

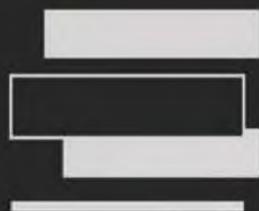
PUZ

“Actualizare PUZ Veterani - Constanța Sud,
modificare HCL nr. 316/2013”

U.A.T. MUNICIPIUL
CONSTANȚA

Inițiator:
Primăria Municipiului
Constanța









Cartier Veterani

Satul Lazu

Dn39F

Str. Mar. Yahia

Str. M...

Prelungirea Mesterului Manole

Str. Gen. Ioan Dragalina

Str. Gen. Brigada Ioan Eremia



Municipiul Constanța

Str. Familială

Bulevardul Alexandru Avram

Aleea Veteranilor

Dn39 - Șos. Mangalier

01.

CONTEXT - ÎNCADRARE ÎN
TERITORIU

02.

VOCAȚIA ZONEI

03.

ANALIZĂ CRITICĂ ÎN
RAPORT CU VOCAȚIA

04.

CONTEXT - ÎNCADRARE ÎN
DOCUMENTAȚII

05.

SINTEZĂ

06.

S.W.O.T.

07.

CONCLUZII STUDIILOR DE
FUNDAMENTARE

08.

VIZIUNE DE DEZVOLTARE

METODOLOGIE

«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal (PUZ)» aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176 / N / 16 August 2000.

SCOP ȘI OBIECTIVE

Planul Urbanistic Zonal va răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității. Scopul final al documentației PUZ este stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltarea urbanistică a localității, creșterea calității vieții în mediul urban, fundamentarea realizării unor investiții de utilitate publică, utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiunilor urbanistice, asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

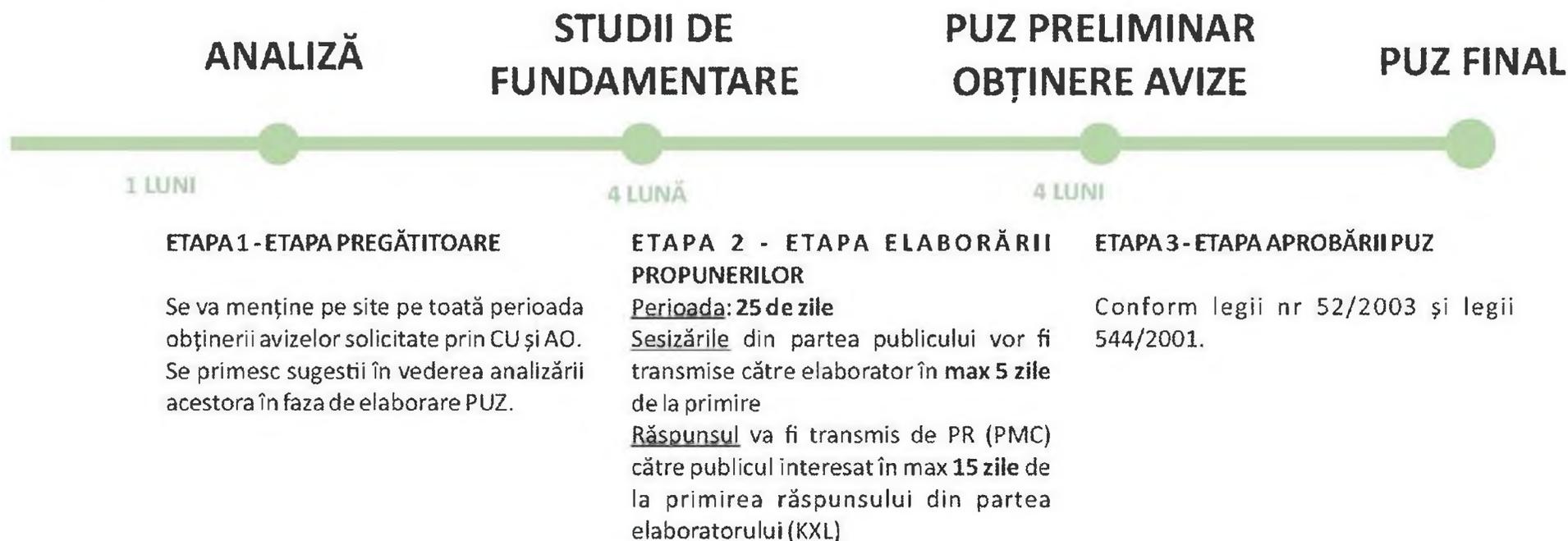
Obiective generale:

- Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor necesare dezvoltării urbanistice a localității;
- Creșterea calității vieții;
- Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism;
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban;
- Creșterea sustenabilității zonei prin peisaj, trafic și restructurare urbană.

Ce reglementează P.U.Z.:

- Indicatori urbanistici
 - o POT (procentul de ocupare al terenului)
 - o CUT (coeficientul de utilizare al terenului)
 - o Regim de înălțime
- Retrageri și amplasarea pe parcelă (retrageri laterale, posterioare, aliniament etc);
- Împrejmuiri, materiale, culori;
- Amenajarea spațiului public;
- Reglementarea circulației (pietonal, carosabil, shared-space, pistă biciclete, aliniament vegetal);
- Spații verzi și spații plantate (atât publice cât și private).

CALENDAR



CALENDAR INFORMAREA POPULAȚIEI

01.01. ÎNCADRARE ÎN ORTOFOTOPLAN ȘI PUG CONSTANȚA

89.36 HA

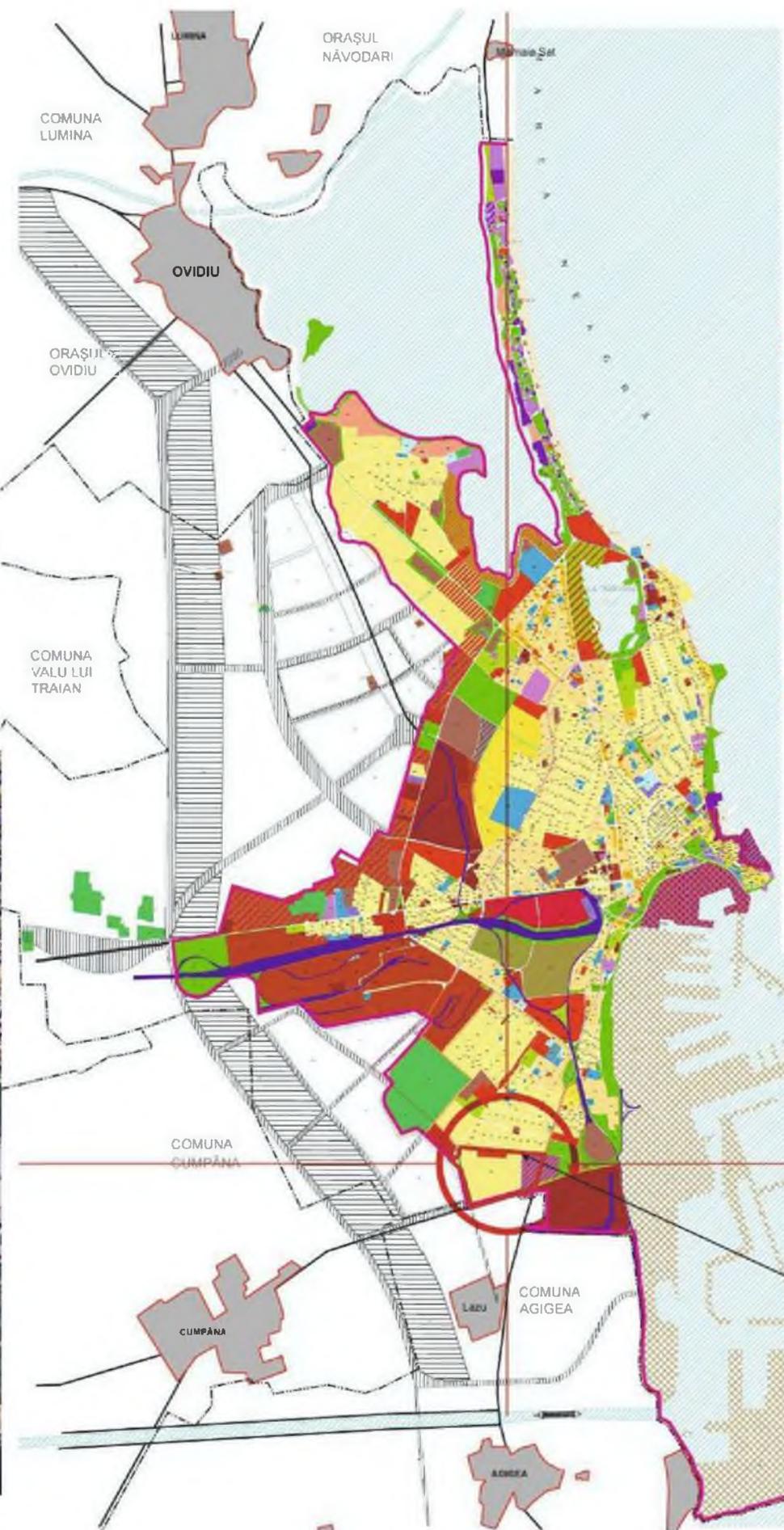
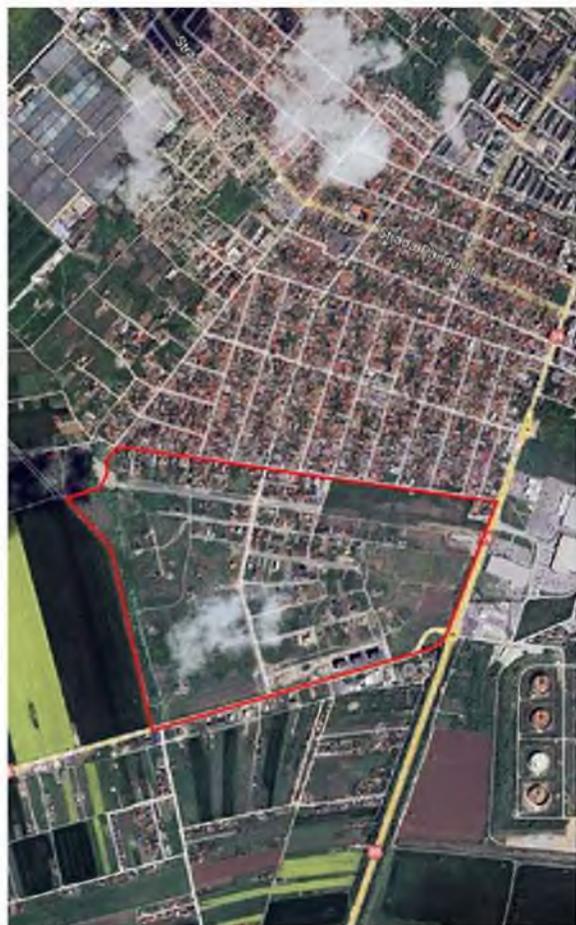
suprafața
P.U.Z.

cca. 634

de imobile
aflate în
interiorul
zonei studiate

Zona este delimitată astfel:

- la N: strada Fântânele
- la S: DN 39E (Constanța - Mangalia)
- la V: limită intravilan
- la E: șoseaua Mangaliei



LEGENDĂ

I. Limite

- Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
- Limita teritoriului administrativ al comunelor sau orașelor învecinate
- Limita teritoriului intravilan al comunelor sau orașelor învecinate

II. Circulații

- Ateree aeriene în afara intravilanului Municipiului Constanța
- Varianta traseului tren urban
- Trasee feroviare
- Căi ferate

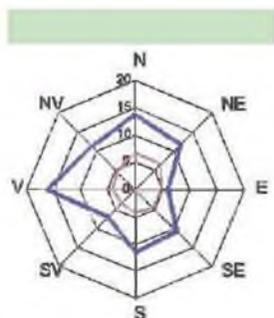
III. Zonele funcționale ale structurii urbane

- Locuințe P-1
- Locuințe P-2 - P-3
- Locuințe P-4 - P-7
- Locuințe P-8 - P-10
- Locuințe peste P-10
- Case de vacanță - pensiuni
- Centre de afaceri de interes regional (birouri, bănci, burse, locuințe scolare, comerț de larg consum)
- Centre de echipamente de interes municipal și local (comerț, administrație, învățământ, cultură)
- Anii funcționale complexe de dezvoltare în zona istorică
 - a. zonă de dezvoltare de tip "mănușă" (turism, alimentație publică, yachting, locuințe)
 - b. Piața Ovidiu (administrație, alimentație publică, comerț, cultură, locuințe)
 - c. Portul Vechi - zonă care dezvoltă și activități cu specific urban (turism, cultură, agrement, alimentație publică)
- Zonă de activități mixte, echipamente publice și locuințe colective mici
- Zonă activități comerciale cu amănuntul și piațe agroalimentare
- Zonă activități comerciale cu ridicata
- Zonă activități comerciale în cadrul zonelor rezidențiale
- Turism - cazare
- Dotări pentru turism, alimentație publică
- Servicii administrative și de interes public - primărie, consiliu județean, prefectură, tribună, judecătoria, ambasade, sală de sport, stație de transport în comun, asilul bătrânilor, CONEI
- Dotări pentru sănătate - spitale, dispensare, policlinici, spitale, sanatoare
- Dotări pentru cultură - teatre, cinematografe, muzee
- Clădiri de cult
- Zonă de activități mixte, învățământ și culte
- Dotări pentru învățământ - grădinițe, școli, licee, universități și institut de cercetare
- Parcuri de odihnă, recreativă și culturală, spații verzi, parcuri de agrement
- Spații parcuri cu instalații de activități de agrement și sporturi nautice
- Zonă de activități mixte de agrement și culturale
- Unități agricole (aere)
- Baze sportive pentru public
- Gospodărie comunală - stații de tratare a apelor, cimire
- Zonă de activități mixte - producție, cercetare, gospodărie comunală, servicii de transport
- Parc de activități producție, cercetare, birouri
- Industrii
- Depozite industriale
- Zonă mixtă - activități de transport, comerț, servicii
- Zonă specială - unități militare și M
- Zonă aferentă circulațiilor feroviare, inclusiv clădiri, cu excepția gării de călător
- Unități de transport ruber - autobuze, autogări
- Plajă
- Port
- Ape
- Rezerve de teren pentru eminderi de largă perspectivă (locuințe, echipamente publice, industria, depozite, etc.)

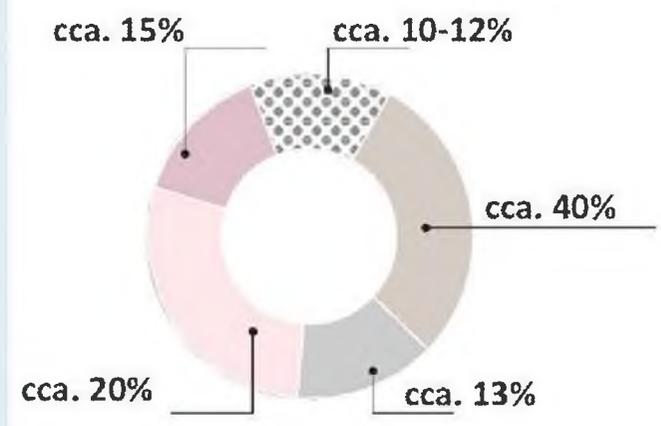
LEGENDĂ

- Limită P.U.Z.

02.01. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE - MUNICIPIUL CONSTANȚA - TIPURI DE ȚESUT CONSTRUIT

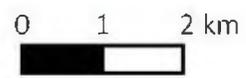


LEGENDĂ	
	Tesut de locuințe individuale
	Tesut de locuințe colective
	Zone industriale
	Zone turistice

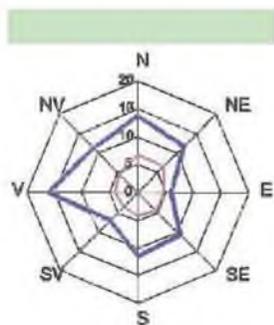


CONCLUZII

Cartierul Veterani este caracterizat de un țesut specific locuirii individuale. Funcțiunea predominantă în cartierul Veterani este cea de **locuire individuală**, urmată de cea colectivă într-un procent foarte mic. Zona prezintă în vecinătate pe limita nordică un țesut de locuințe individuale ce se extinde și în cadrul arealului reglementat, iar în partea estică o zonă industrială.



02.02. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE - MUNICIPIUL CONSTANȚA - CARTIERE



LEGENDĂ

----- Limită orientativă cartiere

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Palazu Mare | 30. Medeea |
| 2. Campus | 31. Zona Industrială Oil Terminal |
| 3. Parcul Tăbăcărie | 32. CET |
| 4. Delfinariu | 33. Far |
| 5. Tomis Nord | 34. Zona industrială CET |
| 6. Badea Cârțan | 35. Viile Noi |
| 7. Zona Comercială Nord | 36. Zona Industrială Caraiman |
| 8. Tomis Plus - Boreal | 37. Km 4 |
| 9. Faleză Nord | 38. Km 4-5 |
| 10. Stadion | 39. Km 5 |
| 11. Tomis III | 40. Veterani |
| 12. Anadalchioi | 41. Sere |
| 13. Inel I | 42. Constanța Sud |
| 14. Compozitori | 43. Faleză Sud |
| 15. Zonă Comercială Vest | 44. Zona Comercială Sud |
| 16. Halta Traian | 45. Port Constanța Nord |
| 17. Coiciu | 46. Port Constanța Fluvial |
| 18. Tomis I | 47. Port Constanța Sud |
| 19. Tomis II | |
| 20. Universitate | |
| 21. Centru | |
| 22. Centru Vechi | |
| 23. Icil | |
| 24. Inel II | |
| 25. Brătianu | |
| 26. Palas | |
| 27. Zonă Industrială Oierie Palas | |
| 28. Zonă Industrială Valu lui Traian | |
| 29. Zona Industrială | |

CONCLUZII

Având în vedere suprafața de **90 ha**, amplasarea sa în cadrul localității, omogenitatea funcțională și compozițională, zona Veterani reprezintă un **cartier important** component al Municipiului Constanța. În proximitatea sa se regăsesc cartierele Sere, KM 5 și cartierul Zona Comercială Sud.

03.01. MOBILITATE URBANĂ

03.01.01. ORGANIZAREA TRAMEI STRADALE ȘI TRANSPORT - ANALIZĂ FOTO - STAREA DRUMURILOR



LEGENDĂ

	Limită PUZ
	Drum de interes național
	Stradă asfaltată
	Străzi din pământ și pietriș, fără trotuare și vegetație de aliniament
	Cale ferată
	Stație transport public- raze de deservire 400 m
Disfuncționalități	
	Lipsă trotuare și vegetație de aliniament

STAREA DRUMURILOR



CONCLUZII

În zona de reglementare a PUZ, în prezent **infrastructura rutieră** este una slab dezvoltată, majoritatea străzilor sunt drumuri de pământ. Atât străzile perimetrice sitului, cât și cele din interior nu dispun de **circulații pietonale**, fiind dificilă parcurgerea la nivel de pietonal a sitului. Mare parte din suprafața de reglementare este deservită de **stațiile de transport** în comun amplasate perimetral, considerând raza de deservire a unei stații de aprox. 400 m. Cartierul nu prezintă stații de transport în comun în interiorul zonei.

03.02. SPAȚII PUBLICE ȘI SPAȚII VERZI



LEGENDĂ

	Limită PUZ Veterani		Zone ce prezintă vegetație neîngrijită / crescută spontan
	Limită zona de studiu		Spațiu verde adiacent țesuturilor de locuire colectivă/individuală
Categoriile de spații verzi ce se regăsesc în zona de studiu			Scuaruri ce prezintă o vegetație spontană ce delimitează circulația carosabilă
	Spații verzi publice cu acces nelimitat		Terenuri libere de construcții
	Plantații de aliniament la nivelul circulațiilor pietonale	Tipologii de vegetație / masive de vegetație	
	Aliniament cu vegetație neîngrijită și necontinuuă		Vegetație de protecție pentru cu rol sanitar în infrastructura rutieră
	Întreruperi ale aliniamentului de vegetație		Masive de vegetație
	Spații verzi plantate de dimensiuni mici		Secțiune de drum ce este delimitată de o vegetație întreruptă
	Terenuri degradate și neproductive		Secțiune A - A'
Spații publice cu acces limitat			
	Spații plantate aferente unităților de învățământ, unităților sanitare sau altor instituții publice		
	Zone de vegetație ce aparțin terenurilor private		



1



3

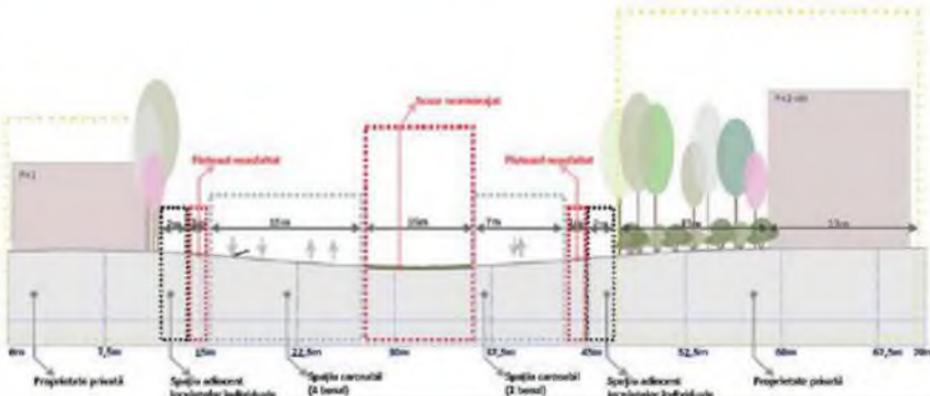


2



4

Secțiune A - A' - Str. Măreșal Alexandru Averescu



CONCLUZII

Zona de studiu prezintă un **deficit** din punct de vedere al procentului de **spații verzi** valorificat. Masivele de vegetație sunt prezente într-un procent mic, fiind predominante zonele de construcții.

Sistemul de spații verzi și spații publice este slab dezvoltat din cauza lipsei unei infrastructuri pietonale și carosabile, și a celei de utilități publice și a faptului că zona este în curs de creștere.

03.03. FUNCȚIUNI ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE TURISMULUI



LEGENDĂ

	Limită P.U.Z.
	Licee, școli
	Centre de sănătate, faracii
	Culte
	Servicii și comerț
	Servicii - restaurant, loc de joacă
	Industrie de depozitare (rezervoare de produse petroliere și chimice) - Oil Terminal Constanta
	Spații de joacă în aer liber pentru copii
	Benzinărie
RAZE DE DESERVIRE	
	500 m - culte
	750 m - farmacie
	1000 m - școală generală și liceu
	1000 m - supermarket
	Incompatibilitate funcțională - vecinătate nefavorabilă a platformei de depozitare a petrolului

Interval 250-500m

1. S.C. MOGASTAR S.R.L.
- Depozitare
2. Galla Ballroom

Interval 500-750m

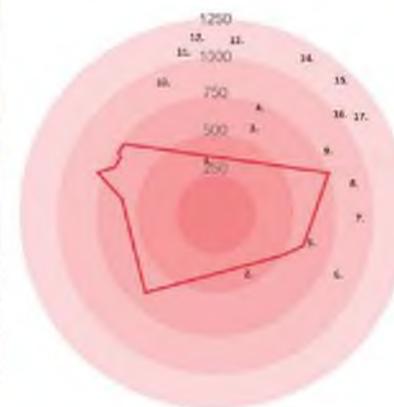
3. Depozitare de mobilă
4. Farmacie
5. AVIA MOTORS CONSTANȚA
- dealer auto

Interval 750-1000m

6. Oil Terminal Constanța Sud
7. Auchan
8. Metro
9. KIA MOTORS - Service auto
10. Autogară

Interval 1000-1250m

11. Depozitare
12. Piață alimentară
13. Școala Gimnazială nr. 17
"Ion Minulescu"
14. Biserica Penticostală Farul
15. Catedrala Navigatorilor
16. Liceul de Marină Constanța
17. Loc de joacă Mugurului



CONCLUZII

În cartierul Veterani, **dotările de utilitate publică** necesare dezvoltării unei zone de locuit cu confort sporit (parc, locuri de joacă, zonă de agrement, școală, grădiniță, unitate de sănătate - clinică, tipuri de servicii, variate, care să deservească locuirea existentă și viitoare, etc.). Zonele de locuire sunt dezvoltate fără a fi asigurate **infrastructura edilitară, rutieră**.

04.01. ÎNCADRARE ÎN P.U.C.



NOTĂ: Prezența planșă are caracter informativ, întrucât pentru terenurile care fac obiectul prezentei planșă...

- ZRL1a -** Zonă de rezidențialitate cu caracter rezidențial și activități comerciale și de servicii.
 - Obiectiv urban: Locuințe rezidențiale, activități comerciale și de servicii.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
- ZRV4 -** Zonă de rezidențialitate cu caracter rezidențial și activități comerciale și de servicii.
 - Obiectiv urban: Locuințe rezidențiale, activități comerciale și de servicii.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
- DN39E -** Calea de comunicație de interes public.
 - Obiectiv urban: Calea de comunicație de interes public.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.
 - Înălțimea maximă a construcțiilor: 12m.



Planism de anulare a prevederilor PLUZ Veterani - Constanta Sud, modificare HCL nr. 136/2013



LEGENDĂ

Limita PLUZ Veterani

I. Limite

Limita teritoriului administrativ al Municipiului Constanța
 Limita teritoriului administrativ al comunei sau orașelor învecinate
 Limita teritoriului intravilan al Municipiului Constanța
 Limita teritoriului intravilan al comunei sau orașelor învecinate

II. Circulații

Artele situate în afara intravilanului Municipiului Constanța
 Variantele bazei tren urban
 Trasee pietonale

III. Zonele funcționale ale structurii urbane

Locușanță P - P+1
 Centre de echipamente de interes municipal și local (comerț, administrație, învățământ, cultură)
 Arie funcționale complexe de dezvoltare în zona istorică
 a. zonă de dezvoltare de tip "mixtă" (turism, alimentație publică, yachting, locușanță)
 b. Piața Ovidiu (administrație, alimentație publică, comerț, cultură, locușanță)
 c. Portul Vechi - zonă care dezvoltă și activități cu specific urban (turism, cultură, agrement, alimentație publică)
 Servicii administrative și de interes public: primăria, consiliul județean, prefectură, tribunale, judecătoria, ambasada, birou, poștă, telefon, transport în comun, salubritate, COMEL
 Parcuri de odihnă, recreere și distracție, spații verzi, plantații de aliniament
 Spații plantate cu inserții de activități) de agrement și sporturi nautice
 Zone de activități) merle de agrement și culturale

04.02. SITUATIA REGLEMENTATA DINTEREN



LEGENDA

— Limita prezentului P.U.Z. /ACTUALIZARE PLUZ VE TERENI - CONSTANTA SUD, MODIFICARE P.U.L. NR. 816/2018

— PLUZ "TEREN DELIMITAT DE STR. FANTANELOR IM, DOZA CONSTANTA CUMPARANA ISI, SOS. MANGALIEI (N) LIMITA INTRAVILAN (V) / MODIFICARE NCLM 489/2009" APROBAT PRIN HCL NR. 316/2013, REVOCAT PARȚIAL PRIN HCL NR. 281/2021

BILANT TERITORIAL SI COEFICIENTI URBANISTICI - PROPUNERE

FUNCTIUNEA	SUPRAF. HA	% DIN TOTAL	POT	CUT	REGIM DE INALTIME
ZONA DE LACUȘ	21,55	35,48			
Z1.1 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE IND. CU REGIM DE INALTIME P+1-2E	83,79	13,85	55%	1,5	P+2E
Z1.2 ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE IND. CU REGIM DE INALTIME P+1-2E	7,50	12,31	50%	2,5	P+2-4E
ZONA MIXTA	28,10	45,80			
ZM1 ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE DE SERVICIU APARENTE GENERAL APARENTE ZONELOR DE LOCUINTE P+1-2E	9,02	14,42	55%	1,5	P+2E
ZM2 ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE DE SERVICIU APARENTE GENERAL APARENTE ZONELOR DE LOCUINTE P+1-2E	9,09	14,50	55%	2	P+3-4E
ZM3 ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE DE SERVICIU CU REGIM DE INALTIME MAX P+1-2E	9,09	14,50	65%	2,5	P+2E
ZM4 ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE DE SERVICIU CU REGIM DE INALTIME MAX P+1-2E	8,07	12,84	65%	3	P+3E
ZM5 ZONA MIXTA LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE DE SERVICIU GENERAL APARENTE ZONELOR DE LOCUINTE P+1-2E	1,93	3,08	55%	2,7	P+3-4E
Z2 ZONA DESTINATIE SPECIALA	0,04	0,06	-	-	-
Z3 ZONA SPATIU VERDE	0,23	0,37	25%	1,5	P+2E
Z4 ZONA CULTE	0,13	0,21	10%	1,5	P+2E
Z5 ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE	0,43	0,70	10%	1,5	P+2E
Z6 ZONA SCHEMATISMULUI TEHNICO-EDILITAR	0,08	0,13	-	-	-
Z7 ZONA SPATIILOR VERDE	0,23	0,37	25%	1,5	P+2E
ZV1 ZONA SPAȚII VERDE PENTRU ACOPERȘTI SI SPORT	1,27	2,05	-	-	-
ZV2 ZONA SPAȚII VERDE PENTRU ACOPERȘTI SI SPORT	0,46	0,75	25%	1,5	P+2E
ZONA CIRCULATIE	26,72	43,18			
ZONA CIRCULATIE AUTO EXISTENTE	1,22	1,96	-	-	-
ZONA CIRCULATIE AUTO PROPUSE	13,50	21,81	-	-	-
ZONA CIRCULATIE PERSONALE EXISTENTE	0,12	0,20	-	-	-
ZONA CIRCULATIE PERSONALE PROPUSE	11,01	17,72	-	-	-
ZONA PISTE BICICLISTI	0,21	0,34	-	-	-
ZONA LACUȘ DE INFRASTRUCTURA	0,60	0,97	-	-	-
TOTAL	89,71	100,00			

Referințe în vigoare:

NO	Descriere	Adoptat	Tip	Articole	Statut
100	Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta (PUG) - modificat prin HCL nr. 10/2015, HCL nr. 10/2016, HCL nr. 10/2017, HCL nr. 10/2018, HCL nr. 10/2019, HCL nr. 10/2020, HCL nr. 10/2021	10/2015, 10/2016, 10/2017, 10/2018, 10/2019, 10/2020, 10/2021	Reglementare	Art. 1, Art. 2, Art. 3, Art. 4, Art. 5, Art. 6, Art. 7, Art. 8, Art. 9, Art. 10, Art. 11, Art. 12, Art. 13, Art. 14, Art. 15, Art. 16, Art. 17, Art. 18, Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23, Art. 24, Art. 25, Art. 26, Art. 27, Art. 28, Art. 29, Art. 30, Art. 31, Art. 32, Art. 33, Art. 34, Art. 35, Art. 36, Art. 37, Art. 38, Art. 39, Art. 40, Art. 41, Art. 42, Art. 43, Art. 44, Art. 45, Art. 46, Art. 47, Art. 48, Art. 49, Art. 50, Art. 51, Art. 52, Art. 53, Art. 54, Art. 55, Art. 56, Art. 57, Art. 58, Art. 59, Art. 60, Art. 61, Art. 62, Art. 63, Art. 64, Art. 65, Art. 66, Art. 67, Art. 68, Art. 69, Art. 70, Art. 71, Art. 72, Art. 73, Art. 74, Art. 75, Art. 76, Art. 77, Art. 78, Art. 79, Art. 80, Art. 81, Art. 82, Art. 83, Art. 84, Art. 85, Art. 86, Art. 87, Art. 88, Art. 89, Art. 90, Art. 91, Art. 92, Art. 93, Art. 94, Art. 95, Art. 96, Art. 97, Art. 98, Art. 99, Art. 100	Reglementare
101	Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta (PUG) - modificat prin HCL nr. 10/2015, HCL nr. 10/2016, HCL nr. 10/2017, HCL nr. 10/2018, HCL nr. 10/2019, HCL nr. 10/2020, HCL nr. 10/2021	10/2015, 10/2016, 10/2017, 10/2018, 10/2019, 10/2020, 10/2021	Reglementare	Art. 1, Art. 2, Art. 3, Art. 4, Art. 5, Art. 6, Art. 7, Art. 8, Art. 9, Art. 10, Art. 11, Art. 12, Art. 13, Art. 14, Art. 15, Art. 16, Art. 17, Art. 18, Art. 19, Art. 20, Art. 21, Art. 22, Art. 23, Art. 24, Art. 25, Art. 26, Art. 27, Art. 28, Art. 29, Art. 30, Art. 31, Art. 32, Art. 33, Art. 34, Art. 35, Art. 36, Art. 37, Art. 38, Art. 39, Art. 40, Art. 41, Art. 42, Art. 43, Art. 44, Art. 45, Art. 46, Art. 47, Art. 48, Art. 49, Art. 50, Art. 51, Art. 52, Art. 53, Art. 54, Art. 55, Art. 56, Art. 57, Art. 58, Art. 59, Art. 60, Art. 61, Art. 62, Art. 63, Art. 64, Art. 65, Art. 66, Art. 67, Art. 68, Art. 69, Art. 70, Art. 71, Art. 72, Art. 73, Art. 74, Art. 75, Art. 76, Art. 77, Art. 78, Art. 79, Art. 80, Art. 81, Art. 82, Art. 83, Art. 84, Art. 85, Art. 86, Art. 87, Art. 88, Art. 89, Art. 90, Art. 91, Art. 92, Art. 93, Art. 94, Art. 95, Art. 96, Art. 97, Art. 98, Art. 99, Art. 100	Reglementare



LEGENDĂ	CIRCULAȚII - Categori de străzi	ELEMENTE DE COMPOZIȚIE URBANĂ	DISFUNȚII
LIMITE	<ul style="list-style-type: none"> Străzi de categoria I - magistrale Străzi de categoria II - de legătură Străzi de categoria III - colectoare Străzi de categoria IV - de folosință locală 	<ul style="list-style-type: none"> Reper funcțional Reper de volum / de masă Direcție de dezichare în legătură cu arterele deja construite Concentrare a forței de construcție în interiorul zonei generată de direcția de dezvoltare 	<ul style="list-style-type: none"> Străzi din planșine, neasfaltate, care nu respectă prevederile PUZ Veteranii 2013, dezvoltate spontan și neeguate Străzi din planșine, neasfaltate, al căror traseu este în conformitate pe cel prevăzut în PUZ Veteranii 2013 Străzi prevăzute în PUZ Veteranii 2013, nerealizate încă fizic pe teren Stradă de legătură neconstruită, oprită brusc Trotuar neamenajat Zonă prevederită de unități de învecinări Arși cu nivel ridicat de poluare cu zgomet și noxe generată de fluxul de parcare intens circulete Spații verzi amenajate necorespunzător, dezvoltate spontan
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	CIRCULAȚII - Starea drumurilor	ELEMENTE DE POTENȚIAL	
<ul style="list-style-type: none"> Locuință individuală Locuință colectivă Comerț și servicii Culte Industria și depozitare Spații verzi și amenajament Terenuri libere de construcții 	<ul style="list-style-type: none"> Străzi asfaltate 	<ul style="list-style-type: none"> Accesibilitate față de dotări DN39E și Sosele Mangalia Rezerve valoroase de teren, neconstruite Plafond comercial amplasată în proximitatea zonei reglementate Zonă de servicii de transport în comun (stații = 400 m) 	
	TRANSPORT ÎN COMUN		
	<ul style="list-style-type: none"> Stații de autobuz 		

PUNCTE TARI

- Respectarea prevederilor PUZ 2013 din punct de vedere **cadastral** (dezmembrări parcele), fond clădit, funcțiuni, tramă stradală;
- Funcțiunile complementare locuirii prevăzute în PUZ 2013 asigură o **calitate a locuirii** și un confort urban sportite;
- Prevederi coerente prin care s-a stabilit o **zonificare funcțională** echilibrată și o tramă stradală funcțională;
- Scopul nobil al PUZ-ului inițial - acela de a împroprietări veteranii de război;
- Respectarea prevederilor PUZ 2013 privind:
 - **parcelarea**: dezmembrările survenite ulterior aprobării PUZ Veterani 2013 au respectat întocmai lotizarea reglementată inițial;
 - **funcțiunile**: au fost dezvoltate funcțiunile prevăzute prin PUZ 2013, fără derogări de la reglementările acestuia;
 - **indicatorii urbanistici**: densitatea actuală se înscrie în prevederile PUZ Veterani 2013;
 - **trama stradală**: majoritatea noilor străzi apărute respectă traseele prevăzute în PUZ, chiar dacă încă nu sunt asfaltate.
- Dezvoltarea locuințelor individuale (majoritar) și colective ca o extensie a cartierului deja existent la nord (KM 5) - asigurarea la nivelul orașului a unei noi zone de locuire;
- Existența a peste 60% din situl studiat a terenurilor libere de construcții, ceea ce reprezintă o **resursă valoroasă** a municipiului;
- Prețuri mai accesibile decât în alte zone ale localității având în vedere amplasarea la periferie;
- Deservirea parțială a zonei cu **transport în comun**;
- Unitatea din punct de vedere al regimului de înălțime: **image unitară** și armonioasă a peisajului urban;
- Compatibilitatea funcțională;
- Densitatea construcțiilor caracteristică acestui tip de dezvoltare.

PUNCTE SLABE

- Necesitatea actualizării PUZ-ului în vigoare, ca urmare a acțiunilor survenite ulterior aprobării acestuia: Revocarea parțială a HCL nr. 316/2013 privind Reactualizarea Plan Urbanistic Zonal - Constanța - Cumpăna (a se vedea în memoriul de prezentare aspectele revocate);
- Inexistența tuturor **dotărilor de utilitate publică** necesare dezvoltării unei zone de locuit cu confort sporit: lipsa unor dotări de interes public care ar asigura un confort sporit al locuirii cum ar fi un parc sau o zonă de agrement, mai multe tipuri de servicii, variate, care să deservească locuirea existentă și viitoare, școală și grădiniță în interiorul ansamblului, unitate de sănătate (clinică), spații destinate activităților de relaxare, loisir și locuri de joacă;
- Dezvoltarea zonelor de locuire fără a fi asigurate **infrastructura edilitară, rutieră**;
- Poziționarea zonei reglementate la **periferia orașului**, la limita intravilanului, ceea ce duce la dificultăți în a accesa zonele de interes ale municipiului;
- **Inexistența** trotuarelor și a spațiilor verzi de aliniament, atât pe arterele perimetrare, cât și pe străzile din interiorul sitului;
- **Nedeservirea** în totalitate a sitului cu **transport în comun**;
- Insuficiența unor variante alternative de **mobilitate urbană**: piste de biciclete, trasee pietonale, de promenadă;
- Existența unor **străzi neasfaltate**, din pământ sau pietriș, ce devin greu de accesat în anumite perioade ale anului;
- Existența unor **fragmente urbane** incerte și puternic destructurate ale țesutului;
- Insuficiența **spațiilor verzi** în raport cu numărul de locuitori;
- Întreruperea **vegetației de aliniament** pe Șoseaua Mangaliei și DN 39;
- Existența unor scuaruri cu **vegetație degradată, neîngrijită**;
- Existența unor **spații verzi** aferente străzilor cu vegetație spontană și neîngrijită;
- Existența **vegetației spontane** și degradate pe terenurile neconstruite, virane;
- Discrepanța formată la nivelul construcțiilor: tratări ale fațadelor, volumetriile construcțiilor, împrejuririle, spațiile adiacente din fața locuințelor, introducerea unor locuințe colective în țesutul de locuințe individuale - construcțiile nu formează o coerență la nivelul peisajului.

OPORTUNITĂȚI

- Facilitatea **accesibilității** în teritoriu (conectarea cu localitățile vecine și cu centrul Municipiului Constanța) datorită accesului direct a sitului la: DN 39E (la sud) care asigură legătura cu comuna Cumpăna), Șoseaua Mangalia (DN39 - E89) (la est), care asigură legătura cu Agigea, de unde se face legătura cu Autostrada de Centură și cu Autostrada Soarelui (spre sud) și cu centrul mun. Constanța (spre nord), strada Fântânele (la nord), din care se face legătura cu cartierul KM5;
- Poziționarea **Aeroportului Internațional Mihail Kogălniceanu** la 23 de km distanță față de Municipiul Constanța asigură legături aeriene către toate orașele importante din Europa;
- Atractivitatea generată de prezența **portului maritim și turistic** Tomis și a altor 7 porturi secundare (3 porturi maritime, 2 porturi turistice, 3 porturi pe canale);
- Implementarea de către instituțiile abilitate a unor **strategii naționale** în scopul dezvoltării locuințelor **sustenabile**;
- PATJ prevede dezvoltarea unei ramuri de înaltă tehnologie și ecologie în zona axului median est-vest ajută la producerea **energiei ecologice**, scăzând astfel gradul de poluare;
- Încadrarea mun. Constanța, conform PATJ, în zona “**A - zona turistică litorală**, zona prezentând o atracție turistică de interes național”;
- Localizarea zonei de PUZ în partea sudică a Municipiului Constanța **facilitează** legăturile, accesul și timpii de deplasare față de localitățile învecinate;
- Existența unei **infrastructuri educaționale** a municipiului Constanța, **dezvoltată**, variată (unități preșcolare, unități școlare primare și gimnaziale, unități liceale și postliceale, dar și de instruire de învățământ superior de stat și particulare), fiind acoperite nevoile și cerințele cetățenilor (cea mai apropiată școală generală este situată la aproximativ 2 km, cel mai apropiat liceu la aproximativ 1,5 km față de zona PUZ);
- Extinderea cartierului deja construit (KM5) cu arealul reglementat prin prezentul PUZ - o extensie a zonei de locuit a municipiului Constanța;
- Existența **dotărilor de învățământ** din vecinătate care deservește jumătatea nordică a sitului;
- Existența platformei comerciale din vecinătatea estică.

AMENINȚĂRI

- Creșterea gradului general de poluare și a efectului de seră cu efecte importante în ceea ce privește schimbările climatice;
- Existența zonelor industriale în vecinătatea estică prezintă posibile surse de risc prin producerea dezastrelor naturale și tehnologice cu impact major asupra mediului și sănătății cetățenilor (Oil Terminal Constanța Sud);
- Fluxuri rutiere în creștere din cauza dezvoltării din punct de vedere turistic a zonelor adiacente și nu numai;
- Distanța mare față de zona de centru a Mun. Constanța;
- Învecinarea în sud și est cu DN 39 și DN 39E poate genera creșterea continuă a gradului de poluare al zonei cu noxe și zgomot;
- Insuficiența facilităților de transport în comun, ce conduce la scăderea indicelui de motorizare.

7. CONCLUZII STUDII DE FUNDAMENTARE

7.1. STUDIU TOPOGRAFIC

7.2. STUDIU GEOTEHNIC - ANALIZA CONDIȚIILOR GEOTEHNICE ȘI DE FUNDARE

7.3. STUDIU DE FUNDAMENTARE A FONDULUI CONSTRUIT, EVOLUȚIE PARCELAR-EVOLUȚIA TERITORIULUI DIN PUNCT DE VEDERE DEMOGRAFIC, ECONOMIC, URBANISTIC ȘI ARHITECTURAL, TIPURI PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR

7.4. STUDIU PRIVIND ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

7.5. STUDIU DE CIRCULAȚIE ȘI TRAFIC-ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI, MOBILITATEA ȘI TIPURILE DE TRANSPORT

7.6. STUDIU PRIVIND REABILITAREA, PROTECȚIA ȘI CONSERVAREA MEDIULUI-STUDII CLIMATICE, STABILIREA ȘI DELIMITAREA ZONELOR DE RISC NATURAL ȘI ANTROPIC, IMPACTUL SCHIMBĂRILOR CLIMATICE

7.7. STUDIU PRIVIND REȚEAUA DE SPAȚII VERZI ȘI DOTĂRI DE AGREMENT - ZONE VERZI CU ACCES PUBLIC ȘI ZONE VERZI CU CARACTER SPECIALIZAT

7.8. STUDIU DE FUNDAMENTARE PRIVIND SILUETA URBANĂ

7.9. STUDIU DE DINAMICĂ ECONOMICĂ

Pentru realizarea ridicării topografice a fost folosită aparatură GNSS, care a ajutat la executarea măsurătorilor pentru determinarea coordonatelor. Astfel au fost obținute coordonatele în sistem de referință European ETRS 89, urmând să fie realizată conversia în sistem Sterografic 1970.

Suprafața PUZ = 89.36 HA (893.675 mp.)

Imobile identificate - cca. 634



În plus, pentru înțelegerea cât mai exactă a zonei studiate, a detaliilor privind trama stradală, a masivelor vegetale și a arborilor valoroși, cât și a volumetriei construcțiilor s-a realizat o **scanare 3D a întregului areal**.



CONCLUZII

- Solul este unul de tip argilos care își poate schimba volumul la variații mari de umiditate;
- Nivelul hidrostatic detectat a fost cuprins între 3,5 - 10,80 m;

RECOMANDĂRI

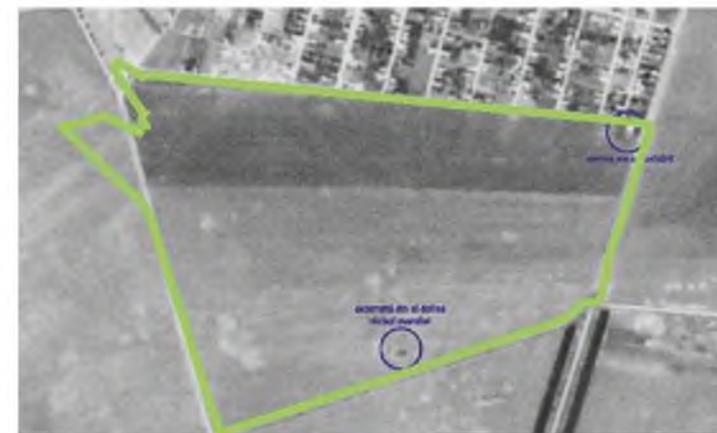
- Sunt necesare măsuri de protecție pentru rețelele de apă, amplasarea acestora urmând să fie făcută în canale de protecție;
- Pentru etapele ulterioare de proiectare este necesară realizarea unor lucrări amănunțite pentru a afla soluția optimă de fundare;



3. STUDIU DE FUNDAMENTARE A FONDULUI CONSTRUIT, EVOLUȚIE PARCELAR - EVOLUȚIA TERITORIULUI DIN PUNCT DE VEDERE DEMOGRAFIC, ECONOMIC, URBANISTIC ȘI ARHITECTURAL; TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR; COMPONENTĂ DE URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

CONCLUZII

- Cartierul este în proporție de **27,82% edificat**;
- 75,17% din străzile reglementate au rămas neconstruite;
- 30% din parcelele PUZ-ului anterior nu au fost cadastrate;
- aproximativ 80% din parcele au o suprafață cuprinsă între 200 - 500mp;
- Clădirile existente respectă în proporție majoritară prevederile PUZ-ului anterior cu privire la edificabil și regimul de înălțime;



Situația circulațiilor - amenajate / neamenajate

LEGENDĂ

- Limită teritoriu administrativ
- Limită intravilan mun. Constanța
- - - Limită PUZ Veterani - Suprafață = 89.36 ha
- Limită de proprietate conform portal ANCPI - eTerra
- TRAMĂ STRADALĂ
- Limite străzi propuse în PUZ Veterani, aprobat prin HCL 316 în 2013
- Străzi amenajate
- Străzi de pământ-pietriș



LEGENDĂ

- Limită teritoriu administrativ
- Limită intravilan mun. Constanța
- - - Limită PUZ Veterani - Suprafață = 89.36 ha
- Limită de proprietate conform portal ANCPI - eTerra
- Limită de proprietate conform PUZ Veterani, aprobat prin HCL 316 din 2013
- Parcele cadastrate
- Parcele necadastrate
- Cazemată al doilea război mondial

07.03. STUDIU DE FUNDAMENTARE A FONDULUI CONSTRUIT, EVOLUȚIE PARCELAR - EVOLUȚIA TERITORIULUI DIN PUNCT DE VEDERE DEMOGRAFIC, ECONOMIC, URBANISTIC ȘI ARHITECTURAL; TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR; COMPONENTĂ DE URBANISM ȘI ARHITECTURĂ



Situația parcelor - suprafețe

LEGENDĂ

- Limită teritoriu administrativ
- Limită intravian mun. Constanța
- Limită PUZ Veterani - Suprafață = 89.36 ha

Limită de proprietate conform portal ANCP - eTerra

- 0-200 mp
- 200-499 mp
- 500-1000 mp
- 1001-2000 mp
- >200 mp

Categorie	Tip	Suprafață (ha)	Procent din nr. total parcele cadastrate
Parcelar - suprafețe	0-200	31	5.23%
	200-499	475	80.10%
	500-1000	53	8.94%
	1000-2000	19	3.20%
	2000-5000	15	2.53%



Status construcții

LEGENDĂ

- Limită teritoriu administrativ
- Limită intravian mun. Constanța
- Limită PUZ Veterani - Suprafață = 89.36 ha

Limită de proprietate conform portal ANCP - eTerra

STATUS CLĂDIRI

- Finalizate
- Nefinalizate
- Cazemată al doilea război mondial

Categorie	Tip	Număr parcele	Procent din nr. total parcele cadastrate
Status clădiri	finalizate	183	71.76%
	nefinalizate	72	28.24%

07.03. STUDIU DE FUNDAMENTARE A FONDULUI CONSTRUIT, EVOLUȚIE PARCELAR - EVOLUȚIA TERITORIULUI ÎN PUNCT DE VEDERE DEMOGRAFIC, ECONOMIC, URBANISTIC ȘI ARHITECTURAL; TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR; COMPONENTĂ TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

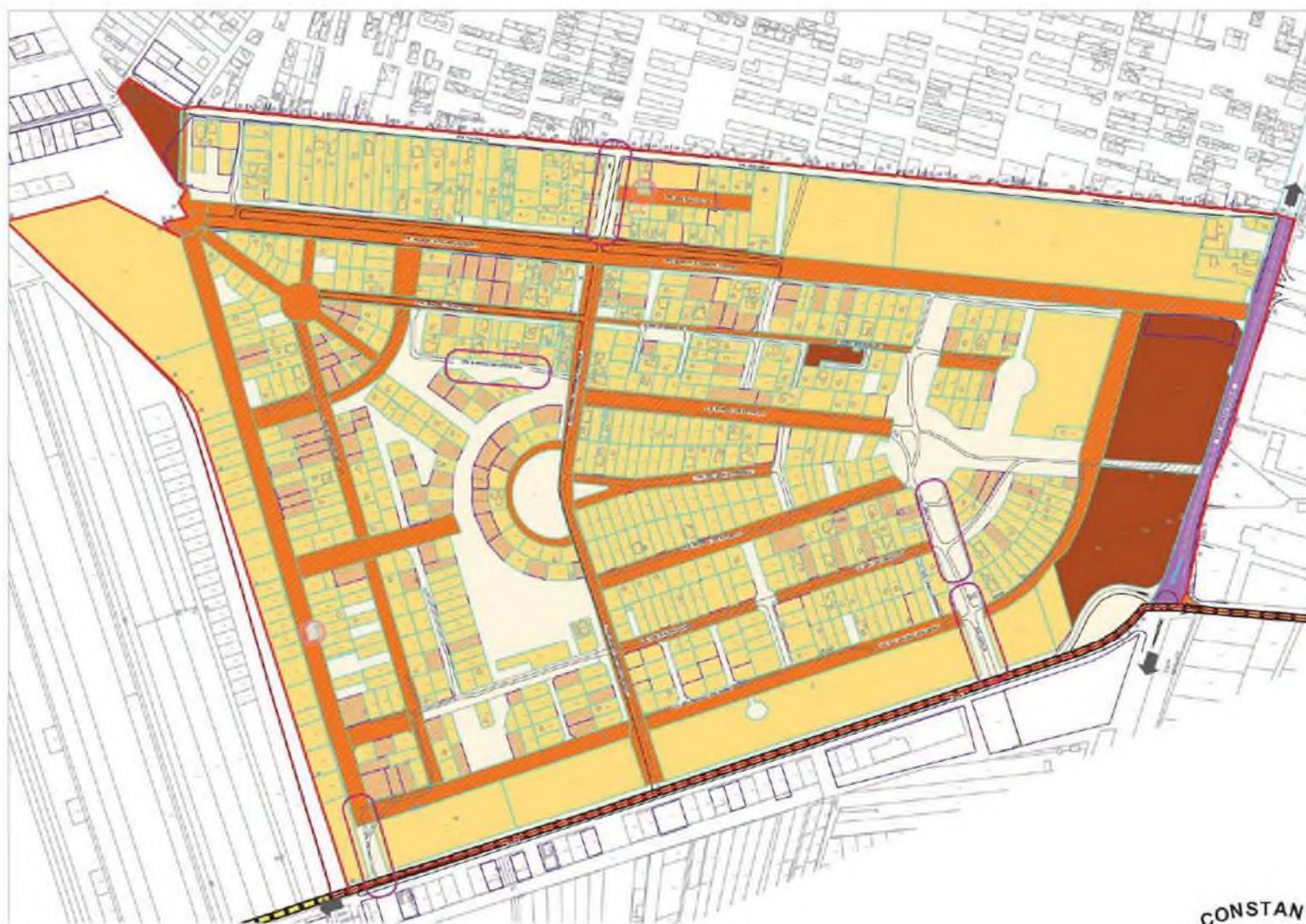
LEGENDĂ	
LIMITE	
	Limita zonei reglementate
	Limite de proprietate (imobile intabulate conform ANCP)
	Împrejmuiri realizate informal
	Limita intravilanului existent
	Limita administrativă
DOMENIUL PUBLIC	
	Domeniul public al Statului
	Domeniul public al Municipiului Constanța
DOMENIUL PRIVAT	
	Domeniul privat al Municipiului Constanța
PROPRIETATE PRIVATĂ	
	Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
PROPRIETATE INCERTĂ	
	Terenuri cu proprietate incertă
DISFUNCȚIONALITĂȚI	
	Drumuri intabulate, nerealizate fizic pe teren la profilul propus
	Zone cu translații ale imobilelor proprietate privată peste cele rezervate traseelor pentru circulațiile publice
	Parcele neintabulate sau cu geometrie neactualizată a căror identificarea s-a realizat pe baza împrejmuirilor informale
	Drumuri neintabulate, nerealizate fizic pe teren la profilul propus

CONCLUZII

- Singurul obiectiv de utilitate publică din zona de reglementare este Biserica Veteranilor;
- Zona nu este deservită de un parc sau de o zonă de agrement;
- În zonă nu se află instituții de învățământ;
- În zonă lipsesc unități sanitare;
- În zonă lipsește varietatea serviciilor;
- Trama stradală nu este suficient dezvoltată, nici în raport cu construcțiile existente;
- Nu există trotuare;

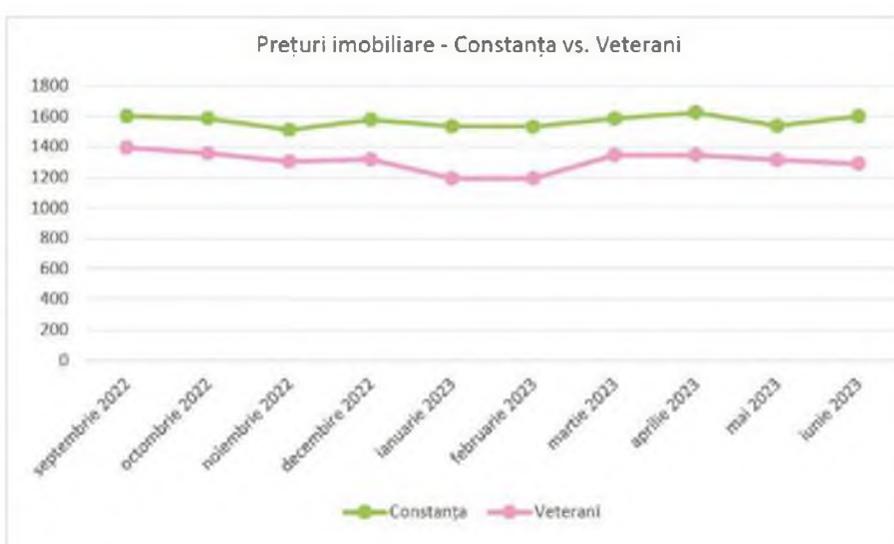
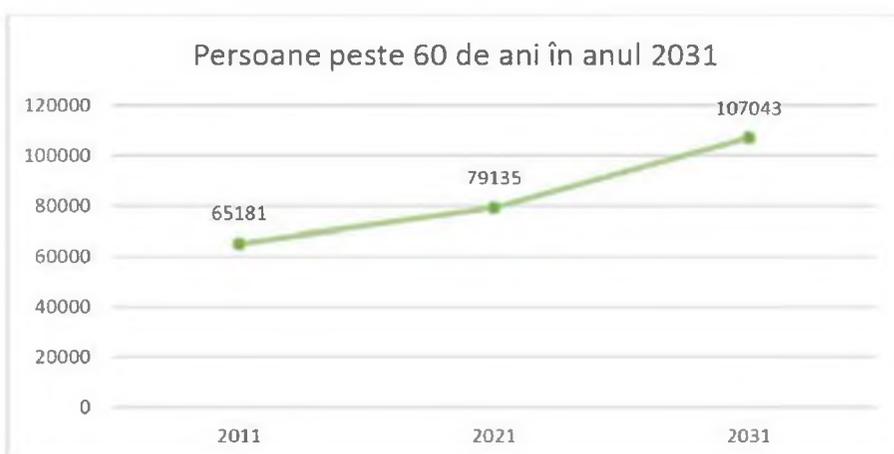
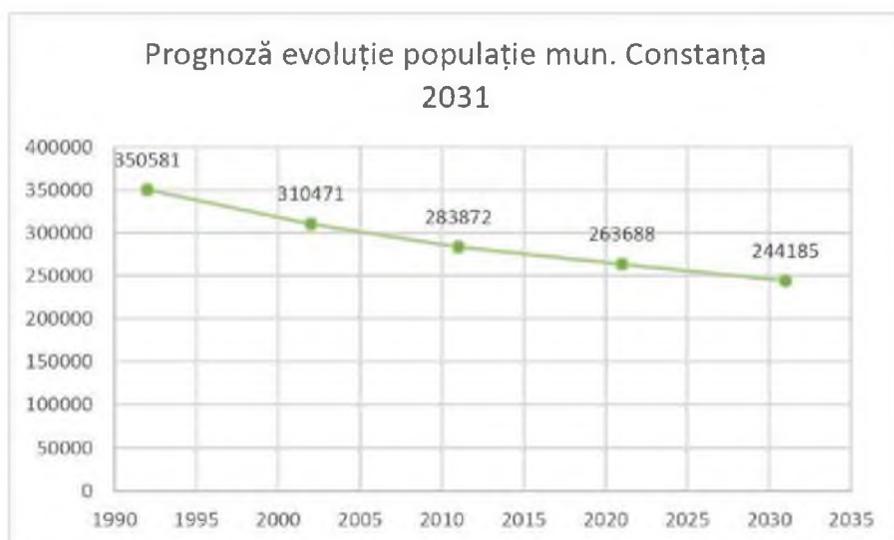
RECOMANDĂRI

- Proiect de sistematizare cadastrală pentru întreaga zonă
- Reglementări coerente și concrete prin actualizarea PUZ cu privire la dezmembrări și subdezmembrări
- Recuperarea de către administrație a spațiilor dintre dom. public și cel privat prin intabularea suprafețelor „lipsă”
- Conservarea domeniului privat al municipaliității și recuperarea altor suprafețe pentru noi dotări publice
- Intabularea suprafețelor destinate tuturor drumurilor publice propuse și corelarea cu un registru al spațiilor verzi;

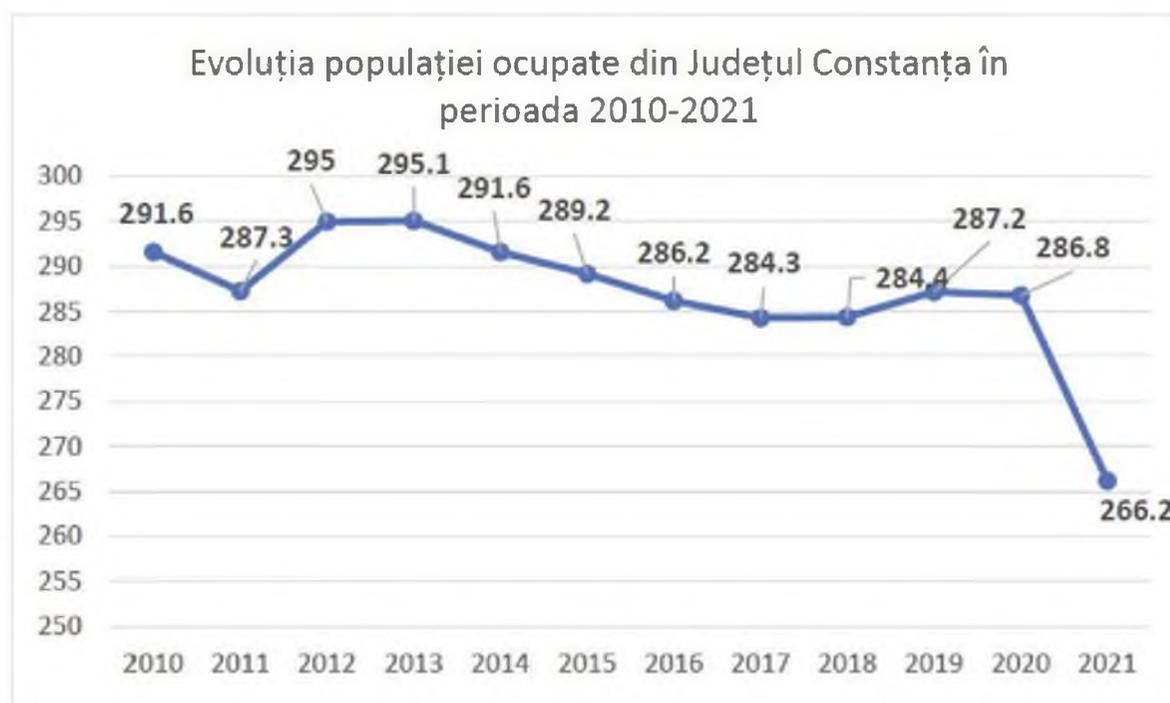


07.03. STUDIU DE FUNDAMENTARE A FONDULUI CONSTRUIT, EVOLUȚIE PARCELAR - EVOLUȚIA TERITORIULUI DIN PUNCT DE VEDERE DEMOGRAFIC, ECONOMIC, URBANISTIC ȘI ARHITECTURAL; TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILELOR; COMPONENTĂ DEMOGRAFICĂ ȘI ECONOMICĂ

CONCLUZII



- În Mun. Constanța populația trece printr-un **proces de scădere și de îmbătrânire**;
- Există o **scădere a absolvenților de școală primară, gimnazială și liceu**;
- Există o **creștere a numărului de absolvenți ai mediului universitar**;
- Standardul de suprafață medie locuibilă din Mun. Constanța este **cu 5 mp sub cel european adică 30 mp. / persoană**;
- Conform reglementărilor actuale ale PUZ, suprafața predominantă destinată locuirii este cea colectivă, cu 5% mai mult față de cea individuală;
- Conform reglementărilor actuale ale PUZ, suprafața medie locuibilă este cu aproximativ 25 mp sub suprafața medie locuibilă europeană;
- În interiorul zonei de reglementare nu se află funcțiuni publice care să satisfacă nevoile locuitorilor;
- Zona de reglementată este parțial deservită de sistemul de transport în comun.
- Sectorul industrial este diversificat, industria prelucrătoare dezvoltându-se puternic în ultimii 30 de ani;
- Sectorul construcțiilor prezintă o evoluție ascendentă;
- Sectorul cu cel mai mare număr de angajați este cel al construcțiilor;
- Există o scădere a populației active, în 2021 cu 12% mai mică față de 2010;
- În anul 2021 populația activă reprezintă 62% din populația totală a Mun. Constanța;



CONCLUZII

- Zona este slab dotată din punct de vedere al mobilității și transportului urban;
- În prezent nu există amenajări speciale pentru a facilita transportul cu bicicleta;
- Intersecțiile studiate sunt nesemnalizate;
- În urma realizării investiției, vor apărea schimbări ale traficului din zonă;



RECOMANDĂRI

- Zona necesită dirijarea circulației rutiere prin marcaje și indicatoare de circulație;
- Amplasare a noi stații de autobuz care să deservească întreaga zonă și să facă legătura cu centrul orașului;
- Implementarea unor piste de biciclete pe arterele mari ce se vor dezvolta în cadrul zonei;

LEGENDA

- Limita P.U.Z. Veterani
- Limita administrativă a Municipiului Constanța
- Limita intravilanului Municipiului Constanța, conf. PUG aprobat 1999
- Zona destinată Park&Ride, conf. PMUD mun. Constanța 2015

TRANSPORT URBAN PROPUȘ

- Stație de autobuz
- Raze de deservire a stației de autobuz (5 min.)
- Traseu linie de autobuz
- Traseu linie de autobuz
- Sens direcție a traseului de autobuze
- Traseu velo

TRANSPORT URBAN EXISTENT

- Stație de autobuz
- Raze de deservire a stației de autobuz (5 min.)
- Traseu linie de autobuz 5-40
- Traseu linie de autobuz 5B
- Traseu linie de autobuz 13
- Sens direcție a traseului de autobuze

LEGENDA

- Limita P.U.Z. Veterani
- Limita administrativă a Municipiului Constanța
- Limita intravilanului Municipiului Constanța, conf. PUG aprobat 1999

CIRCULAȚII PROPUȘE

- Străzi de categoria a II-a (Carosabil minim de 14.00 m cu 2 benzi pe sens - latime banda min. 3.50 m)
- Sens giratoriu pentru străzi de categoria a II-a
- Intersecții cu străzi de categoria a II-a ce necesită semaforizare
- Străzi de Categoria a III-a (Carosabil minim de 7.00 m cu o bandă pe sens - latime banda min. 3.00 m)
- Sens giratoriu pentru străzi de categoria a II-a
- Străzi de Categoria a IV-a (Carosabil minim de 5.50 m cu o bandă pe sens - latime banda min. 5.50 m - străzi cu un singur sens / fundaturi sub 30.00 m)

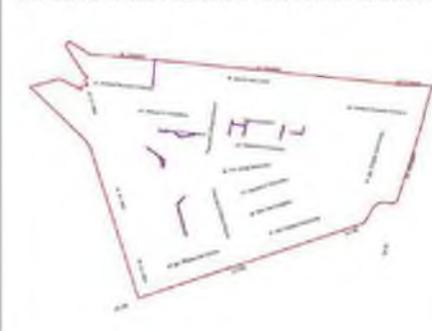
SCHEMA DE ORGANIZARE A STRAZILOR DE CATEGORIA A II-A



SCHEMA DE ORGANIZARE A STRAZILOR DE CATEGORIA A III-A



SCHEMA DE ORGANIZARE A STRAZILOR DE CATEGORIA A IV-A



SCHEMA DE ORGANIZARE A CIRCULAȚIILOR PROPUȘE



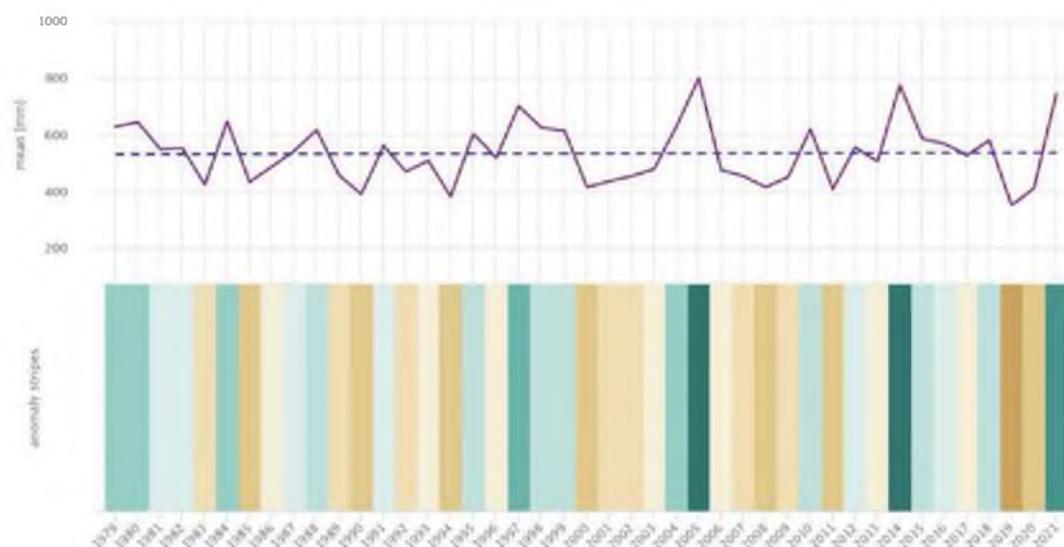
CONCLUZII

- Se pot observa efecte ale schimbărilor climatice precum creșterea temperaturii aerului, valuri de căldură, secetă;
- Există un risc al infiltrațiilor în subsol a apelor uzate, în cazul locuințelor care nu sunt branșate la un sistem de canalizare;
- Există o vulnerabilitate la creșterea nivelului mării, ceea ce poate duce la inundații și eroziunea coastelor;
- Din cauza temperaturilor ridicate, pot fi afectate, confortul termic, consumul de energie și sănătatea populației;
- Schimbările temperaturii apei pot pot afecta viața marină;

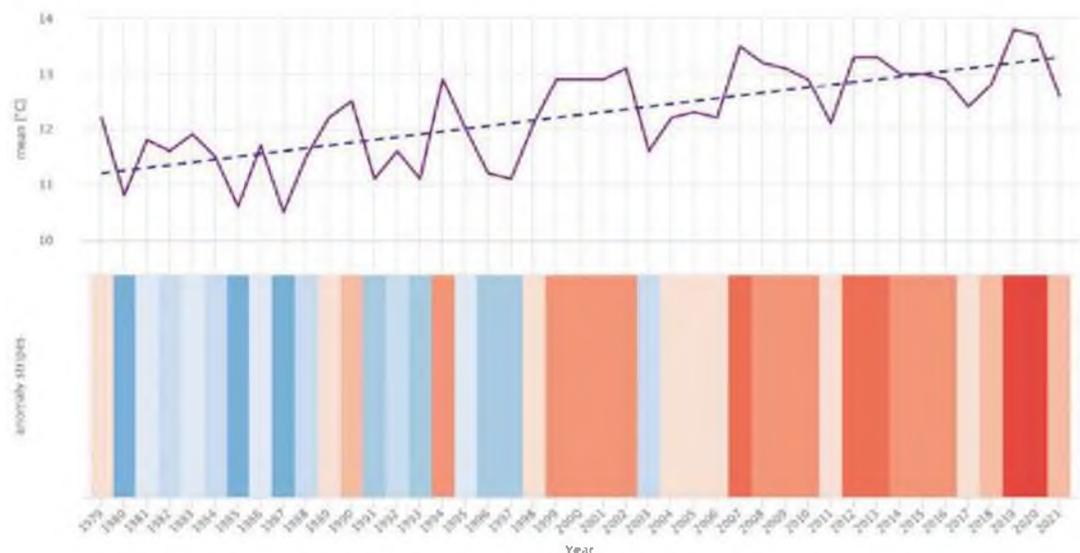
RECOMANDĂRI

- **Înființarea de noi spații verzi care să contribuie la dezvoltarea și conservarea biodiversității în zonă;**
- **Dezvoltarea sustenabilă care să țină cont de protejarea mediului și ecosistemele locale;**
- **Introducerea unui sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă și canalizare;**
- **Monitorizarea efectelor asupra mediului generate de implementarea PUZ-ului pentru a identifica eventualele efecte adverse;**

Variația anuală a precipitațiilor



Temperatura medie anuală 1979-2021 Constanța



CONCLUZII

PARCELAR ȘI CONSTRUCȚII EXISTENTE



LEGENDĂ

- Limita PUZ actual
- Limita PUZ anterior
- Parcelar existent
- Construcții existente
- Spații verzi aferente circulațiilor amenajate în prezent
- Spații verzi aferente circulațiilor neamenajate - generate
- Spații verzi private - incinte ce au asigurat un procent minim de spații verzi amenajate
- Plantații verzi, scuaruri, fâșii plantate, plantații de aliniament propuse prin PUZ anterior
- Spații verzi pentru agrement și sport propuse prin PUZ anterior

DISFUNȚII IDENTIFICATE

- Zone în care nu sunt prevăzute aliniamente stradale și sunt necesare
- Fâșie de protecție verde ce necesită reconfigurare în funcție de parcelar
- Zone unde parcelarul existent nu coincide cu limita spațiului verde reglementat
- Zone unde spațiul verde median reglementat (giratoriu) nu se suprapune cu centrul intersecției conform parcelarului existent
- Parcele private construite, dar care nu asigură un minim de spații verzi necesar

PARCELAR ȘI CONSTRUCȚII EXISTENTE



LEGENDĂ

- Limita PUZ actual
- Limita PUZ anterior
- Parcelar existent
- Construcții existente

SITUAȚIA EXISTENTĂ DIN TEREN REFERITOARE LA SPAȚIILE VERZI



LEGENDĂ

- Limita PUZ actual
- Limita PUZ anterior
- Parcelar existent
- Construcții existente
- Spații verzi aferente circulațiilor amenajate
- Spații verzi aferente circulațiilor neamenajate - generate
- Spații verzi private - incinte ce au asigurat un procent minim de spații verzi amenajate

SITUAȚIA REGLEMENTATĂ CONFORM PUZ ANTERIOR REFERITOARE LA SPAȚIILE VERZI



LEGENDĂ

- Limita PUZ actual
- Limita PUZ anterior
- Parcelar existent
- Construcții existente
- Plantații verzi, scuaruri, fâșii plantate, plantații de aliniament propuse
- Spații verzi pentru agrement și sport

Urb. proiect	POZ	CUZ	SA	Suprafață C. PUZ	Procent din teren
ZVI	-	-	-	1,50 HA	1,67%
ZVI	28%	0,4	7+1	0,60 HA	0,73%

CONCLUZII

P1 – Cartierul nu este conectat la rețeaua de spații verzi a Municipiului Constanța. În plus, în vecinătatea acestuia nu există o zonă de spațiu verde ce ar putea să deservească noii locuitori. În PUZ-ul anterior au fost prevăzute spații verzi generoase, însă acestea nu sunt implementate în teren. Cu atât mai mult, în unele zone parcellarul nu a ținut cont de axele verzi propuse, fiind imposibilă asigurarea lor pe aceeași poziție.

P2 – De-a lungul Șoselei DN39E, nu există o zonă de protecție vegetală față de noile construcții ce se află în imediata vecinătate a străzii/ arterei.

P3 – La nivelul zonei de studiu se remarcă sentimentul de nesiguranță

P4 – Pe arterele principale – Șoseaua Mangaliei și DN39E – se regăsește plantație de aliniament discontinuă, fapt ce contribuie atât la poluarea fonică, cât și a aerului, cauzate de autovehicule, alături de amplificarea caniculei. De asemenea, această lipsă cauzează întrepătrunderea spațiului pietonal cu cel carosabil, neexistând o separare bine definită între cele două.

P5 – Iluminat Insuficient; Aceasta reprezintă o disfuncție în ceea ce privește siguranța publică și confortul rezidenților.

P6 – În zona de studiu nu există suficiente spații verzi publice. În cadrul vizitei pe teren au fost identificate spații verzi spontane, insalubre, acoperite de deșeurile sau moloz; Majoritatea terenurilor virane sunt acoperite cu vegetație spontană neîntreținută. În zona de studiu au fost identificate artere de circulație lipsite de vegetație de aliniament (deși majoritatea arterelor propuse prin PUZ 2013 au fost prevăzute cu spații verzi de aliniament). În cadrul vizitei în zona de studiu, a fost remarcată prezența foarte scăzută, insignifiantă, a vegetației înalte (de lip arbori).

P7 - Funcțiunile existente în cadrul amplasamentului sunt compatibile între ele, problema fiind lipsa unor dotări de interes public care ar asigura un confort sporit al locuirii. În plus se remarcă incompatibilitatea funcțională cu zona estică industrială – Oil Terminal Constanța Sud.

P8 - Una din problemele majore ale zonei o reprezintă lipsa unui spațiu verde central, de petrecere a timpului liber, sau a unei zone de agrement.

P9 – Unele parcele deja cadastrale și construite nu asigură o suprafață minimă necesară de spațiu verde în incintă în vederea asigurării unui microclimat corespunzător unei zone de locuire – densitatea pe parcelă prea mare.

P10 – Limitarea semnalizării rutiere;

P11 – Lipsa mobilierului urban;

P12 – Diversitatea culorilor și texturilor; Absența unei coerențe în ceea ce privește aspectul și materialele utilizate poate crea o dezordine în peisaj în cartierul Veterani și poate afecta înfățișarea generală a zonei. În plus, se remarcă numeroase imobile în construcție, șantiere ce pot afecta vizual utilizatorul spațiului public / domeniului public.

P13 - Terenurile libere de construcții ce sunt cuprinse în zona de studiu, prezintă într-o proporție destul de mare, vegetație spontană.

PUNCTE TARI

Mobilitate

- 1. Ax continuu ce conectează cartierul cu zonele învecinate acestuia

Vegetație

- 2. Vegetație la nivelul arterei principale ce poate să constituie o perdea de vegetație

PUNCTE SLABE

Mobilitate

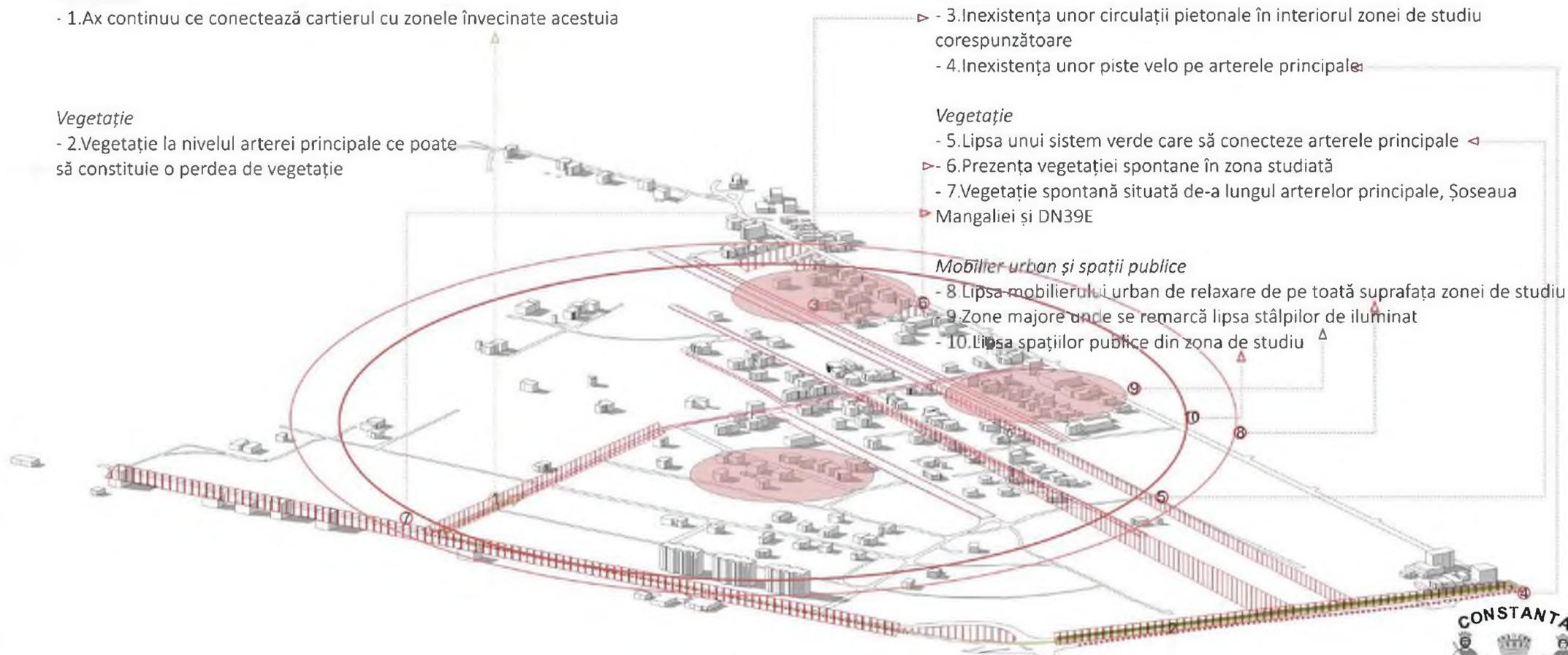
- 3. Inexistența unor circulații pietonale în interiorul zonei de studiu corespunzătoare
- 4. Inexistența unor piste velo pe arterele principale

Vegetație

- 5. Lipsa unui sistem verde care să conecteze arterele principale
- 6. Prezența vegetației spontane în zona studiată
- 7. Vegetație spontană situată de-a lungul arterelor principale, Șoseaua Mangaliei și DN39E

Mobilier urban și spații publice

- 8. Lipsa mobilierului urban de relaxare de pe toată suprafața zonei de studiu
- 9. Zone majore unde se remarcă lipsa stâlpilor de iluminat
- 10. Lipsa spațiilor publice din zona de studiu



RECOMANDĂRI

- Zonificare funcțională – vor fi propuse funcțiuni principale și secundare, subordonate sau de completare a celor predominante din zonă (aferente unei zone mixte, după caz): instituții, servicii, comerț, agrement, loisir și petrecerea timpului liber, locuire, transport, alte funcțiuni compatibile sau de completare în raport cu cele menționate anterior, ori cu cele identificate a fi deficitare ori oportune în zonă;
- Circulații pietonale – vor fi propuse soluții tehnice sub formă integrată privind traseele pietonale, timpul parcurs trebuie să fie cât mai scurt în vederea schimbării modului de deplasare, suprapunerile cu alte tipuri de circulații;
- Circulații carosabile - se vor propune soluții tehnice sub formă integrată privind organizarea tramei stradale, realizarea de parcaje subterane / supraterrane, suprapunerea cu alte tipuri de circulații, materialele circulațiilor să fie pe cât posibil fonoabsorbante și vor dispune de spații verzi de aliniament;
- Spații verzi amenajate (*compacte sau de aliniament*) – se vor propune soluții tehnice sub formă integrată cu celelalte componente menționate mai sus (pentru atingerea obiectivelor strategice specifice) privind propunerea de spații verzi amenajate compact sau de aliniament;

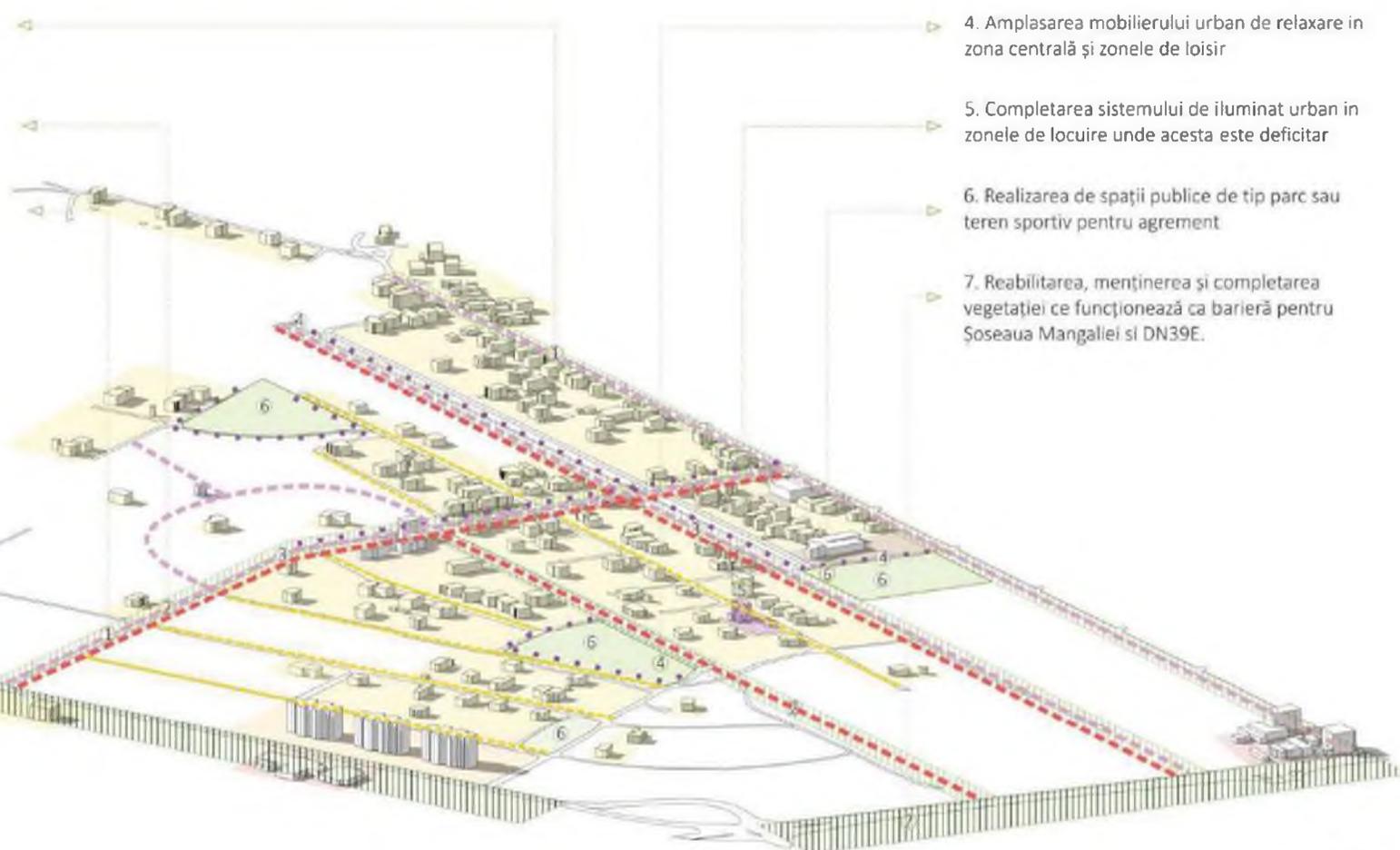
- Piste pentru bicicliști – vor fi propuse soluții tehnice sub formă integrată cu celelalte componente menționate mai sus (pentru atingerea obiectivelor strategice specifice) privind realizarea unui sistem integrat de piste pentru bicicliști, zone de stocare/parcare și închiriere, în relație cu noua propunere spațial-funcțională și dala urbană;
- Condiții de construire – vor fi stabilite funcțiunile admise, valorile minime și maxime ale indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, POI, CUI), precum și regimul de construire (izolat, cuplat sau înșiruit) în funcție de caracteristicile parcelarului rezultat prin sistematizarea zonei.

Implementarea unui masterplan de reglementare la nivelul zonei de analiză va oferi o perspectivă asupra modului în care teritoriul se poate urbaniza ulterior, ceea ce va permite, din perspectiva factorilor de mediu, posibilitatea de anticipare a impactului și de prevenire a efectelor negative:

- Asigurarea unor procente minime de spațiu verde la nivelul zonelor edificabile;
- Reducerea efectelor de insule de căldură, mineralizare excesivă etc.;
- Realizarea infrastructurii de circulații pentru deservirea noilor dezvoltări, astfel încât să se evite zonele supra-aglomerate și de congestie;
- Realizarea extinderilor de infrastructură înaintea realizării străzilor și a construcțiilor astfel încât, la momentul urbanizării zonei și creșterii suprafeței mineralizate să se evite situațiile neconforme.

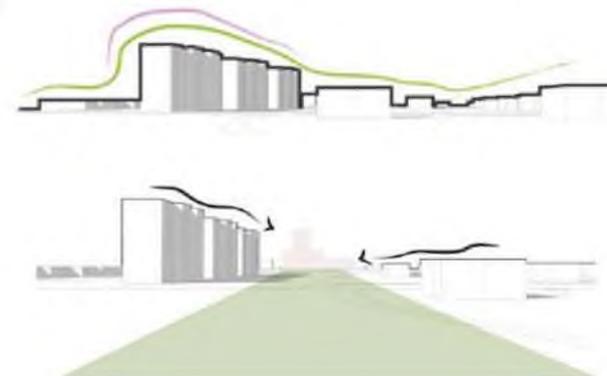
Rețeaua de spații verzi și dotări de agrement

1. Implementarea unui sistem de circulații pietonale
2. Realizarea unui sistem verde pe arterele principale
3. Realizarea pistelor velo pe arterele principale



CONCLUZII

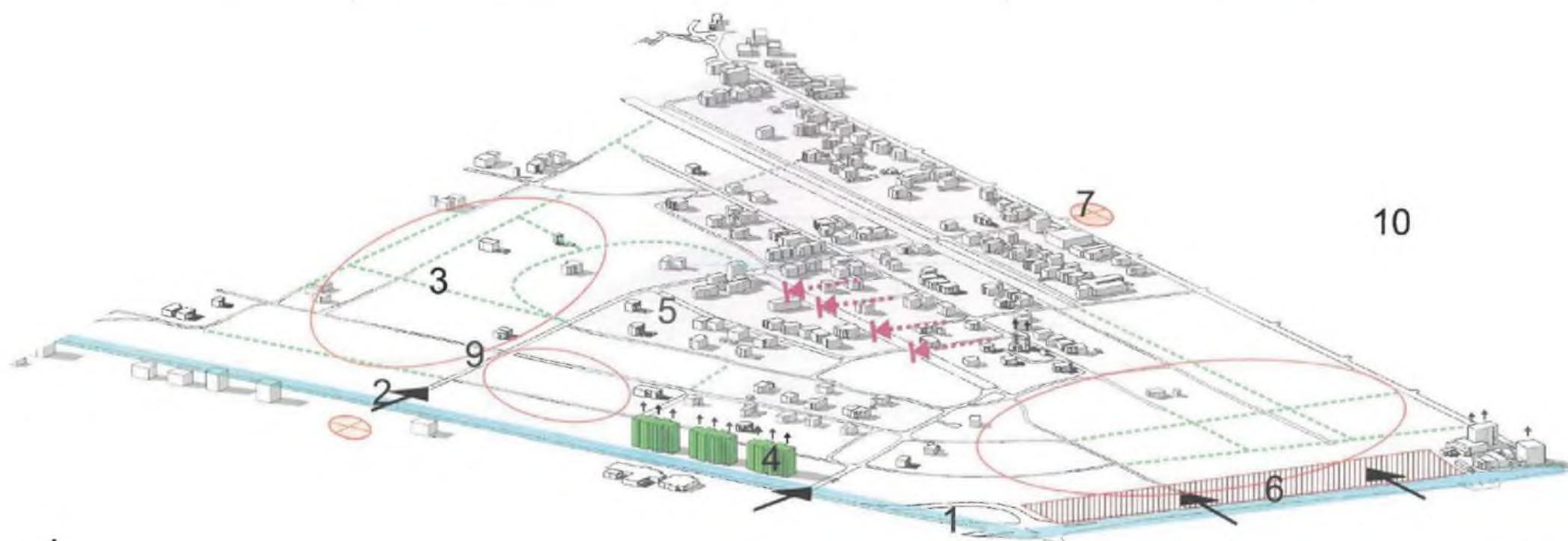
1. Axele principale- Șoseaua Mangaliei și DN39E - **Puncte de percepere** ale noilor construcții ale cartierului Veterani;
2. Axele **Șoseaua Mangaliei, DN39E și str. Fântânele** creează perspective favorabile către zona studiată
3. Axele propuse din PUZ-ul anterior conferă perspective favorabile asupra fondului construit
4. Existența **reperelor de înălțime situate în partea sudică** a zonei studiate
5. **Regim de înălțime unitar** în zona de locuire individuală, în interiorul țesutului construit
6. Prezența unei **vegetații spontane** de-a lungul Șoselei Mangaliei ce blochează perspectiva către zona studiată
7. La nivelul arterei ce străbate zona studiată de la N la S, **nu se regăsesc capete de perspectivă controlate**
8. Silueta urbană incompletă din cauza **dezvoltării imobiliare incipiente**
9. **Prezența fundăturilor** în trama stradală



a. Front văzut din zona de sud a cartierului Veterani - DN39E

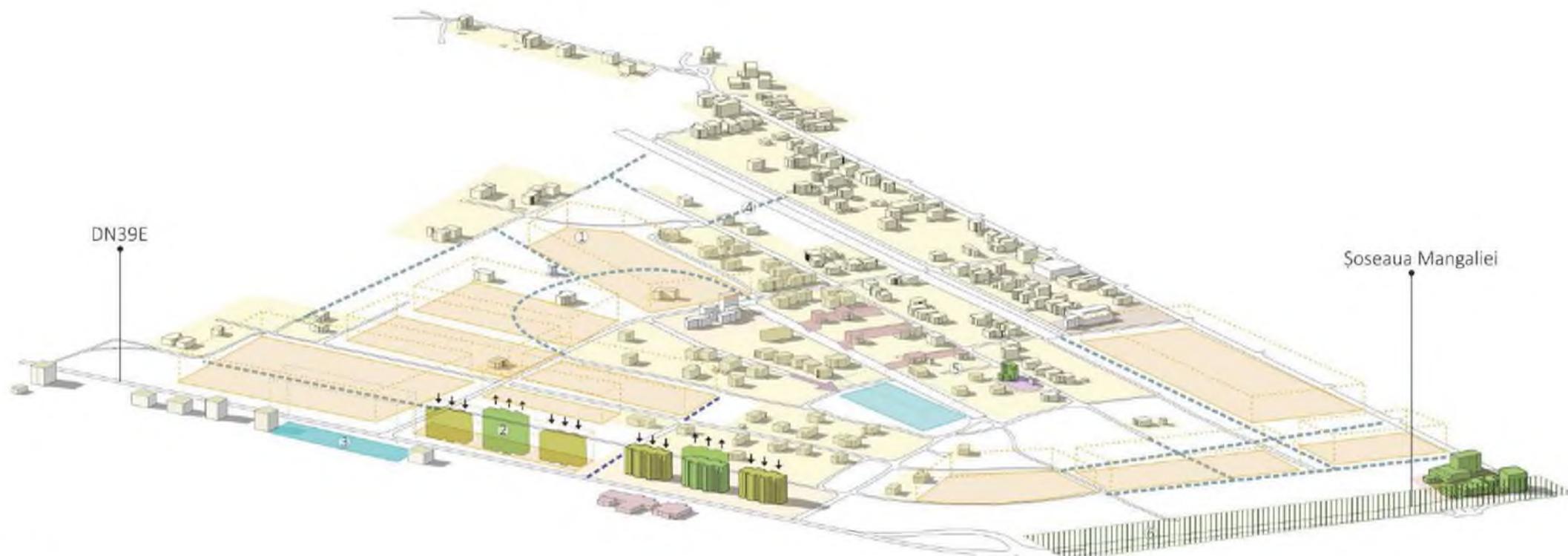
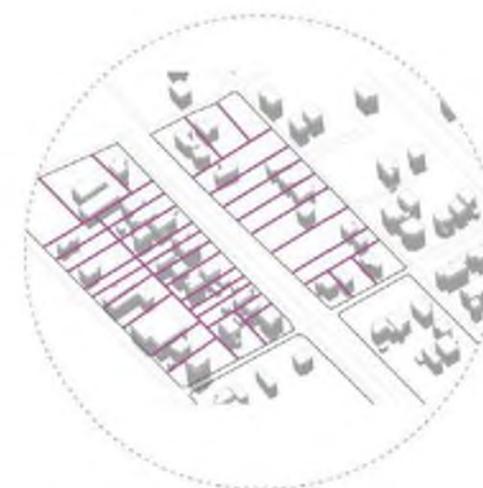
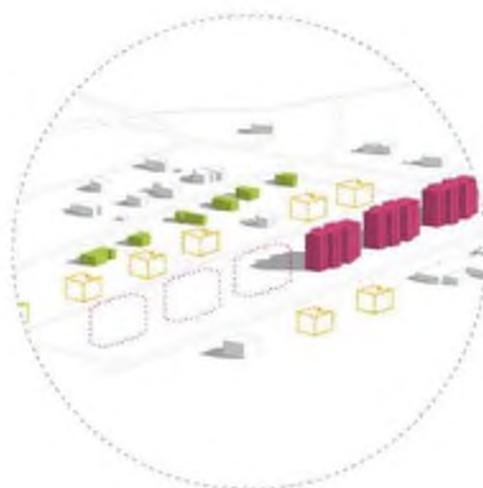


a. Front văzut din zona de est a cartierului Veterani - Șoseaua Mangaliei



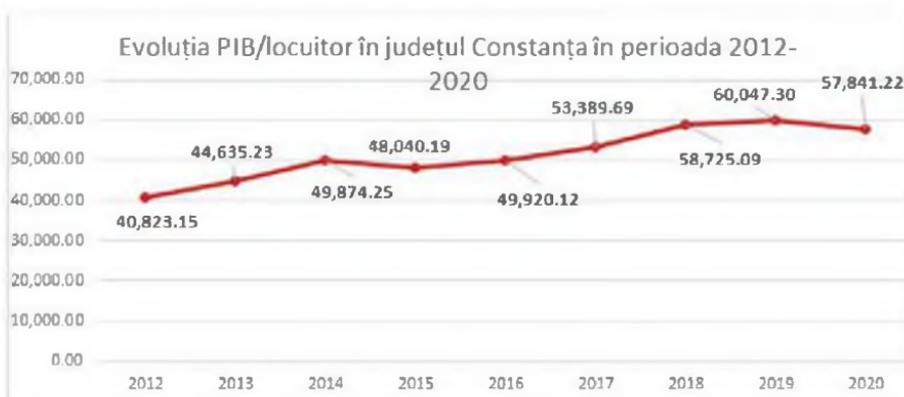
RECOMANDĂRI

- Completarea siluetei urbane;
- Sunt recomandate ca în compoziția urbană să existe **elemente ce denotă ritmul, repetiția sau simetria**;
- **Completarea capetelor de perspectivă** cu elemente de interes;
- Implementarea și completarea sistemului de circulații;
- Reabilitarea vegetației spontane de la nivelul Șos. Mangaliei și a Dn 30E;
- **Păstrarea coerenței între materiale și culori pentru fațadele clădirilor și circulațiile pietonale**;
- Remodelarea parterelor comerciale care nu determină o imagine bogată pentru silueta urbană conform unri proiecte integrate;
- Urmărirea comportamentului utilizatorilor pentru a înțelege nevoile acestora și a le satisface;



CONCLUZII

- Dezvoltarea insuficientă a infrastructurii rutiere, pentru pietoni și bicicliști;
- Planificare urbană deficitară;
- Lipsa funcțiilor economice;
- Locuințele sunt disipate, aflate în diverse stadii de construcție;



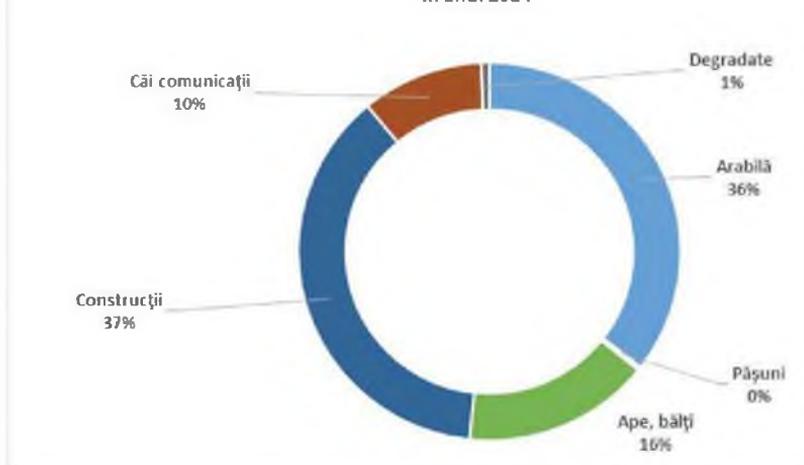
RECOMANDĂRI

- Creșterea economiei locale, crearea de locuri de muncă, atragerea de investitori;
- Stoparea migrației populației, și atragerea populației din localitățile apropiate;
- Creșterea calității locuirii;
- Dezvoltarea instituțiilor de învățământ;
- Dezvoltarea serviciilor publice oferite și promovarea antreprenoriatului;
- Dezvoltarea infrastructurii de utilități;
- Dezvoltarea de spații publice - amenajarea de spații publice de relaxare, locuri de joacă pentru copii, construirea terenurilor de sport, amenajarea de piste de biciclete și de alergare;
- Diversificarea funcțiilor economice;
- Dezvoltarea urbanistică coerentă și durabilă;
- Îmbunătățirea imaginii cartierului;

Operatori economici în zona cartierului Veterani

Număr	Solicitant	Localitate	Stradă	Zonă	Nr. stradă	Coduri CAEN	Structură
7090	ADT TOP CLEANI	Constanța	FÎNTÎNELE	KM 4-5	25B	9601	SPĂLĂTORIE TEXTILE
7286	MS TOTAL TEHN	Constanța	FÎNTÎNELE	KM 4-5	25B	2341	ATELIER
7090	ADT TOP CLEANI	Constanța	FÎNTÎNELE	KM 4-5	25B	9601 1330	SPĂLĂTORIE TEXTILE
8758	CREWSEL SHIPPI	Constanța	MEȘTERUL MANO	KM 5	10	7810	BIROU
7286	TLD TIMELESS D	Constanța	FÎNTÎNELE	KM 4-5	25B	2341	ATELIER
11182	MOGA STAR	Constanța	FÎNTÎNELE	KM 5	55	5210	DEPOZIT
11185	CIBO TRANS	Constanța	FÎNTÎNELE	KM 5	55	4711	MAGAZIN
11417	WATT UNIT	Constanța	FÎNTÎNELE	KM 5	25B	2712	HALA PRODUCȚIE
12624	STERISACO	Constanța	MEȘTERUL MANO	KM 5	16	2059 2222 4646	DEPOZIT

Ponderea suprafețelor în funcție de destinație în municipiul Constanța în anul 2014



08. VIZIUNE DE DEZVOLTARE

08.01. OBIECTIVE STRATEGICE - PILONI AI VIZIUNI - PREMISELE DEZVOLTĂRII - DIRECȚII DE ACȚIUNE

OBIECTIVE STRATEGICE



Funcțiuni complementare locuirii dezvoltate pentru o calitate a locuirii.



Infrastructură rutieră și mijloace alternative de transport dezvoltate și modernizate.



Sistem de spații verzi coerent conectat la nivelul cartierului și corelat la nivel zonal.

DIRECȚII DE ACȚIUNE

OS 1 - INTEGRARE SOCIALĂ

1

Eficientă și eficacitate în cadrul comunității

- Dezvoltarea infrastructurii și a serviciilor educaționale, medicale, etc.
- Realizarea de **intervenții socio-economice** integrate la nivelul comunității și dezvoltarea unei game diversificate de servicii sociale
- **Investiții** în facilități de agrement și activități dedicate tuturor categoriilor de vârstă

PUZ va contribui la protejarea și creșterea suprafeței spațiilor publice
PUZ va prioritiza proiectele necesare dezvoltării durabile
PUZ va clarifica reglementările și va corela zonele de dezvoltare cu vecinătățile imediate

OS 2 - MOBILITATE SUSTENABILĂ

2

Accesibilitate crescută

- Regenerarea spațiilor decopertate sau neasfaltate, de pământ
- Creșterea facilităților pentru mijloace alternative de transport

Alternative blânde de transport

- Facilitarea mersului cu bicicleta prin dotări suport (piste noi, spații de închiriere, parcări etc.)

Mobilitate orientată către persoanele cu dizabilități

- Modernizarea spațiilor publice conform normativelor (rampe, autobuze dotate corespunzător)

PUZ va facilita realizarea proiectelor de mobilitate durabilă

PUZ va rezerva spații pentru trasee noi propuse

OS 3 - SUPRAFAȚA DE SPAȚII VERZI PUBLICE MAJORATĂ

3

Spații verzi recuperate

- Regenerarea spațiilor publice verzi neamanejate

Protecția mediului și a locuitorilor

- Plantarea unor perdele de protecție pe drumurile cu importanță crescută și fluxuri intense
- Creșterea suprafețelor spațiilor verzi de aliniament pentru încurajarea parcurgerii traseelor pietonale

PUZ va corela propunerile aferente sistemului de spații verzi la nivel local pentru integrare urbană

PUZ va rezerva terenuri pentru spații verzi noi propuse

VIZIUNE PE TERMEN SCURT

Până în 2030 cartierul Veterani s-a dezvoltat armonios pe baza unor reglementări care au urmărit o **abordare sustenabilă**, în acord cu **principiile dezvoltării durabile** și care s-a bazat pe **proiectele și programele** stabilite în cadrul **strategiilor** la nivelul Municipiului. Veterani reprezintă un exemplu de bună **cooperare și eforturi comune** atât din partea **actorilor publici**, cât și **privati**, pe toate planurile de activitate, pe termen îndelungat.

Arealul cartierului Veterani asigură un **sistem carosabil și pietonal eficient, coerent și ierarhizat** în funcție de importanța și rolul fiecărei artere în interiorul cartierului, precum și în funcție de legăturile lor cu mediul extern. Acest sistem răspunde nevoilor **fluxurilor generate** de funcțiunile dezvoltate (locuire, servicii, comerț, etc.) Din punct de vedere al îmbrăcăminții asfaltice, toate arterele sunt **asfaltate**, cu spații verzi de aliniament și piste de biciclete, așadar realizate conform documentației de urbanism care a stat la bază. Se încurajează în cartier din ce în ce mai mult utilizarea **mijloacelor alternative de transport** prin aproximativ **20 km** de trasee pentru pietoni, bicicliști și transport în comun. Zona este prevăzută cu un sistem de **transport în comun eficient** și capabil să deservească întreaga zonă de locuit.

Arterele perimetrare intens circulate dispun de vegetație de aliniament ce funcționează eficient ca o **barieră de protecție** în scopul ameliorării gradului de poluare cu zgomot și noxe generate de fluxurile auto.

Caracterul de zonă liniștită, caracteristic unei zone de locuire s-a menținut și încurajat în ultimii ani prin realizarea de numeroase spații recuperate, achiziționate și dezvoltate de autoritatea locală pentru a crește importanța **spațiilor publice și spațiilor verzi** și pentru a încuraja deplasarea cu mijloace **nemotorizate**. Cartierul Veterani dispune de un plan de sistematizare cadastrală organizat pentru întreaga zonă.

Zona beneficiază de spații publice verzi amenajate care au redus semnificativ gradului de poluare și au crescut **coeziunea socială** la nivelul cartierului.

Traseele verzi realizate în ultima perioadă au animat spațiile publice, susținând eficace un **sistem verde** coerent și relaționat la mediul extern.

Funcțiunile propuse oferă locuitorilor alternative de petrecere a timpului liber, crescând **calitatea locuirii și procentul de spații verzi** la nivelul cartierului.

Majoritatea construcțiilor realizate prevăd **sisteme fotovoltaice**, structuri complexe care introduc energia electrică generată de **panourile solare** fotovoltaice în sistemul energetic național. Acestea sunt proiectate să funcționeze în paralel sau pot fi interconectate cu rețeaua electrică de distribuție. A fost implementat un sistem de **colectare selectivă** a deșeurilor prin spații special amenajate, deoarece cartierul își propune un model de sustenabilitate pentru anul 2035.