ÎN LEGALITATE	2008	726	LOCUINȚA INDIVIDU- ALĂ	48,75 %	0,97	P+1	Reglementarea nu a fost respectată, fiind edificată o cu alte retrageri față de cele aprobate
3	PLAN URBANISTIC ZONAL LOCUINȚE, SEDIU ADMINISTRA- TIV, SPAȚII PRODUCȚIE ȘI DE- POZITARE D+P+2	2009	163	LOCUINȚE, SEDIU ADMINISTRATIV, SPAȚII DE PRO- DUCȚIE ȘI DEPOZ- ITARE	32%	0,79	P+2	<i>Parcela nu a putut fi identifi- cată</i>
4	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE SHOWROOM FORD II, SERVICE AUTO SI SEDIU AD- MINISTRATIV, S+P CU SUPANTA+ET.2P	2009	366	SERVICII ȘI COMERȚ - REPREZENTANȚĂ AUTO	50%	0,675	S+P+2	Nu a produs efecte
5	PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ PENTRU CON- STRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ D+P+2+M	2009	43	PENSIUNE TURIS- TICĂ	34,09 %	1,25	D+P+2 +M	Reglementarea nu a fost respectată, fiind edificată o locuință
6	PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORARE PUZ LOCUINȚĂ FAMILIALĂ P+1+M	2009	82	LOCUINȚA INDIVIDU- ALĂ				Nu a produs efecte
7	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE SPITAL D+P+4 ȘI LOCURI DE PARCARE	2011	168	SĂNĂTATE (SPITAL)	32%	2,1	P+4	Nu a produs efecte
8	PLAN URBANISTIC ZONAL LACUL SIUTGHIOL (NORD), DE (SUD), RAJA CONSTANȚA (EST) ȘI LACUL SIUTGHIOL ȘI LOT 2 (VEST) - ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI COMPLEX REZIDENȚIAL CU DOTĂRI ȘI AMENAJĂRI AFER- ENTE	2016	58	COMPLEX REZI- DENȚIAL ALIM. PUBLICĂ, AGREMENT COMERȚ, SERVICII	54%	1,8	P+2 _ P+4 _ P+15	Intervenție inițiată, nefinal- izată
9	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE 2 LOCUINȚE P+ 1E, STRADA TACHE IONESCU, PARCELA A468/5	2017	306	LOCUINȚA INDIVIDU- ALĂ	32%	0,65	P+1	Implementat conform re- glementări

Documentații aprobate în zona de studiu PUZ

N R. CR T.	TIP DOCUMENTAȚIE Denumire	AN APRO BARE	NR. HCL	FUNȚIUNE APRO- BATĂ	INDICATORI URBANISTICI APROBAȚI			OBSERVAȚII
					POT	CUT	H / RH	
10	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+4 LOCUINȚE COLECTIVE	2018	25	LOCUINȚE COLEC- TIVE	53%	1,9	P+4	Implementat conform re- glementări
11	PLAN URBANISTIC DE DETALIU AMPLASARE STRUCTURĂ MET- ALICĂ PENTRU ACOPERIRE ȘI ÎNCHIDERE TERENURI DE FOT- BAL	2018	170	AGREMENT / SPORT (SPAȚII VERZI – COMPLEX ȘI BAZA SPORTIVE, L.24.)	45%	1,5	13m	Intervenție inițiată, nefinal- izată
12	PLAN URBANISTIC DE DETALIU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE (RETRAGERI ȘI ACCES) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+1 – DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE	2018	172	LOCUINȚE UNIFA- MILIALE	50%	2	P+1	Nu a produs efecte
13	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+8, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE ȘANTIER	2018	173	LOCUINȚE COLEC- TIVE	26%	2,9	P+8	Implementat conform re- glementări
14	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ S+P+1E, RE- ALIZARE PISCINĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN	2018	432	LOCUINȚA INDIVIDU- ALĂ	25,4%	0,566	S+P+1	Nu a produs efecte
15	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P- LOCUIRE COLECTIVA, CENTRU RECREERE SPA SI PISCINA, IM- PREJMUIRE TEREN	2018	435	LOCUINȚE COLEC- TIVE, SERVICII	60%	3	D+P	Nu a produs efecte
16	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE PATRU LOCUIŢE INDIVIDUALE P+2E	2018	531	LOCUINȚE INDIVID- UALE	40%	1,18	P+2	Implementat conform re- glementări
17	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2-3-4 LOCUINȚE COLECTIVE	2019	74	LOCUINȚE COLEC- TIVE	40%	2,37	P+4	Nu a produs efecte
18	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Elaborare PUD CONSTRUIRE IMOBIL D+P+10 - LOCUINȚE COLECTIVE CU PARCARE LA DEMISOL	2019	237	LOCUINȚE COLEC- TIVE	45%	3	D+P+1 0	Nu a produs efecte

Documentații aprobate în zona de studiu PUZ

N R. CR T.	TIP DOCUMENTAȚIE Denumire	AN APRO BARE	NR. HCL	FUNCTIUNE APRO- BATĂ	INDICATORI URBANISTICI APROBAȚI			OBSERVAȚII
					POT	CUT	H / RH	
19	PLAN URBANISTIC DE DETALIU ZONA RESTAURANT ȘI CAMPING POPAS CIȘMEA - CONSTRUIRE IMOBIL P+3	2020	43	CENTRU MULTI- FUNCȚIONAL	50	2	P+3	Nu a produs efecte
20	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJ- MUIRE TEREN	2020	153	LOCUINȚE COLEC- TIVE	30%	0,69	P+2	Nu a produs efecte
21	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE D+P+4	2020	198	LOCUINȚE COLEC- TIVE	54%	2,9	P+4	Nu a produs efecte
22	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3 LOCUINȚE COLECTIVE	2020	320	LOCUINȚE COLEC- TIVE	49,75 %	1,99	D+P+3	Nu a produs efecte
23	PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE S+P+6 CU COMERȚ LA PARTER	2020	131	LOCUINȚE COLEC- TIVE, COMERȚ	40,15 %	2,93	S+P+6	Nu a produs efecte
24	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE	2020	364	LOCUINȚE COLEC- TIVE	31%	2,2	P+6	Nu a produs efecte
25	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ DE VACANȚĂ ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER	2022	162	LOCUINȚĂ UNIFA- MILIALĂ ȘI FUNCȚI- UNI COMPLE- MENTARE	38%	1,3	P+2	Nu a produs efecte
26	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDI- VIDUALĂ	2022	208	LOCUINȚA INDIVIDU- ALĂ	40%	1,2	P+1	Nu a produs efecte

Documentații aprobate în zona de studiu PUZ

N R. CR T.	TIP DOCUMENTAȚIE Denumire	AN APRO BARE	NR. HCL	FUNCTIUNE APRO- BATĂ	INDICATORI URBANISTICI APROBAȚI			OBSERVAȚII
					POT	CUT	H / RH	
27	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ PALAZU MARE, MAL LAC SIUTGHIOL	2022	210	LOCUIȚE, INSTI- TUȚII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTĂRI URBANE LA NIVEL MUNICIPAL ZONĂ AMENAJĂRI SPECIFICE MALULUI LACULUI, DEBAR- CADERE, CLUBURI NAUTICE, AGRE- MENT, LOISIR, LOCUIȚE DE VA- CANȚĂ, SPORT, TUR- ISM BALNEAR FUNCTIUNI MIXTE LOCUIȚE COLEC- TIVE ȘI SERVICII	85%	0,06 - 3,6	P+M_ P+15	Nu a produs efecte
28	PLAN URBANISTIC DE DETALIU Elaborare PUD ptr. Construire imobil locuință de vacanță D+P+1e+Tc și împrejmuire	2022	227	LOCUIȚA INDIVIDU- ALĂ	19,9%	0,41	D+P+1 +Tc	Nu a produs efecte
29	PLAN URBANISTIC ZONAL REALIZARE ANSAMBLU LOCUIȚE COLECTIVE PALAZU MARE, ZONA MAL LAC SIUTGHI- OL, TERITORIU DELIMITAT DE BULEVARDUL TOMIS, LIMITE CADASTRALE ȘI INCINTA RAJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA	2022	277	ZONĂ MIXTĂ, LOCUIȚE COLEC- TIVE, BIROURI, SER- VICII	65%	12 mc/ 4 mp	P+12	Nu a produs efecte

4. Analiza SWOT

4.1. Puncte tari (S)

Funcțiuni și dotări publice

- Zona dispune de dotări comerciale de mici dimensiuni în cadrul zonei de studiu, inserții punctuale între locuințele individuale și colective și de centre comerciale de importanță municipală în proximitate (Centrul Comercial Tom, Dedeman, Selgros, Decathlon etc.);
- Există dotări de gospodărire comunală (Cimitirul Turcesc, Cimitirul Ortodox Palazu Mare) care pot asigura necesarul la nivel de zonă de studiu, dar și pentru restul municipiului;
- Există dotări administrative/ instituții publice de interes municipal și supra-municipal localizate în zona de studiu: Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța, UM 02132

Structură morfologică și fond construit

- Loturile din zona studiată au, în general, suprafețe cuprinse între 350 și 1000 mp. Coroborat cu funcțiunea de locuire individuală conferă posibilitatea realizării unei zone de locuit cu densitate scăzută, aerisită.
- Parcelarul existent din zona nordică este unul regulat, rezultat al unui proces de sistematizare ceea ce conferă condiții optime de edificare (loturi cu laturile perpendiculare, raport al laturilor cuprins între 1/1,5 și 1/3, deschideri la stradă care să permită edificarea cel puțin în regim cuplat etc.)
- Există resursă de teren care poate fi sistematizată pentru viitoare zone de locuire, dotări sau alte funcțiuni necesare zonei în zona nord-estică și cea sudică;

Spații verzi

- Suprafețe ample de teren care sunt needificate, nemineralizate atât pe loturile private, cât și pe terenuri aflate în domeniul public (Spitalul Clinic de Pneumoftiziologie Constanța, S.C.J.U. Constanta, Secția Clinică de Psihiatrie, sursele de apă Cișmea 1c și Caragea Dermen, Baza Sportiva "Academia Navala Mircea cel Bătrân", Cimitirul ortodox Palazu Mare, Cimitirul Turcesc, terenurile arabile situate de o parte și cealaltă a străzii Palazu etc.). Acestea contribuie la reglarea microclimatului local și la reducerea efectului de insulă de căldură generat de mineralizarea suprafețelor și edificarea construcțiilor

Circulații

- Există circulații carosabile sistematizate corect, cu strat de rulare în stare constructivă bună care deservește în interiorul zonei de studiu (exemplul străzii Dumbrăveni);
- Există traseu pentru transportul public care deservește zona de studiu (linia 3)

Echipare tehnico - edilitară

- Relele de apă și canalizare au fost parțial înlocuite sau extinse;

- În zona de studiu există toate tipurile de rețele edilitare amplasate de-a lungul circulațiilor carosabile principale. Chiar dacă nu toate circulațiile beneficiază de rețele, majoritatea gospodăriilor existente beneficiază de bransament la rețelele de apă, canalizare, electricitate și telecomunicații.

4.2.Puncte slabe (W)

Funcțiuni și dotări publice

- Lipsă dotări de loisir de-a lungul Lacului Siutghiol - promenadă, debarcader, parcări publice etc.
- Lipsă puncte de alimentație publică, de belvedere (atractori) de-a lungul malurilor Lacului Siutghiol;
- Lipsa unor amenajări publice aferente lacului Siutghiol - debarcadere, promenade, parcări etc.
- Nu există dotări socio-culturale care să deservească zona;
- Nu există spații verzi amenajate de utilitate publică care să deservească zona de locuințe;
- Există un singur spațiu de joacă pentru copii cu teren de sport în zona studiată, a cărui suprafață de 1100 mp este mult subdimensionată în raport cu necesitățile zonei;
- Infrastructura de dotări socio-educaționale este subdimensionată în raport cu dimensiunea zonei și mărimea populației. Având în vedere localizarea în raport cu restul municipiului, deplasările în scop de educație se realizează preponderent motorizat.

Structură morfologică și fond construit

- Imaginea urbană pe multe artere de circulație este una pestriță din punct de vedere al aspectului construcțiilor: culori ale fațadelor neomogene, amplasări ale construcțiilor cu retrageri diferite față de aliniament, lipsa unei unități a regimului de înălțime, aspect neîntreținut al construcțiilor în special pe străzile subdimensionate;
- Structura parcellarului din partea centrală a zonei de studiu are la bază o tipologie agricolă, cu loturi alungite, cu laturile neperpendiculare, ceea ce impune dificultăți în ceea ce privește mobilarea și asigurarea unui front structurat către aliniament.
- Loturile din zona studiată au, în general, suprafețe cuprinse între 350 și 1000 mp. Coroborat cu funcțiunea de locuire colectivă regim P+2 conform RLU PUZ Palazu Mare și cu deschideri la stradă de 12-14 metri conduc la situații de edificare a locuințelor colective mici pe parcele alungite, care nu oferă condiții pentru locuire de calitate. În plus, amestecarea tipologiilor de locuire, chiar dacă regimul de înălțime este similar generează imagine urbană necoerentă și condiții de vecinătate inechitabile;
- Deși de-a lungul malurilor lacului Siutghiol există o fâșie de teren cuprinsă între luciul de apă și fundurile de lot care aparține domeniului public, accesul către această zonă este greoi sau chiar imposibil din cauza faptului că aleile sau străzile care fac legătura către această fâșie sunt nesistematizate. În plus, fâșia de teren cuprinde, pe majoritatea lungimii malului, taluzul abrupt al acestora, fapt ce face ca zona aflată în domeniul public să fie una greu practicabilă.

Circulații

- Circulațiile carosabile sunt subgabaritate, există numeroase zone de necontinuitate între artere (în special în zona bd. Tomis - străzile Salviei, Rozelor, Socului, Zăvoiului, George Topârceanu, Corneliu Coposu, Eugen Lovinescu ș.a.), nu există circulații pietonale sistematizate pe toate arterele.

- Relația cu Municipiul Constanța este asigurată printr-o singură arteră - bd. Tomis, care la perioadele de vârf ale traficului înregistrează cozi lungi în intersecția cu bd. Aurel Vlaicu. În plu, în cazul unor evenimente care ar conduce la blocarea traficului (accident, surpări de teren etc.), zona ar deveni izolată sau ar fi necesare deplasări ocolitoare către nord prin Orașul Ovidiu și întoarcerea prin DN3C sau A4.
- Construcțiile amplasate pe aliniament sau cu o retragere insuficientă astfel încât să poată fi realizat un profil stradal corespunzător și unitar (lățime carosabilă, pietonală și aliniament verde);
- Lipsă de parcări publice sistematizate în zonele instituțiilor publice sau a obiectivelor de interes public.
- Transportul în comun nu deservește întreaga zonă edificată - spre exemplu zona din jurul străzilor Take Ionescu - Iuliu Maniu - Barbu Catargiu

Echipare edilitară

- Existența LEA de-a lungul bd. Tomis și în interiorul zonei studiate care impune restricții de construire - zone non-aedificandi;
- Nu există rețele edilitare pe toate străzile din zona de studiu;
- În zona studiată și în imediata vecinătate (vis a vis de bd. Tomis) se află 3 surse subterane de apă care alimentează municipiul Constanța și care impun restricții de construire și utilizare a terenurilor învecinate;
- Pe anumite artere există rețele de cabluri electrice (alimentare cu energie și telecomunicații) amplasată pe stâlpi, afectând imaginea percepută din spațiul public. În plus, rețelele amplasate aerian sunt mai predispuse la deteriorare mai rapid decât cele amplasate în subteran, cauzând costuri de mentenanță mai mari pe perioada de operare;
- Nu există infrastructură de iluminat public pe toate străzile, ceea ce cauzează premise pentru un sentiment scăzut de siguranță pe timpul serii/noapții

4.3. Oportunități (O)

- Prezența Lacului Siutghiol ca atractor pentru dezvoltarea de activități pentru petrecerea timpului liber, activități economice asociate petrecerii timpului liber: sporturi nautice, agrement, plajă, alimentație publică etc.
- Proximitatea față de nucleul administrativ, de locuire, servicii și alte puncte de interes ale municipiului Constanța, situat la sud de bd. Aurel Vlaicu;
- Realizarea legăturii carosabile între zona Palazu Mare și DC89 oferă o posibilitate de realizare a circulațiilor de tranzit mai facile cu degrevarea intersecției bd. Tomis cu bd. Aurel Vlaicu și realizarea unei descărcări mai rapide în bd Aurel Vlaicu prin DN3C, respectiv cu Autostrada A4 prin nodul de la Poiana;
- Finanțarea externă prin perioada de programare europeană 2021 - 2027, respectiv PNRR care pot asigura bugete pentru dezvoltarea infrastructurii edilitare, circulații, spații verzi, spații publice, dotări publice etc.
- Interesul investitorilor/proprietarilor de terenuri libere pentru realizarea unor ansambluri

4.4. Amenințări (T)

- Reglementări urbanistice insuficient de specifice pentru a impune un caracter urbanistic al zonei - nu există reglementări cu privire la structura parcelarului, nu sunt asigurate suprafețele necesare pentru circulații publice, instituții și servicii publice, spații verzi publice, zonificarea funcțională și posibilitățile de alăturare a funcțiilor nu asigură necesarul de funcțiuni complementare locuirii etc.).
- Tendința generală de fragmentare (dezmembrare în loturi mici a parcelelor;
- Tendința de divizare pe adâncime a loturilor cu suprafețe mari (peste 1000 mp) în parcele de 300-500 mp generând imobile cu acces indirect către circulațiile publice, clustere de aglomerări de construcții în zone cu densitate scăzută, probleme de însorire ș.a.
- Tendința de edificare în proximitatea surselor de apă Cișmea 1C și Caragea Dermen care poate afecta resursa de apă în cazul în care nu se iau măsurile corespunzătoare de distanțare și asigurare a amplasamentelor conform legislației în vigoare;
- Condițiile economice generate de crizele economice și de incertitudinile geopolitice care să limiteze posibilitățile de finanțare a investițiilor în zonă, menținerea unei stări (actuale) de subdezvoltare, respectiv dezvoltarea cu reduceri de costuri care se pot traduce în investiții de o calitate inferioară. Pe termen lung aceste evenimente se pot manifesta printr-o degradare a zonei din punct de vedere al fondului construit, al aspectului, dar și printr-o ghețizare, în cazul în care măsurile sunt implementate cu jumătăți de măsură.
- Dezvoltarea excesivă a construcțiilor în detrimentul spațiilor verzi;

5. Diagnostic al situației actuale

Zona Palazu Mare se caracterizează ca o **ășezare cu specific semi-rural, aflat într-un proces de urbanizare**, prezentând inserții specifice de locuințe colective, servicii și comerț, însă **fără a beneficia de o corelare între dezvoltarea infrastructurii publice de circulații, dotări și servicii și intervențiile private**, motiv pentru care există deficiențe majore în ceea ce privește oferta de circulații și transport, sănătate, educație, spații verzi și loisir servicii ș.a.

Teritoriul este compus din **nucleul central** („vatra veche a satului”) în care parcele sunt caracterizate de suprafețe medii spre mari - 350 -1000 mp, cu forme alungite, cu locuințele amplasate către aliniament și o zonă de grădină în spatele construcției și **zonele exterioare nucleului central în care se regăsesc inserții recente** de locuințe colective, construcții mixte rezidențiale cu parter comercial și zone de servicii și comerț (reprezentanțe auto, benzinării, service auto etc.), cu loturi de teren cu dimensiuni variate, care nu se înscriu în tipologia inițială a parcelarului, ci impun operațiuni cadastrale de alipiri și dezmembrări. Chiar dacă zona a evoluat pornind de la un nucleu inițial al ășezării Palazu Mare, **nu există o zonă centrală** de interes. Practic, în interiorul zonei de studiu **nu există obiective care să genereze interes de deplasare**.

Poziționarea relativ excentrică a zonei Palazu Mare în raport cu restul zonei edificate a municipiului Constanța îi conferă un dezavantaj din perspectiva relațiilor funcționale: majoritatea locuitorilor și utilizatorilor zonei trebuie să se deplaseze către zona centrală pentru a satisface necesitățile zilnice ce țin de serviciu, administrație, educație, cultură loisir și petrecerea timpului liber, sănătate ș.a. Acest aspect se traduce în **valori ridicate ale deplasărilor motorizate zilnice și o deplasare greoaie prin intersecția bd. Tomis și bd. Aurel Vlaicu, singurul punct de acces care face legătura cu restul orașului**. Deși în Palazu Mare se află unul dintre cele mai importante ansambluri comerciale din Constanța (centrul comercial Tom, Decathlon, Metro, Selgros ș.a.) lipsa unor legături pietonale facile între teritoriul situat la est de bd. Tomis și acesta fac ca majoritatea deplasărilor să fie realizate tot cu autoturismul personal, iar **bulevardul Tomis** să fie, în fapt, un **mijloc de segregare spațială**.

Sistemul incoerent de străzi interioare zonei și lipsa amenajărilor corespunzătoare îi conferă nu doar dificultate în deplasările interioare, dar și o **imagine de zonă suburbană, ghetiozată**. În plus, siguranța circulațiilor, atât pietonale, cât și carosabile este periclitată.

Fondul construit este caracterizat de un amalgam de construcții de locuințe individuale cu caracter semi-rural, stare constructivă medie sau precară, locuințe de vacanță fără valoare arhitecturală și locuințe colective medii sau înalte, realizate recent, în stare constructivă foarte bună. Alăturarea volumetrică între locuințele individuale și cele înalte, coloratura diversă a celor din urmă și distanțele libere dintre acestea generează un cadru urban care nu este calitativ și nici sănătos din punct de vedere al evoluției spațiului. La toate acestea, lipsa de dotări publice, funcțiuni complementare locuirii și atractori de fluxuri accentuează un cadru edificat sărăcăcios, neatractiv, aflat pe o traiectorie degradantă

din punct de vedere al calității și al capacității de a satisface necesitățile de locuire, principala sa funcțiune.

6. Potențialul de intervenție și principalele obiective care trebuie tratate

Potențialul zonei Palazu Mare este corelat cu **proximitatea față de Lacul Siutghiol** și cu **proximitatea față de trupul municipiului Constanța aflat la sud-est de bd. Aurel Vlaicu**. Localizarea inițială a așezării în această zonă are mai degrabă de a face cu existența instituțiilor administrative, a locurilor de muncă, a școlilor și a altor puncte de interes de la sud-vest de inelul median de circulație decât interesul față de lac, însă cel de-al doilea prezintă, cel puțin din perspectivă de activități legate de loisir-petrecere a timpului liber și din perspectiva influenței asupra valorii imobiliare, un argument viabil în vederea exploatarea resursei de teren. Tocmai **resursele de teren liber existente în zona Palazu Mare sunt potențialul** care fac ca cele două argumente de mai sus să fie valorificate.

Continuarea dezvoltărilor rezidențiale în scopul exploatarea proximității față de principalele puncte de interes din Constanța (serviciu, educație, administrativ, petrecerea timpului liber etc.) **nu poate fi fezabilă atâta timp cât locuitorii sunt dependenți de deplasările zilnice** către acestea, **iar traficul se desfășoară în continuare exclusiv prin intermediul bd. Tomis**. Creșterea numărului de utilizatori ai zonei va crește implicit și valorile de trafic necesar a trece prin intersecția Tomis - Aurel Vlaicu aflată deja la saturație în cadrul orelor de vârf.

În plus, **continuarea dezvoltării sectorului rezidențial** în Palazu Mare, fie el pentru locuințe individuale sau colective, **trebuie să se facă într-un cadru de reglementare urbanistică care să determine o creștere sau cel puțin o validare a calității spațiului urban și a locuirii**, nu de agasare a vecinătăților și de maximizare a 'out-put'-ului construit. **Relația de vecinătate trebuie să fie una complementară** din punct de vedere al volumetriei, al funcțiunii și al utilizării resurselor, nu una de competiție în înălțime, gabarit și aspect exterior.

Asigurarea unor funcțiuni complementare locuirii care să reducă necesitatea deplasărilor în exteriorul zonei și care să fie într-o distanță de mers pe jos convenabilă **nu au doar potențialul de a degreva traficul**, dar **creșterea nivelului de satisfacere al locuitorilor în raport cu zona, creșterea calității locuirii, creșterea valoarea zonei la modul general și creșterea gradul de atractivitate al acesteia polarizând la rândul ei alte dezvoltări**.

Zonele mixte de locuințe și servicii sau comerț au avantajul de a **asigura prezența oamenilor o perioadă mai lungă de timp** pe parcursul zilei sau chiar continuă, **satisfăcând mai multe nevoi zilnice ale utilizatorilor**, având ca rezultat o **utilizare mai eficientă a resursei de spațiu și costuri de utilizare mai mici** care nu sunt doar financiare, ci și de timp.

Localizarea zonei Palazu Mare nu trebuie privită doar în contextul proximității față de restul municipiului Constanța ca utilizator al dotărilor din cadrul zonei situată la sud-est de inelul median. De fapt, **Palazu Mare are avantajul de a fi localizat de-a lungul arterei de legătură dintre Constanța și Ovidu** (chiar și

Năvodari), ceea ce îi conferă **oportunitatea de a localiza și susține funcțiuni necesare ambelor localități, de a degreva o parte din funcțiunile și serviciile generatoare de deplasări din zona centrală a municipiului**. Prin urmare, în Palazu Mare se poate constitui și un pol de interes la nivel municipal și supra-municipal de servicii publice sau administrativ. În plus, la nivelul municipiului nu este constituit un pol de birouri, dar care, prin politici gândite la nivelul întregului UAT de stimulare a unor sectoare de activitate.

Stimularea unor dezvoltări în relație cu malurile Lacului Siutghiol trebuie să se facă având în vedere accesibilitatea acestora atât în interiorul zonei, cât și în relație cu Municipiul Constanța și orașul Ovidiu, **utilizarea pe o perioadă de timp cât mai lungă din an (nu sezonieră) și o compatibilitate cu zona rezidențială** existentă și cea viitoare. Acestea pot fi amenajări ale domeniului public aferent zonei de mal, funcțiuni și activități de loisir/petrecere a timpului liber, dezvoltarea unui segment turistic incluzând structuri de cazare, zone de agrement sportiv, alimentație publică. De asemenea, dezvoltarea unui centru de educație-cercetare nou sau extinderea pentru satisfacerea necesităților și modernizare a bazei Academiei Navale Mircea cel Bătrân sunt oportunități de analizat în cadrul dezvoltării zonei.

Relațiile în teritoriu ale zonei Palazu Mare sunt **nu doar oportunități** pe care municipiul le poate specula pentru dezvoltări viitoare, **dar și necesități pentru un cadru coerent de funcționare**. Astfel, este necesară regândirea profilului fizic și funcțional al bd. Tomis în vederea relaționării celor două teritorii situate de o parte și cealaltă a sa și creșterea numărului de legături carosabile cu zona Campus Universitar - bd. Aurel Vlaicu și cu zona Boreal - DC89 - A4.

Pentru a valorifica potențialul și oportunitățile menționate mai sus, din punct de vedere al planificării teritoriale și reglementării urbanistice în cadrul Planului Urbanistic Zonal, va fi necesară studierea următoarelor intervenții:

- Întocmirea unei viziuni strategice pentru zona Palazu Mare în urma realizării studiilor de fundamentare și contopirii informațiilor relevante;
- Zonificarea teritorială și detalierea funcțiilor specifice fiecărei zone astfel încât să se asigure posibilitățile de implementare a unor noi funcțiuni necesare zonei. Localizarea obiectivelor de investiție trebuie să fie specifică pentru ca realizarea acestora să poată fi ușor de coordonat în raport cu restul teritoriului;
- Realizarea unui cadru de reglementare strict, dar care să medieze relațiile între fondul construit existent și potențialul zonei, astfel încât să fie eliminată posibilitatea realizării unor intervenții noi care să genereze situații de incompatibilitate;
- Determinarea și reglementarea unui nivel optim de dotări necesare zonei de locuit (educație, sănătate, comerț, spații verzi etc.);
- Reglementarea privind aspectul exterior al construcțiilor în vederea realizării unui aspect vizual coerent la nivelul spațiului public;
- Asigurarea unui sistem de spații verzi publice;

- Asigurarea unui sistem de trasee pietonale/ciclabile care să deservească întreaga zonă Palazu Mare și să fie corelat cu zonele învecinate - Ovidiu, cartierele Boreal și Tomis Plus, Zona Campus Universitar și malurile lacului Siutghiol
- Studiarea posibilităților de valorificare a zonei de mal ca spațiu de promenadă publică, parc și obiective de interes public și securizarea suprafețelor de terne necesare pentru implementarea acestora;
- Realizarea unei relații carosabile între zona Palazu Mare și zona Campus Universitare între sursa de apă Cișmea 1 C și malul lacului Siutghiol;
- Studiarea și asigurarea suprafețelor de teren necesare pentru posibilitățile de corelare cu viitoarele relații carosabile spre Autostrada A4;
- Regândirea profilului fizic și funcțional al bd. Tomis în vederea relaționării celor două teritorii situate de o parte și cealaltă a sa;
- Marcare și reglementarea zonelor de restricție în jurul surselor de apă Cișmea 1C și Caragea Dermen în vederea asigurării calității surselor de apă;
- Determinarea necesarului de echipare edilitară și a necesităților de consum ale viitoarei zone și stabilirea posibilităților de echipare cu infrastructură edilitară a zonei.
- Asigurarea prin marcarea pe plan și reglementarea culoarelor de lărgire și modernizare a circulațiilor publice în vederea fluidizării și ierarhizării sistemului de circulații la nivelul zonei;
- Asigurarea prin marcarea pe plan și reglementarea zonelor destinate obiectivelor de utilitate publică necesare funcțiunilor propuse și existente în cadrul zonei de analiză. Aceste obiective vor trebui să fie realizate fie pe suprafețe aflate în domeniul public, motiv pentru care vor fi indicate eventualele suprafețe necesar a fi expropriată pentru cauză de utilitate publică.

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava

Manager de proiect

Dr. Urb. Mihai Moțcanu Dumitrescu

Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

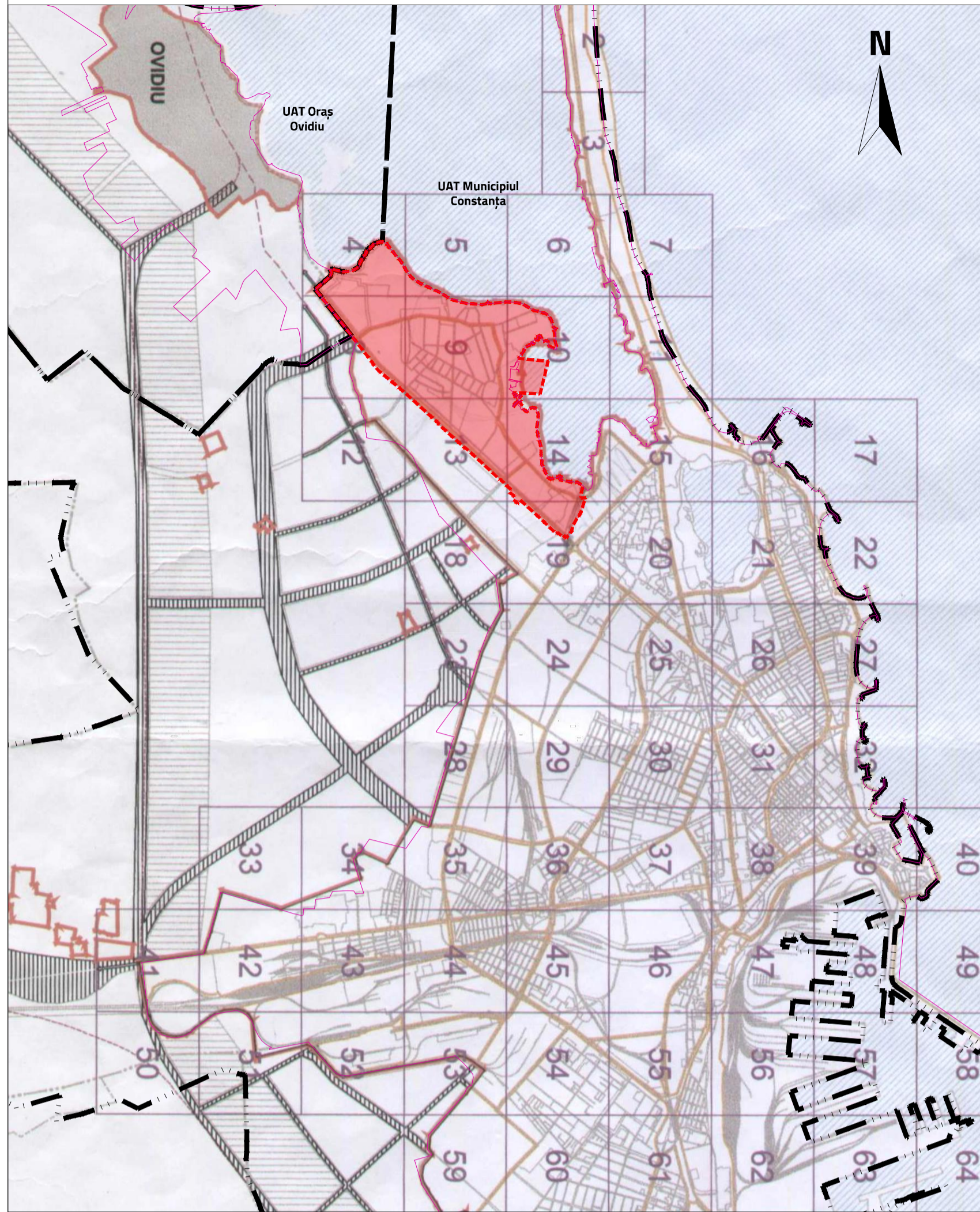
Dr. Urb. Mădălina Moțcanu Dumitrescu

Dr. Urb. Mihai Moțcanu Dumitrescu

urb. Laura Balint

urb. Teodor Manea

Încadrare zonă de studiu în PUG Municipiul Constanța, sc. 1:50000



Încadrare zonă de studiu în PUG Municipiul Constanța, sc. 1:10000



ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE

LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ ADMINISTRATIVĂ UAT
 - LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Documentații aprobate în zona de studiu PUZ

NO. CRT.	TIPOLOGIE DOCUMENTAȚIE	AN	NR. ACT.	PUNCTUAȚIE APROBARE	SCALA	CONȚINUT	REMARKS
1	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2016	25	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Implementat conform aprobării
2	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2009	43	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
3	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2016	18	COMPLEX RESIDENȚIAL	1/50	1/50	Implementat conform aprobării
4	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2019	71	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
5	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2009	103	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
6	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2009	102	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
7	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2009	103	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
8	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2011	168	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
9	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2010	170	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Implementat conform aprobării
10	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2010	170	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
11	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2009	106	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
12	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2002	208	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
13	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2002	210	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
14	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2008	185	LOCUIȚE	1/20	1/20	Implementat conform aprobării
15	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2002	227	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
16	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2019	237	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
17	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2002	237	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
18	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2017	305	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Implementat conform aprobării
19	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2009	103	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
20	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2009	106	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
21	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2010	170	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
22	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2010	170	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
23	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2010	170	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
24	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2010	170	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
25	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2009	103	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
26	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2009	106	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
27	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2010	170	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
28	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2010	170	LOCUIȚE COLECTIVE	1/50	1/50	Neaprobabil
29	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2010	170	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil
30	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	2010	170	LOCUIȚE INDIVIDUALE	1/50	1/50	Neaprobabil

Încadrare zonă de studiu în PUG Municipiul Constanța, sc. 1:50000



Încadrare zonă de studiu în PUZ Palazu Mare, sc. 1:10000



ELABORATOR PUZ

AGORAPOLIS SRL



SUBCONTRACTANT

RAUPLAN DESIGN SRL



ȘEF PROIECT

urb. Mihaela PUȘNAVA

MANAGER PROIECT

dr. urb. Mihai MOȚCANU

DUMITRESCU

ECHIPĂ PROIECTARE

urb. Mihaela PUȘNAVA

dr. urb. Mădălina MOȚCANU

DUMITRESCU

urb. Laura BALINT

urb. Teodor MANEA

BENEFICIAR

UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

DENUMIRE PROIECT

ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE

AMPLASAMENT

TERRITORIUL DELIMITAT DE BD. TOMIS, LACUL SIUTGHIOI, INCINTA RAJA ȘI LIMITA UAT OVIDIU

TITLU PLANȘĂ

ÎNCADRARE ÎN PUG MUNICIPIUL CONSTANȚA ȘI PUZ PALAZU MARE

FAZA

DATA

NR. PLANȘĂ

SCARA

ETAPĂ

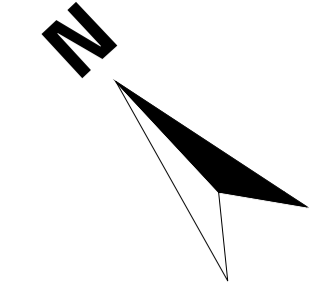
SITUAȚIA EXISTENTĂ

DISFUNCȚIONALITĂȚI

2023

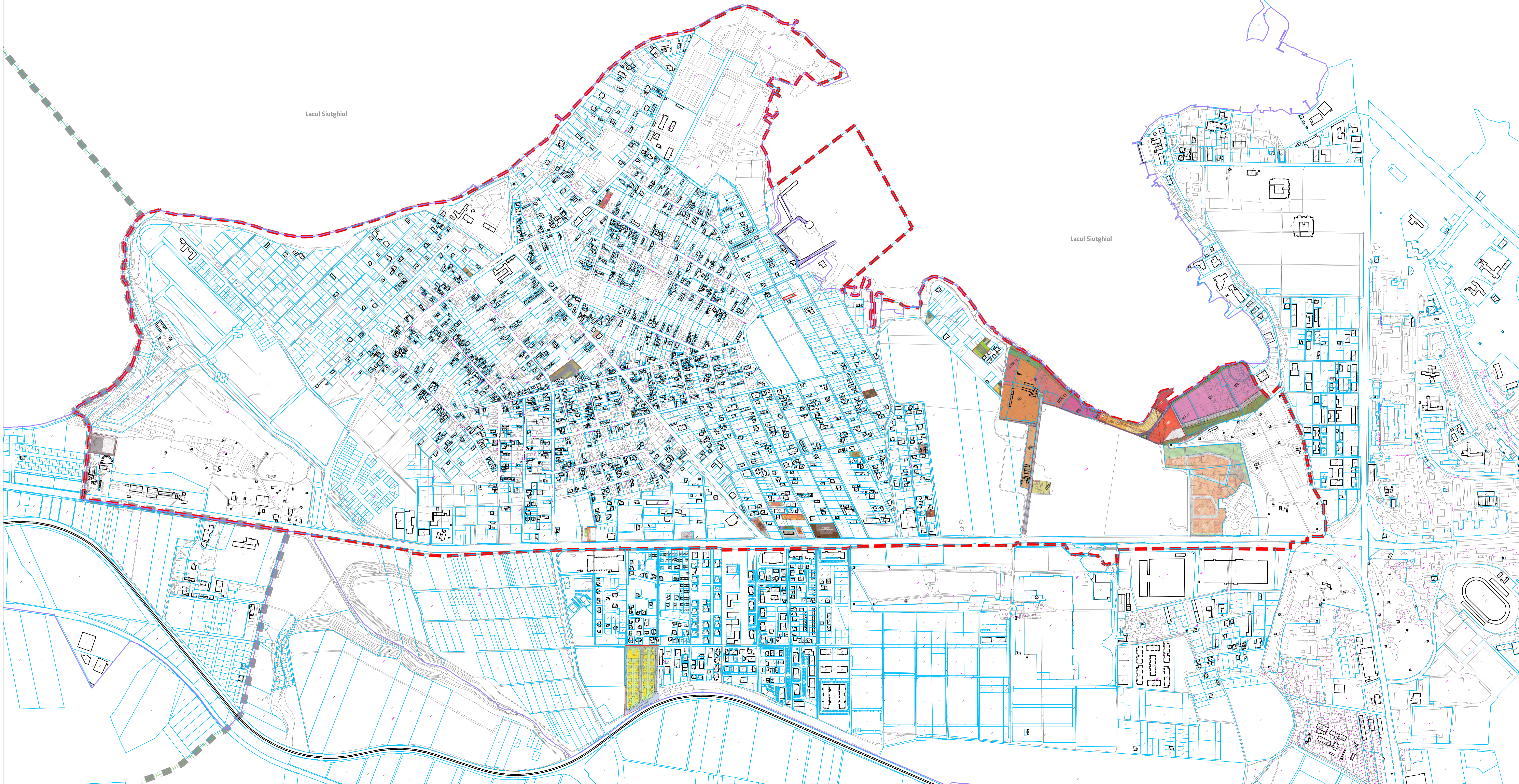
1-1

1:5000



LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ ADMINISTRATIVĂ UAT
 - LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 - LIMITE CADASTRALE CONFORM GEOPORTAL ETERRA
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE CONFORM GEOPORTAL ETERRA



Documentații aprobate în zona de studiu PUZ

NO.	PROIECT	AN	SCALA	PROIECTANT	STADIUL DE REALIZARE	STADIUL DE REALIZARE	STADIUL DE REALIZARE	STADIUL DE REALIZARE	STADIUL DE REALIZARE
1	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
2	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
3	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
4	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
5	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
6	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
7	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
8	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
9	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
10	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
11	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
12	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
13	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
14	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
15	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
16	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
17	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
18	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
19	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
20	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
21	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
22	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
23	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
24	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
25	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
26	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
27	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
28	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
29	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%
30	Planul de urbanism general al orașului Palazu Mare	2014	1:500	AGROPOLIS SRL	100%	100%	100%	100%	100%

ELABORATOR PUZ
AGROPOLIS SRL

SUBCONTRACTANT
RAJMIPLAN DESIGN SRL

ȘEF PROIECT
urb. Mihaela PUȘNAVA

MANAGER PROIECT
dr. urb. Mihai MOTCĂȘU
DUMITRESCU

ECHIPĂ PROIECTARE
urb. Mihaela PUȘNAVA
dr. urb. Mădălina MOTCĂȘU
DUMITRESCU
dr. urb. Mihai MOTCĂȘU
DUMITRESCU
urb. Laura BALINT
urb. Teodor MANEA

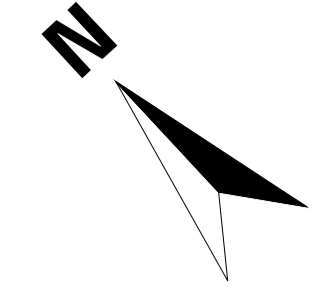
BENEFICIAR
UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

DENUMIRE PROIECT
ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE

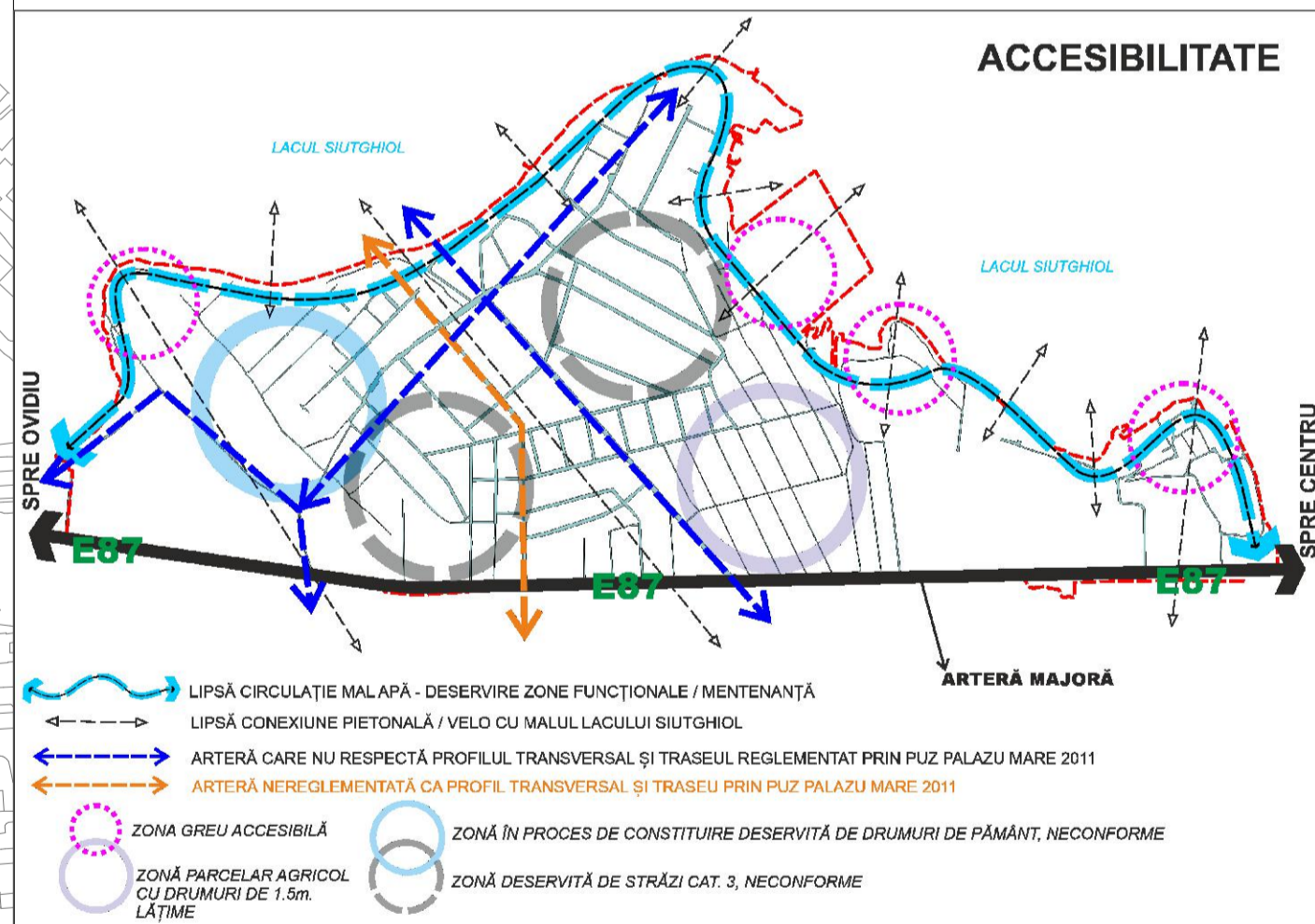
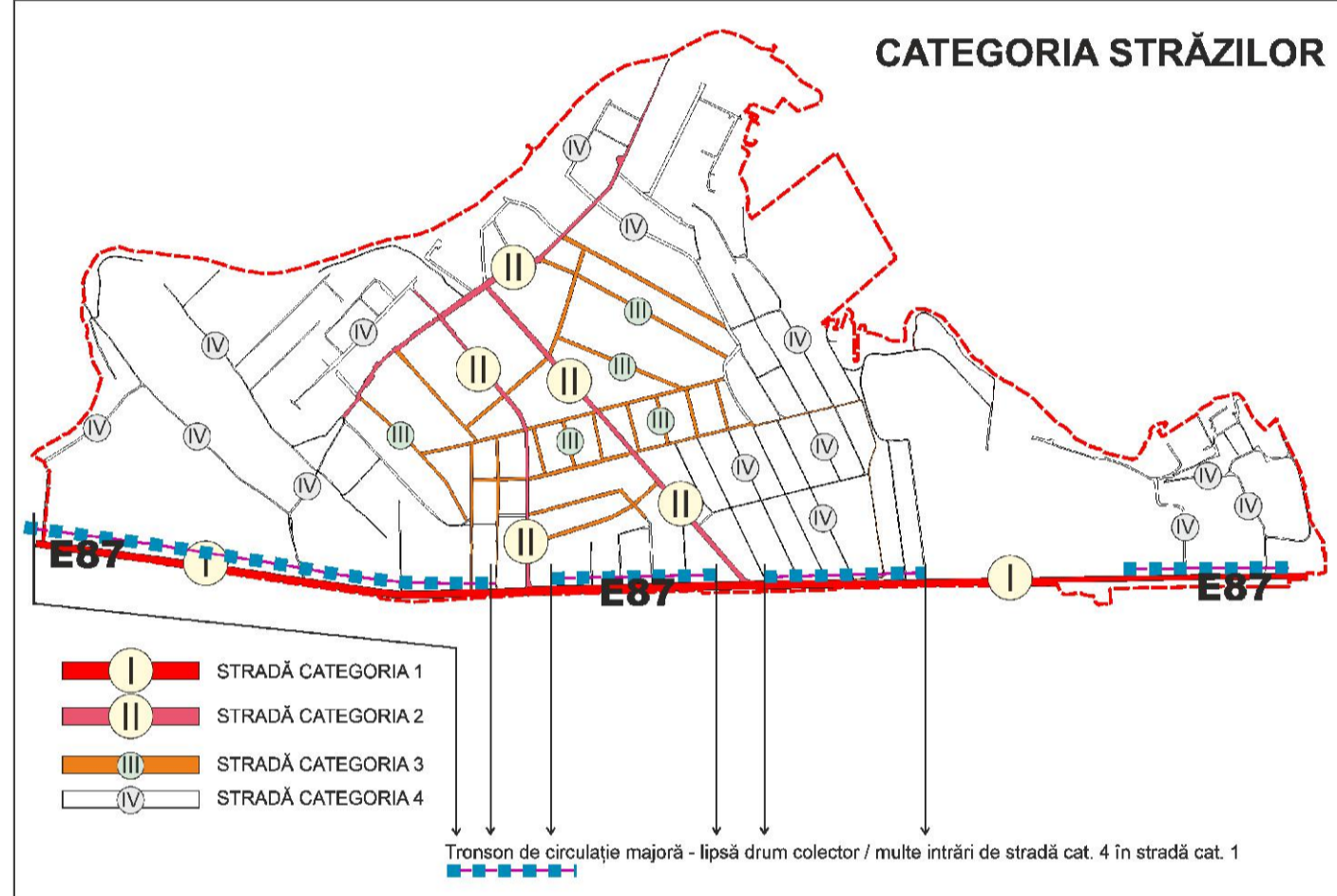
AMPLASAMENT
TERITORIUL DELIMITAT DE BD. TOMIS, LACUL SIUTGHOL, ÎNCONTA RAJIA ȘI LIMITA
UAT DVIDIU

TITLU PLANȘĂ
DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ÎN ZONA DE STUDIU

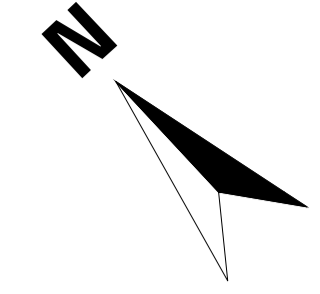
FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ETAPEI SITUAȚIA EXISTENTĂ DISFUNCȚIONALITĂȚI	2023	I-2	1:5000



- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- LIMITĂ ADMINISTRATIVĂ UAT
 - LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 - CIRCULAȚII EXISTENTE - STRADĂ ASFALTATĂ
 - CIRCULAȚII EXISTENTE - DRUM PIETRIȚUȚ DE PĂMÂNT
 - CIRCULAȚII EXISTENTE - DRUMURI DE INCINTĂ
 - INTERSECȚIE MAJORĂ AMENAJATĂ (SENS GIRATORIU, PASAJ - SUBTRAVERSARE BD-UL TOMIS)
 - DIMENSIUNE GABARIT STRADĂ EXISTENTĂ



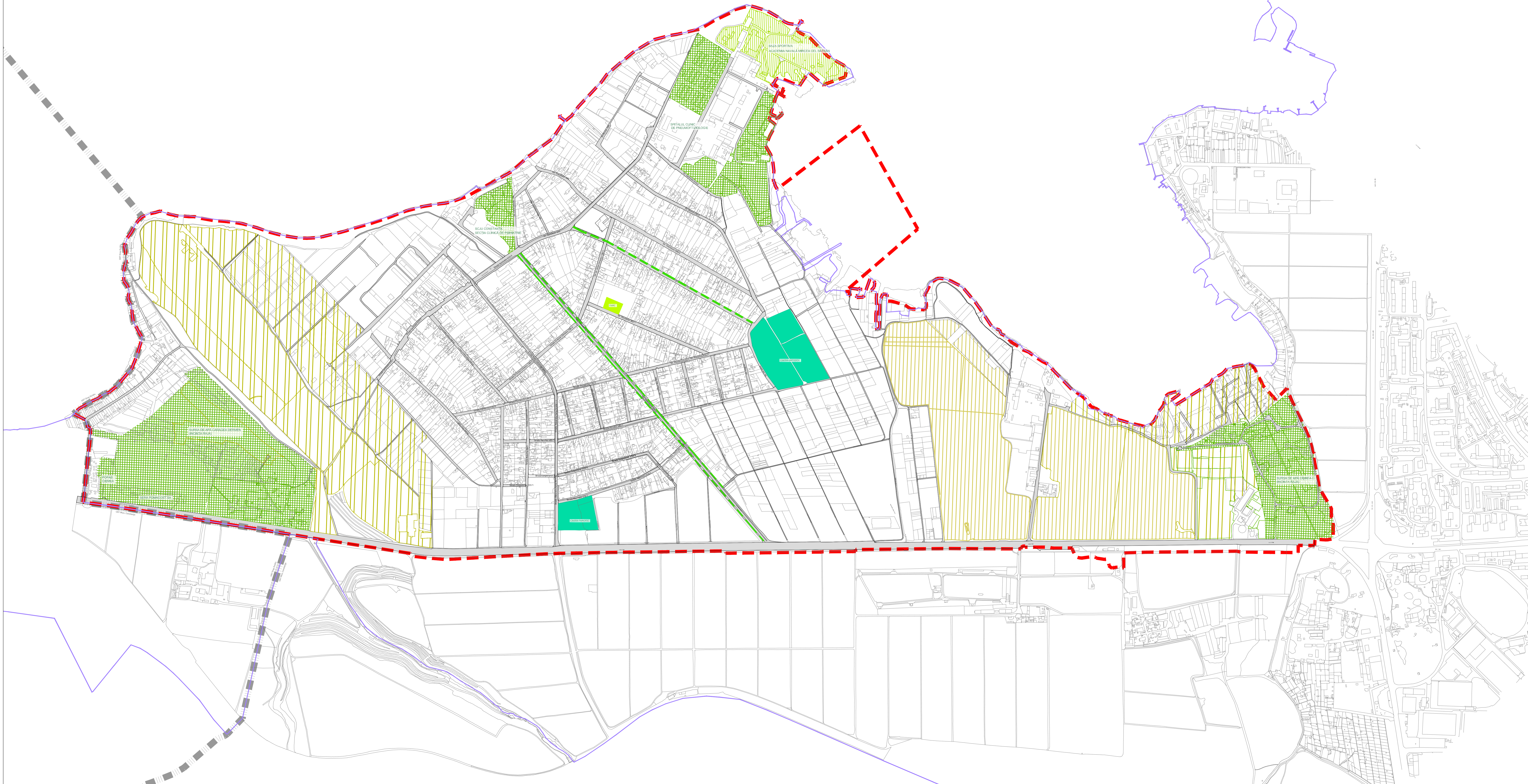
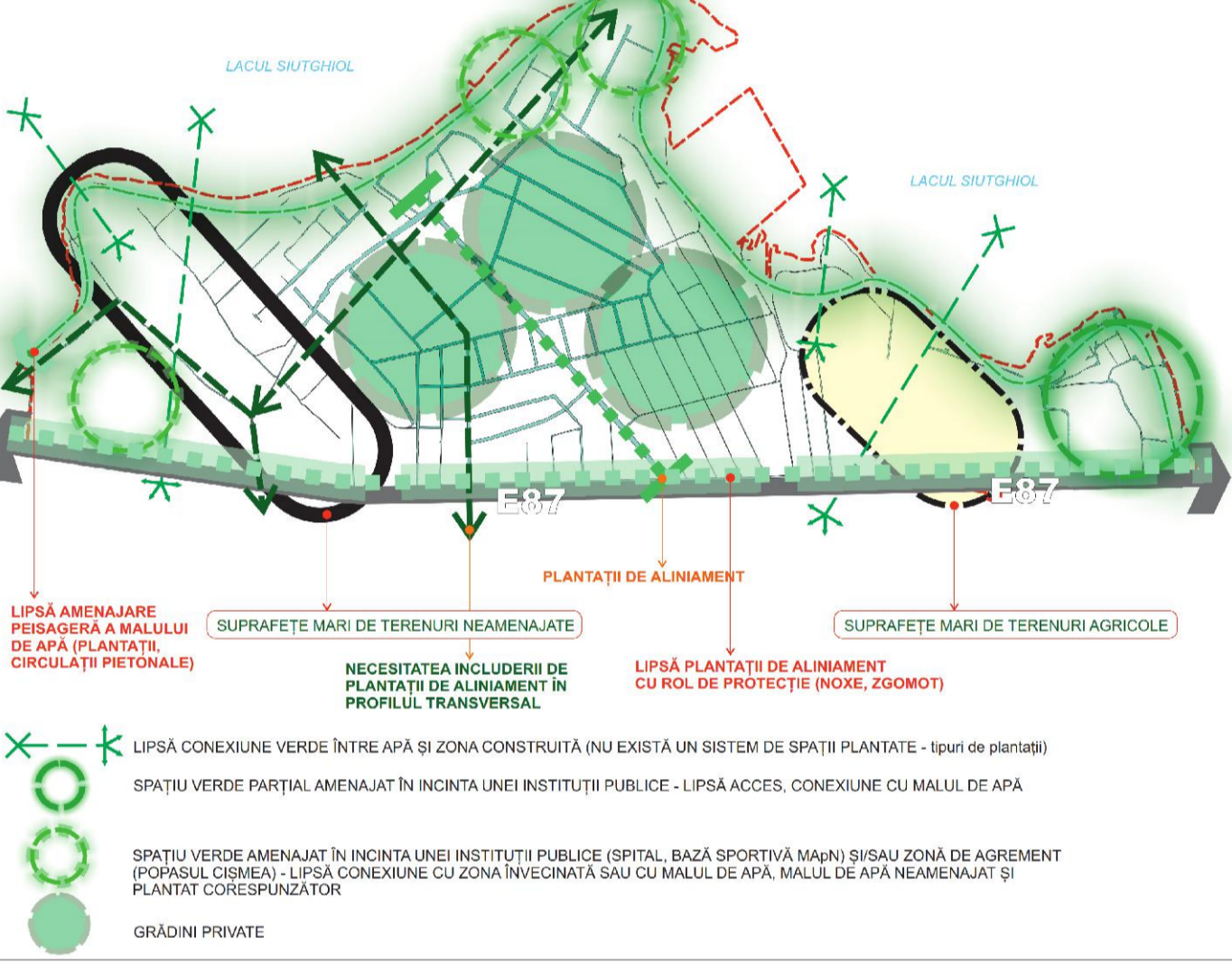
ELABORATOR PUZ AGORAPOLIS SRL		agora polis		BENEFICIAR UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA	
SUBCONTRACTANT RAUPLAN DESIGN SRL				DENUMIRE PROIECT ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE	
ȘEF PROIECT urb. Mihaela PUȘNAVA				AMPLASAMENT TERITORIUL DELIMITAT DE BD. TOMIS, LACUL SUTȘIHOI, INCINTA RAJA ȘI LIMITA UAT OVIDIU	
MANAGER PROIECT dr. urb. Mihai MOTȘCANU DUMITRESCU				TITLU PLANȘĂ SISTEMUL DE CIRCULAȚII ȘI ACCESIBILITATE	
ECHIPĂ PROIECTARE urb. Mihaela PUȘNAVA dr. urb. Mădălina MOTȘCANU DUMITRESCU dr. urb. Mihai MOTȘCANU DUMITRESCU urb. Laura BALINT urb. Teodor MANEA					
FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA		
ETAPEA SITUAȚIA EXISTENTĂ DISFUNCȚIONALITĂȚI	2023	I-3	1:5000		



LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ ADMINISTRATIVĂ UAT
 - LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
 - LIMITĂ DE STUDIU PUZ
 - SPAȚIU VERDE AMENAJAT - CF. REGISTRUL SPAȚILOR VERZI - CIMTR
 - SPAȚIU VERDE AMENAJAT - PARC
 - BAZĂ SPORTIVĂ
 - SPAȚIU VERDE AMENAJAT ÎN INCINTA UNEI INSTITUȚII PROPRIETĂȚI PRIVATE CU ACCES PUBLIC (SEMPUBLIC) SAU ÎN ZONA DE CAPTARE APĂ CÎSMEA 1C ȘI CARAGA DE DERMEN (FĂRĂ ACCES PUBLIC)
 - TERENURI AGRICOLE
 - TERENURI NEAMENAJATE CU VEGETAȚIE CRESCUȚĂ SPONTAN (ARBUȘTI, ARBORI ȘI VEGETAȚIE JOASĂ)
 - SPAȚIU VERDE DE ALINAMENT (ALINAMENTE PLANTATE)

SISTEM SPAȚIUL VERZI



ELABORATOR PUZ
AGORAPOLIS SRL

SUBCONTRACTANT
RAUMPLAN DESIGN SRL

ȘEF PROIECT
urb. Mihaela PUȘNAVA

MANAGER PROIECT
dr. urb. Mihai MOTCĂNU DUMITRESCU

ECHIPĂ PROIECTARE
urb. Mihaela PUȘNAVA
dr. urb. Mădălina MOTCĂNU DUMITRESCU
dr. urb. Mihai MOTCĂNU DUMITRESCU
urb. Laura BALINT
urb. Teodor MĂNEA

agorapolis

BENEFICIAR
UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

DENUMIRE PROIECT
ACTUALIZARE PUZ PALAZU MARE

AMPLASAMENT
TERITORIUL DELIMITAT DE BD. TOMIS, LACUL SUTGHOL, INCINTA RAJA ȘI LIMITA UAT CIVILĂ

TITLU PLANȘĂ
ANALIZA SPAȚIILOR VERZI ȘI SUPRAFETE NEMEMORALIZATE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCĂRĂ
ETAPĂ 1 SITUAȚIA EXISTENTĂ DISFUNCȚIONALITĂȚI	2023	I-4	1:5000