

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnata, -----**Branescu Liliana**-----, CNP -----2690308131218----- domiciliată în Constanța, -----str. Gladiolei nr 9A-----, jud. Constanța, în temeiul

- art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică,
- art. 57 și următoarele din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- art. 34 și următoarele din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobată prin Ordinul MDRT nr. 2701/2010,

formulez prezenta opinie urbanistica privind documentația de Plan Urbanistic Zonal elaborată pentru terenul în suprafață de 85.888 mp, situat în proximitatea străzilor Soveja, Panait Cerna și Chiliei, teren situat într-un context urban extrem de sensibil, la limita dintre o zonă de locuire unifamilială P+1/P+2, un parc natural emblematic al municipiului (Parcul Tăbăcărie – Micro rezervația), Stadionul „Gheorghe Hagi”, Palatul Copiilor și zona comercială LIDL.

Cu titlu prealabil, asupra termenul de formulare a observațiilor, arăt că termenul stabilit pentru data de 02.01.2026 s-a prorogat legal până la data de 05.01.2026 în considerarea dispozițiilor art. 139 Codul muncii (care stabilesc data de 02.01.026 ca sărbătoare legală) raportat la art. 28 din Legea nr. 554/2004 și art. 181 alin. (2) Cod procedură civilă.

Analizând cu rigurozitate documentațiile disponibile propuse pentru zona aferenta fostului amplasament industrial dezafectat, zonă ce se întinde pe o suprafață semnificativă și cu un potențial ridicat de restructurare urbana, consider că, deși intenția generală de regenerare este oportună, proiectul prezentat în forma actuală ridică probleme majore de sustenabilitate urbanistică, legalitate, proporționalitate, încărcare a infrastructurii, circulației și calității vieții. **Din acest motiv consider că documentația nu poate fi propusă spre aprobare în forma aflată în consultare publică.**

În acest sens, urmează a fi avute în vedere următoarele:

1. Documentația prezinta amplasamentul ca pe o rezervă strategică de teren cu accesibilitate ridicată, situat în proximitatea unor funcțiuni publice importante: locuire preexistentă, Palatul Copiilor, zone sportive, comerț, servicii și un hipermarket de tip hală (Lidl) amplasat imediat lângă incintă. Aceste caracteristici impun însă nu doar

oportunitatea, ci și responsabilitatea unei dezvoltări echilibrate, proporționale cu capacitățile reale ale infrastructurii urbane.

2. Din nefericire, PUZ-ul propus ignoră exact aceste limite. Documentația ocolește probleme fundamentale, minimizează impactul real, supraevaluează capacitățile infrastructurii publice și induce ideea unui proiect „regenerator”, când, în realitate, **este vorba despre o densificare extremă, necontrolată, incompatibilă cu prevederile urbanistice, cu vecinătățile și cu interesul public.** Inițierea aprobării proiectului de către consiliul local, fără o reformulare profundă, ar reprezenta o decizie cu efecte negative ireversibile asupra municipiului Constanța.
3. Astfel, documentația propune realizarea unui ansamblu multifuncțional, însumând, conform centralizării din tabelul anexat, 207.383 mp de suprafață desfășurată rezidențială, cu un total de 2.074 apartamente, corespunzând unui număr estimat de aproximativ 6.222 locuitori. Acestor funcțiuni li se adaugă componente mixte de comerț/servicii, birouri și hotel/aparthotel, totalizând suprafețe suplimentare semnificative (ex.: 26.664mp comerț/servicii, 17.776mp birouri, 44.439mp hotel/aparthotel).
4. **Practic, prin aceasta dezvoltare, se creează un pol urban cu încărcare demografică și volumetrică apropiată de un CARTIER COMPLET NOU, inserat însă în interiorul unei zone deja formate, CU O INFRASTRUCTURA CARE NU A FOST PROIECTATĂ PENTRU O ASEMENEA INTENSIFICARE.**

FUNȚIUNI MIXTE			
	TOTAL ADC(mp)	ADC(mp)	PARCĂRI
COMERȚ/SERVICII	88,878	26,664	548
BIROURI		17,776	222
HOTEL/ APARTHOTEL		44,439	533

REZIDENȚIAL				
	ADC(mp)	apartamente	PARCARI	LOCUITORI
P+2- P+24	207,383	2,074	min 2490 - max 4148	6222.00

Tabel 4 – Centralizarea numărului de locuri de parcare pe tipuri de funcțiuni;

5. Documentația propune o densitate excesivă, de circa 241 apt/ha și circa 725 loc/ha. Se creează un cartier nou, cu număr de apartamente și locuitori similar cartierului Tomis Nord, care însă este dezvoltată pe 105 ha, nu pe 8,5, astfel cum este cartierul propus.
6. Densitatea astfel propusă este net incompatibilă cu infrastructura existentă și cu specificul zonei. Pe un teren de 85.888mp se intenționează amplasarea a 2.074 apartamente, totalizând 207.383 mp suprafață desfășurată și estimându-se oficial 6.222 locuitori doar pentru locuire, la care se adaugă utilizatorii funcțiunilor complementare: 48.100mp birouri, 20.250mp turism, 38.246mp comerț și 15.763mp dotări de sănătate și

agrement. Într-un scenariu minimal, fluxul zilnic va depăși 10.000-12.000 persoane, o valoare complet disproporționată față de rețeaua stradală actuală, compusă din două străzi suprasaturate (Soveja și Chiliei) și o singură accesibilitate laterală blocată de trasee comerciale și aprovizionare.



RozUA Asociații SRL | Int Ștefan Furtună 11 | Sector 1 București |
J40/14526/2022 | CUI 40664814
+40 741 646 503, ROZUA@STUDIURBANE.RO

FUNCȚIUNE	BIROURI	LOCUINȚE COLECTIVE	TURISM	COMERȚ	AGREMENT/ SĂNĂTATE
TOTAL AC (mp)	3700	12996	810	9720	2630
TOTAL ADC (mp)	48100	173902	20250	38246	15763
NR APARTAMENTE	-	1956	-	-	-

Extras din documentația ce urmează a fi aprobată

- Propunerea urbanistică prevede realizarea unui ansamblu de 2.074 apartamente, însumând o suprafață desfășurată de 207.383 mp rezidențial, la care se adaugă 88.878 mp funcțiuni mixte (comerț, servicii, birouri și hotel/aparthotel – 26.664 mp comerț-servicii, 17.776 mp birouri, 44.439 mp hotel/aparthotel). Conform propriilor lor calcule, rezultă o populație estimată de 6.222 locuitori, la care se vor adăuga populația flotantă specifică birourilor, serviciilor și funcțiunilor turistice, depășind cu mult realitatea urbană a zonei. În fapt, ansamblul propus depășește, prin densitate, toate cartierele proiectate integral, fără însă a beneficia de infrastructura preexistentă aferentă unui cartier complet.
- Analizând cu atenție documentația, rezultă că ansamblul propus introduce pe amplasament o densitate extrem de ridicată, materializată în peste 2.000 de apartamente, peste 6.200 de locuitori noi și un total de 296.261 mp - suprafață desfășurată, construită într-un perimetru de doar 85.888 mp. Propunerea depășește semnificativ capacitatea de suport a zonei, dar mai ales a infrastructurii existente pe străzile Soveja și Chiliei, care se afla deja într-o stare de congestie rutieră zilnică.
- Deși documentația recunoaște că soluțiile de circulație propuse sunt dificil de realizat (ex. giratoriul de la LIDL, imposibil de amplasat fără afectarea domeniului public și a proprietăților private), totuși PUZ-ul mizează pe scenarii ipotetice, prevăzute „2028+”, cu toate că ansamblul ar urma să fie construit integral anterior oricărei astfel de intervenții. **Un Plan Urbanistic Zonal nu poate fi fundamentat pe intenții declarative, scenarii viitoare incerte sau soluții condiționate de intervenții ulterioare neasigurate din punct de vedere juridic și financiar, ci exclusiv pe capacitatea reală și demonstrabilă a zonei la momentul aprobării.** Aceasta exigenta este cu atât mai strictă în situația de față, în care **BENEFICIARUL PUZ-ULUI ESTE UN OPERATOR PRIVAT**, iar **documentația transferă implicit riscurile, costurile și disfuncționalitățile asupra comunității și asupra autorității publice**, fără garanții ferme de realizare a infrastructurii necesare
- Zona analizată prezintă un caracter urban clar definit și relativ stabil, construit în timp, fiind alcătuită dintr-un amestec echilibrat de funcțiuni compatibile și regimuri de înălțime reduse: locuire individuală și colectivă de mică înălțime, activități sportive și de agrement de interes public major (inclusiv Palatul Copiilor), o zonă comercială de tip extensiv – hipermarket tip hala (Lidl) amplasată imediat adiacent amplasamentului – precum și un fond construit preponderent scund, cu regimuri de înălțime variind de la

parter, P+1E, P+1-2E+M, până la clădiri de locuințe colective care, în mod excepțional, ating maximum P+2E+M. În acest context urban bine delimitat și perfect lizibil, introducerea prin PUZ a unui regim de înălțime de până la P+24E (99-100m) constituie o intervenție disproporționată, excesivă și profund incompatibilă cu caracterul zonei, care depășește cu mult orice logică de integrare urbană și reprezintă o schimbare brutală a morfologiei urbane existente.

11. Mai mult, regulamentul aferent PUZ permite în mod explicit **realizarea, peste regimul maxim de înălțime declarat, a unui etaj tehnic cu o înălțime minim egală cu cea a unui etaj curent, ceea ce conduce, în mod evident și inevitabil, la edificarea unor construcții cu peste 25-26 niveluri perceptibile**, mascând sub aparenta unui „*etaj tehnic*” o depășire reală a indicatorilor urbanistici și o amplificare artificială a impactului volumetric. Această practică nu poate fi calificată decât drept o eludare a limitelor de înălțime asumate formal, cu efecte directe asupra siluetei urbane, asupra confortului locuirii și asupra vecinătăților imediate. **Rezultatul este o ruptură masivă și ireversibilă de scară urbană, care transformă un țesut urban de joasă înălțime într-un front dominat de volume de talie metropolitană, fără nicio tranziție reală și fără respectarea principiilor de echitate urbană.**
12. Aceasta abordare contravine în mod direct și flagrant prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în special art. 32 alin. (3), care impune, ca element esențial al avizului de oportunitate, **demonstrarea clară a modului de integrare a investiției în zona existentă și evaluarea consecințelor economice și sociale asupra unității teritoriale de referință** („*Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente: a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, MODUL DE INTEGRARE A ACESTEIA ÎN ZONA, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale;*”).
13. Or, documentația PUZ nu numai că nu demonstrează integrarea, ci dimpotrivă, instituie o relație de dominare volumetrică și funcțională asupra fondului construit existent, cu efecte negative evidente asupra calității vieții locuitorilor, valorii proprietăților și funcționării coerente a zonei.
14. În același timp, **soluția propusă încalcă spiritul și litera Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Constanta pentru subzonele ZRCC₁ și ZRCC₂, care, deși nu stabilesc o limită absolută de înălțime, FORMULEAZA CONDIȚIONĂRI CLARE ȘI RESTRICTIVE PRIVIND CORELAREA REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME CU PROFILUL STRĂZILOR, CAPACITATEA INFRASTRUCTURII, CONDIȚIILE GEOTEHNICE ȘI NECESITATEA ASIGURĂRII COERENȚEI IMAGINII URBANE.**
15. Recomandările explicite privind înălțimi de P+10 pe străzi cu 6 benzi, P+6 pe străzi cu 4 benzi și P+3 pe străzi cu 2 benzi, precum și obligația racordării în trepte atunci când diferența de nivel depășește două etaje, sunt complet ignorate. De asemenea, limitarea efectului volumelor înalte pe străzile secundare la maximum 25-50m este anulată de propuneri care permit dezvoltări înalte pe lungimi necontrolate, fără delimitări clare și fără cote maxime în planșele de reglementări.
16. Mai grav, deși PUG prevede explicit posibilitatea solicitării unor studii de impact vizual pentru volumele înalte, în special în zonele cu co-vizibilitate importantă, documentația PUZ nu include niciun astfel de studiu, în pofida faptului că amplasamentul se află în proximitatea unor repere urbane majore și a unor spații publice sensibile. Absența

acestor studii esențiale confirmă caracterul incomplet, superficial și nefundamentat al propunerii, care transferă riscurile și consecințele asupra comunității și asupra autorității publice locale.

17. **Regimul de înălțime propus nu reprezintă o adaptare a zonei la un nou context urban, ci o forțare artificială a indicatorilor urbanistici (oricum încălcați flagrant) în scopul maximizării interesului privat, cu prețul distrugerii coerenței urbane, al încălcării principiilor de urbanism consacrate și al expunerii municipiului la riscuri juridice, sociale si administrative majore. În aceste condiții, soluția propusă prin PUZ este profund inadecvată și nu poate fi acceptată într-un oraș care urmărește o dezvoltare echilibrată și responsabilă.**
18. În plus, așa-numitul „*accent de înălțime*” propus prin PUZ nu are doar un impact volumetric, ci produce o pierdere majoră și ireversibilă a relației vizuale cu mediul natural din zonă. Amplasarea unui corp masiv, construit de până la 99 m înălțime obturează în mod direct și permanent vizibilitatea către lacul Tăbăcărie, către Parcul Tăbăcărie și către ansamblul de spații verzi adiacente, atât din zona locuințelor unifamiliale existente, cât și din spațiile publice din vecinătate. Această obstrucționare vizuală afectează una dintre putinele relații valoroase rămase între țesutul urban și cadrul natural, transformând un front deschis și permeabil într-o barieră construită de tip „*zid urban*”. Pierderea accesului vizual către natură reprezintă un prejudiciu urban major, cu efecte directe asupra calității vieții, valorii proprietăților și identității peisagistice a zonei, fiind contrară principiilor de protejare a peisajului urban și natural prevăzute de legislația în vigoare și de bunele practici europene în materie de amenajare a teritoriului.
19. Așa-numitul “*accent de înălțime*” concentrează beneficiul peisajului exclusiv pentru locatarii clădirii înalte, în timp ce pentru restul cartierului obturează definitiv vizibilitatea către lac, parc și zonele verzi, transformând un bun urban comun într-un privilegiu privat. Volumul construit nu reprezintă regenerare urbană, ci MAXIMIZAREA PROFITULUI IMOBILIAR în detrimentul întregii infrastructuri urbane, încălcând atât litera, cât și spiritul Legii nr. 350/2001, ale Regulamentului General de Urbanism, cât și normele privind protecția spațiilor verzi și a sănătății populației. Întrunind criteriile unei dezvoltări de tip enclava, proiectul are potențialul de a deveni un precedent periculos pentru oraș, justificând viitoare densificări toxice în absența investițiilor în infrastructură.
20. Propunerea, în ansamblu, transformă o zonă de locuire calmă, preponderent P+1/P+2E, într-o insulă de hiper-densitate, cu 20–24 niveluri, cu o populație echivalenta unui cartier întreg compact, fără a exista infrastructura necesara: școli, grădinițe, creșe, rețea stradală primară, utilități dimensionate corespunzător, parcări reale, spații publice suficiente sau o logică de etapizare. Zona nu este prevăzută în PUG ca centru metropolitan sau zona de densificare majoră, nu are transport public de capacitate mare, nu are coridoare urbane care sa preia fluxurile generate și, cel mai grav, NU ARE O JUSTIFICARE URBANISTICĂ REALĂ PENTRU UN TURN DE 100 M AMPLASAT ÎN MARGINEA UNUI CARTIER DE CASE.
21. În ceea ce privește regimul de înălțime, documentația propune o succesiune de volume înalte, crescând brusc de la P+2E în zona locuințelor individuale la P+5E (20m), P+12E (43m), P+15E (55m), P+20E (80 m) și un turn de P+24E cu o înălțime de aproximativ 99 – 100m. Turnul de 100 m propus domină complet zona și umbrește atât locuințele unifamiliale, cât și parcul, anulează complet vizibilitatea spre Palatul Copiilor și zona sportivă, intră în conflict vizual cu nocturnele stadionului Gheorghe Hagi, care au fost identificate în documentație ca elemente „*reper*”, deși turnul le depășește de aproape 3 ori.

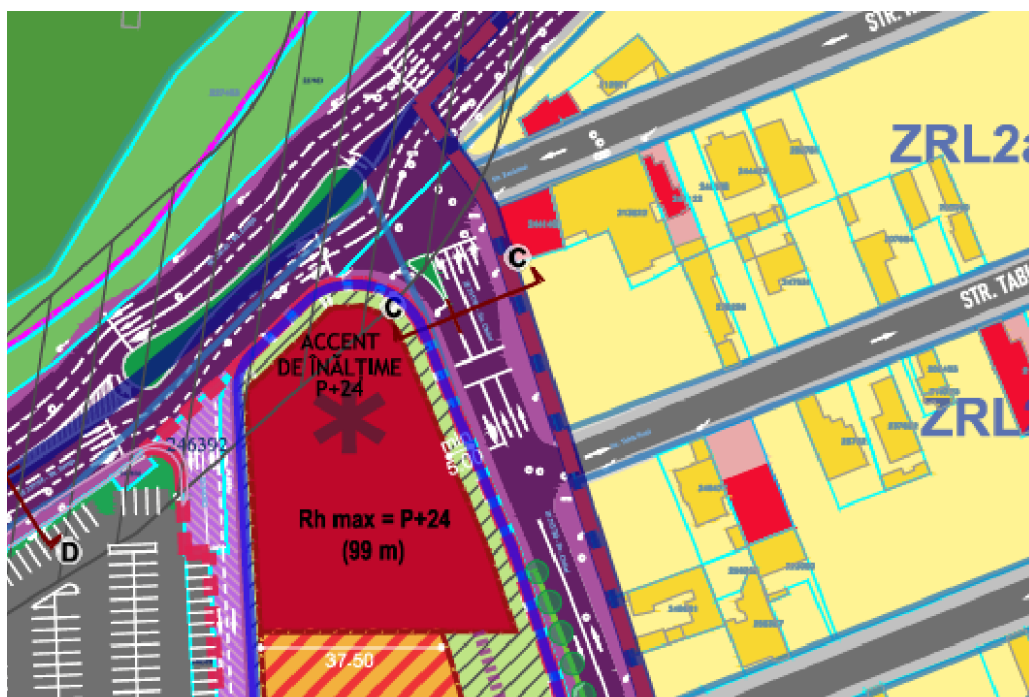
22. „Gradarea” invocată în text nu se regăsește nici în modul de așezare a clădirilor, nici în relația lor cu țesutul urban învecinat. Dimpotrivă, clădirile sunt dispuse într-un mod aleatoriu, fără aliniamente, fără coerență urbanistică și fără o logică de protejare a locuințelor unifamiliale din imediata vecinătate. Alternanța nejustificată de clădiri foarte înalte cu clădiri mai joase – fără o logică de tranziție reală – conduce la efecte severe de umbrire, lipsa de intimitate, suprasolicitare vizuală a spațiilor publice și anularea caracterului existent al cartierului. Reglementarea propune salturi bruște, nejustificate: de la locuințe P+1E / P+2E pe una dintre laturi, dezvoltatorul ridică imobile de 80–99 m, fără o zonă tampon reală.



23. Vizualizările prezentate în documentație sunt evident regizate pentru a evita perspectiva stradală reală, care ar arăta un front de case P+1E/P+2E flancat brutal de clădiri între 55 și 100 m înălțime, un contrast urbanistic considerat inacceptabil în orice standard european de urbanism. Mai mult, așezarea volumelor în planșele ilustrative nu respectă logica unei dezvoltări ordonate. În planșa depusă, clădirile sunt amplasate între ele fără un aliniament, fără un front coerent, volumetria este fragmentată, cu salturi bruște de înălțime, ansamblul nu respectă principiul trecerii graduale de la P+2 la P+24, deși acest principiu este invocat în text, dar nu este reflectat în planșa de arhitectura. Aceasta disonanță între discurs și desen ridică probleme de coerență urbanistică și acuratețe a documentației.
24. **Clădirile sunt prezentate din unghiuri privilegiate, care nu arată modul în care ansamblul se percepe din stradă, de la nivelul pietonului sau dinspre locuințele joase.** Niciun material nu prezintă impactul real asupra frontului stradal, asupra străzii Chilei sau asupra traseului către Palatul Copiilor. Se propune astfel o imagine idealizată, care nu reflectă în niciun fel situația cotidiană pe care locuitorii zonei o vor experimenta. În imaginile prezentate, perspectivele sunt realizate de la distanțe mari, cu unghiuri favorabile, cu vegetație abundentă și matură, care nu reflectă realitatea amplasamentului. Nu există nicio perspectivă de la nivelul străzii din dreptul caselor, unde efectul vizual ar fi extrem. În „*ilustrarea orientativă*” anexată documentației, vârful clădirii cu regim P+24E nu este reprezentat integral, ceea ce face imposibilă perceperea înălțimii reale și a ruperii de scara urbane generate, inducând o imagine denaturată și neconformă cu impactul volumetric efectiv al construcției propuse.



25. În planșa de reglementări, zona cu regim de înălțime maxim 99 m (P+24) este reprezentată schematic, fără delimitări dimensionale, fără cote, fără lungime maximă admisă și fără justificarea extinderii sale în plan. Cu alte cuvinte, documentația nu arată nicăieri cât de lung poate fi frontul construit la 99 m, ceea ce face imposibilă evaluarea impactului real asupra umbririi, afectării peisajului urban și a skyline-ului, gradului de obturare vizuală către zonele de interes public (Parcul Tăbăcărie, Palatul Copiilor, stadion), efectului de canion urban și acumulare de poluanți, proporționalității volumului raportat la trama stradala și context. Fără indicarea lungimii maxime (sau a volumului maxim permis), reglementarea permite teoretic orice dezvoltare continuă pe zeci sau chiar sute de metri, ceea ce face regimul de înălțime necontrolabil și abuziv.



26. Prin introducerea unui regim de înălțime de până la 99 m fără delimitări clare în plan, fără cote minime și maxime precise, fără sectoare distinct reglementate și fără studii de impact vizual obligatorii, documentația PUZ încalcă grav principiile fundamentale ale urbanismului reglementat, respectiv previzibilitatea, controlul și proporționalitatea intervenției. **Aceasta lipsă de reglementare nu poate fi calificată drept o simplă carență tehnică, ci constituie un VICIU MAJOR DE CONCEPȚIE URBANISTICĂ, care lasă deschisă posibilitatea unor dezvoltări arbitrare, imposibil de controlat de către autoritatea publică și imposibil de evaluat de către comunitatea afectată.** În aceste condiții, zona destinată clădirilor înalte nu este reglementată urbanistic, ci abandonată deciziei discreționare a investitorului, situație ce reprezintă un motiv serios

și întemeiat de respingere a documentației, întrucât contravine atât spiritului, cât și literei legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanismul

27. Mai mult, corpul de clădire cu înălțime de până la 99 m este amplasat la o distanță de numai 5 metri fata de limita de proprietate spre zona de locuințe unifamiliale existente, cu maxim P+2E. Aceasta configurație produce o disproporție urbanistică extrema, fără precedent în Constanța și cu efecte directe asupra calității locuirii pentru proprietățile afectate: ecranează complet curțile, grădinile și fațadele caselor existente, transformând zonele de locuire unifamiliala într-un spațiu aflat permanent în umbra unei clădiri de aproape 100m înălțime, încalcă principiile fundamentale de protecție a vecinătății, conform cărora volumele înalte trebuie retrase progresiv, nu amplasate abrupt la doar 5 m de limita de proprietate, creează un raport halucinant de aproximativ 1:10 între înălțimea clădirii și distanța față de granița lotului, raport care nu poate fi justificat sub nicio formă – nici tehnic, nici urbanistic, nici prin norme de bună practică, determină apariția unui fenomen intens de umbrire, reflexie solară, curenți de vânt turbulenți, efecte studiate în mod obligatoriu în proiectele majore, dar complet ignorate de documentația prezentată, amplacează un „*zid*” urban de talie mare exact peste cea mai vulnerabilă zonă construită din proximitate, încălcând principiul de tranziție graduală a înălțimilor. O astfel de implantare volumetrică reprezintă o incompatibilitate evidentă între funcțiuni și un abuz urbanistic asupra fondului locativ existent, incompatibil cu orice concept de urbanism responsabil, cu bunele practici europene și chiar cu legislația națională privind protecția vecinătăților și asigurarea echității instructiionale.
28. **Deși acest „*accent*” cu o înălțime de aproximativ 99 – 100m este prezentat ca un reper urban, în realitate reprezintă o clădire-turn amplasată într-o zonă neadecvată, într-un țesut de locuire joasă, fără coridoare vizuale, fără infrastructură de deservire și fără justificare în documentațiile preexistente (PUG), care nu prevăd la acest amplasament asemenea cote verticale.** Volumetria astfel propusă generează umbre masive, afectează considerabil confortul locuirii deja existente și distorsionează complet silueta urbană a zonei, concurând vizual (și dominând) cu elementele identitare ale zonei – Palatul Copiilor, Stadionul „Gheorghe Hagi”, Parcul Tăbăcărie, Microrezervația și chiar cu instalațiile de nocturnă pe care documentația afirma că le „*interpretează*” volumetric. Un PUZ nu poate justifica un turn într-un cartier rezidențial doar prin „*potențial vizual*”.
29. Argumentul conform căruia introducerea acestor volume ar crea o silueta în dialog cu instalațiile de nocturnă ale stadionului Gheorghe Hagi este, tehnic și urbanistic, nefundamentat. Stâlpii de nocturnă au rol strict funcțional, nu compozițional, nu sunt elemente arhitecturale de definire a siluetei urbane, iar utilizarea lor ca reper pentru justificarea unei clădiri de 100m înălțime reprezintă o forțare conceptuală fără suport în reglementările de urbanism sau în bunele practici de integrare volumetrică. De altfel, stâlpii de nocturnă sunt cu mult mai mici decât turnurile propuse, iar asemănarea lor în prezentare este o exagerare grafică utilizată pentru a induce impresia unei compatibilități inexistente.
30. Documentația propune clădiri ajungând până la P+24E, la care se adaugă posibilitatea realizării unui etaj tehnic suplimentar, cu înălțime egală cu a unui nivel curent, retras doar la distanța echivalentă cu propria înălțime. Includerea unui etaj tehnic amplifică și mai mult impactul vizual și volumetric asupra zonei, contrar cerințelor privind armonizarea cu scara urbană. În mod real, acest etaj tehnic devine un nivel suplimentar integral perceput, folosit adesea ca spațiu locuibil mascat, fenomen deja sancționat în jurisprudența urbanistică. **Această prevedere, deși permisă în mod limitat pentru echipamente tehnice, este folosită în PUZ ca instrument de creștere a volumului**

construit, ceea ce, în lipsa unor studii solide privind umbrirea, însorirea și impactul vizual asupra fondului construit existent, reprezintă o depășire mascată a regimului maxim admis în opinia proiectanților. În același sens, utilizarea supanțelor pentru maximizarea suprafețelor utile, deși încadrată formal în CUT, amplifică în mod artificial densitatea construită și impactul real al ansamblului. Proiectul va schimba total imaginea orașului: clădirile uriașe propuse se vor ridica brusc peste tot ce există acum, vor strica linia orizontului și vor părea complet rupte de cartier, ca și cum ar fi lipite forțat într-un loc care nu le poate suporta.

31. **Din punctul de vedere al mobilității, documentația recunoaște explicit că intersecția Soveja – acces LIDL nu permite amenajarea unui sens giratoriu fără afectarea proprietăților private și fără transferuri de teren dificil sau imposibil de realizat.** Totodată, se propune o soluție pe termen „2028+”, ceea ce înseamnă că ansamblul ar funcționa, în forma aprobată, ani de zile în condiții de trafic insuficient, cu blocaje majore pe strada Soveja, deja una dintre cele mai aglomerate artere din oraș. Propunerea este amânata ipotetic pentru „perspectiva 2028+”, **RECUNOSCÂNDU-SE IMPLICIT CA SOLUTIA ESTE NEFEZABILĂ ASTĂZI.** Acest fapt, coroborat cu introducerea a aproximativ 6.000–7.000 de persoane noi, plus traficul specific birourilor, comerțului și hotelului, va duce la colapsul capacității rutiere a zonei.
32. Totodată, **analiza traficului este insuficientă și nerelevantă raportat la amploarea proiectului.** Creșterea estimată de mii de deplasări suplimentare zilnice depășește capacitatea actuală a străzilor adiacente, iar soluțiile propuse pentru accesibilitate și circulații nu sunt fundamentate prin studii de trafic solide, corelate cu realitatea rutieră din zona. **Proximitatea unui magazin Lidl, de exemplu, nu este un argument în favoarea dezvoltării, ci un factor suplimentar de aglomerare într-o zona deja afectată de fluxuri ridicate.**
33. Totalul acestor funcțiuni propuse prin PUZ ajunge la cca. 300.000 mp suprafață desfășurată, ceea ce amplifică nevoile de mobilitate, echipare tehnico-utilitară și servicii urbane. Documentația însă nu prezintă studii de trafic coerente și credibile care să demonstreze capacitatea reală a rețelei existente de a prelua acest volum. Cu un hipermarket major (Lidl) imediat vecin, generând deja fluxuri intense, adăugarea unui pol rezidențial + comercial + birouri + aparthotel la această scară creează un nod urban suprasaturat și disfuncțional.
34. Proiectul nu furnizează un Studiu de trafic realist și complet. Fluxurile generate de peste 6.000 de locuitori, combinate cu traficul generat de 89.000 mp de funcțiuni mixte și cu prezența imediată a unui centru comercial de mare dimensiune (Lidl), vor produce: congestii majore pe străzile colectoare, cu blocaje în orele de vârf, creșterea timpilor de intervenție pentru ambulanță, pompieri și poliție, imposibilitatea funcționării normale a intersecțiilor existente, neredimensionate, afectarea severă a mobilității pietonale din zona școlară și de agrement.
35. Lipsa investițiilor clare în infrastructura rutieră contravine HG 525/1996 – RGU, care impune ca dezvoltările majore să fie realizate în corelare cu lărgiri de străzi, noi accese, redimensionarea intersecțiilor și circuite dedicate. În lipsa acestor măsuri, PUZ-ul produce colaps circulator, devenind incompatibil cu funcționarea normală a orașului.
36. Proiectul introduce mii de mașini într-o țesătură urbană care nu le poate prelua. Prin aprobarea acestui PUZ, administrația locală își asumă politic și juridic consecințele unui colaps circulator pe una dintre cele mai solicitate artere din municipiu.
37. **Documentația PUZ estimează un necesar teoretic de minimum 2.490 și maximum 4.148 locuri de parcare exclusiv pentru funcțiunea rezidențială, la care se adaugă locurile necesare funcțiunilor de birouri, comerț, turism, servicii, agrement și**

sănătate, fără a demonstra în mod concret posibilitatea asigurării acestora în interiorul amplasamentului. În locul unei soluții reale și verificabile, documentația introduce o prevedere extrem de permisivă și periculoasă, potrivit căreia locurile de parcare pot fi asigurate pe un alt teren situat la o distanță de până la **150m parcurs pietonal**. Aceasta formulare echivalează, în fapt, cu relativizarea totală a obligației de a asigura parcuri efective pentru rezidenți și utilizatori, transformând o cerință esențială de funcționare urbană într-o ipoteză teoretică, lipsită de garanții reale.

38. **Aceasta prevedere contravine în mod direct Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG al Municipiului Constanta, Articolul 9 – Staționarea autovehiculelor (ZRCC₁ + ZRCC₂), care stabilește explicit că locurile de parcare necesare funcționării diferitelor activități se admit numai în interiorul parcelei, iar, în situații excepționale, prin parcaje colective realizate în cooperare sau concesionate, situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă, la o distanță maximă de 150m. Extinderea arbitrară a acestei distanțe la 150m, fără modificarea prealabilă a PUG și fără justificare urbanistică solidă, reprezintă o abatere nelegală de la reglementările în vigoare.**
39. În plus, raportat la contextul social și comportamental real, în care utilizatorii sunt obișnuiți să parcheze cât mai aproape de locuință, o distanță de 150 m face ca aceste parcaje să fie, în practică, neutilizabile pentru rezidenți. Consecința directă și previzibilă va fi ocuparea spațiilor publice, a trotuarelor și a carosabilului din zonele învecinate, cu impact negativ sever asupra circulației, siguranței pietonale și calității vieții locuitorilor existenți.
40. În aceste condiții, mecanismul propus pentru asigurarea parcajelor este nerealist, inaplicabil și contrar reglementărilor urbanistice superioare, transferând în mod nejustificat efectele negative ale dezvoltării asupra domeniului public și asupra comunității locale, aspect ce constituie un motiv temeinic de neaprobare a documentației PUZ
41. În privința parcărilor, nu se demonstrează clar modul în care această capacitate este asigurată în limitele terenului. Mai mult, se invocă prevederea regulamentară care permite amplasarea parcărilor pe terenuri situate la o distanță de până la 150 de metri de amplasament, **însă aceasta soluție este prezentată ca o regulă funcțională, nu ca o excepție temporară, ceea ce ridică probleme esențiale de fezabilitate și control.** În realitate, un ansamblu care găzduiește peste șase mii de locuitori și funcțiuni complementare extinse nu poate depinde structural de parcuri dispersate în teritoriu, cu obligații juridice care se pot dovedi dificil de menținut și verificat de-a lungul timpului.
42. Această distanță este nerezonabilă pentru o dezvoltare de asemenea dimensiuni și contravine principiilor de urbanism funcțional, creând premisele ca parcare să fie subdimensionată și internalizată în mod artificial pentru a evita costurile subsolurilor, care – recunoaște chiar PUZ-ul – sunt dificil de realizat având în vedere proximitatea lacului Tăbăcărie și natura solului saturat.
43. Având în vedere ca **solul din proximitatea lacului este instabil, cu nivel freatic ridicat și care nu permite execuția mai multor niveluri de subsol fără soluții extrem de costisitoare și cu riscuri tehnice majore, este evident ca PUZ-ul nu are capacitatea reală de a asigura locurile de parcare necesare pentru un ansamblu de asemenea amploare.** Pe de altă parte, știm ca proiectele suferă ulterior modificări la autorizare. Cu alte cuvinte, există riscul foarte mare ca investitorul să nu poată realiza structuri pe mai multe niveluri de subsol, să limiteze parcare subterană și să transfere parcurile în zone improprii, ceea ce va duce la o criză severă de staționare, cu ocuparea spațiilor publice, blocarea acceselor și distrugerea calității vieții în zonele adiacente.

Există astfel riscul real ca parcarile subterane propuse să fie reduse ulterior, parcarile la sol să fie suplimentate, spațiul verde real să fie diminuat.

44. **Este de altfel cunoscut că parcarile „la 150 m” rămân adesea doar formale în documentații și se dovedesc inexistente în practică. Ideea ca locuitorii unui ansamblu de peste 2.000 de apartamente vor accepta parcare la 150 de metri de casă este complet nerealistă în România, unde oamenii sunt obișnuiți – și pe bună dreptate – să își lase mașina cat mai aproape de intrare; în practica, această regulă va împinge zeci de vehicule pe trotuare, spații verzi și străzi deja sufocate, generând haos urban și conflicte permanente.**

FUNCTIUNI MIXTE			
	TOTAL ADC(mp)	ADC(mp)	PARCĂRI
COMERT/SERVICII	88,878	26,664	548
BIROURI		17,776	222
HOTEL/ APARTHOTEL		44,439	533

REZIDENȚIAL				
	ADC(mp)	apartamente	PARCARI	LOCUITORI
P+2- P+24	207,383	2,074	min 2490 - max 4148	6222.00

Tabel 4 – Centralizarea numărului de locuri de parcare pe tipuri de funcțiuni;

45. Conform Normativului NP 051/2012, precum și prevederilor HG 525/1996 – RGU, locurile de parcare aferente locuințelor trebuie asigurate în cadrul parcelei, iar derogările pot fi acordate doar în situații excepționale și cu demonstrarea clară a faptului că soluția alternativă nu generează disfuncționalități. **În cazul de față, PUZ-ul nu prezintă nicio justificare tehnică reală a faptului că o astfel de relocare a parcarilor ar fi sustenabila, dimpotrivă, în contextul densităților prezentate, reprezintă un risc urbanistic major.**
46. Aceasta soluție este improprie pentru un cartier de locuințe / servicii / comerț, contravine practicilor urbanistice, nu poate funcționa în realitate și creează premisele unei presiuni enorme asupra domeniului public. În plus, nu exista nicio garanție că astfel de terenuri vor fi disponibile, că vor rămâne parcări pe termen lung sau că pot fi utilizate în mod real de locatari.
47. Implementarea acestei prevederi ar duce la un cartier sufocat de mașini, cu parcări haotice pe domeniul public și interdicții neaplicate, afectând întreaga comunitate. Aceasta formulare transformă parcare într-un exercițiu de imaginație, nu într-o soluție urbanistică, încălcând prevederile RGU, ale regulamentelor de parcaje și ale bunului-simt administrativ. Pentru locuitori, ar însemna un maraton zilnic, iar pentru oraș o presiune uriașă asupra domeniului public, greu de gestionat.
48. Capacitatea utilităților existente (apa, canalizare, energie, gaze, rețele pluviale) nu poate susține o creștere de peste 6.000 de locuitori, plus personalul aferent funcțiunilor economice și turistice. **Beneficiarul PUZ-ului, o firmă privată, urmărește exclusiv propriul profit și nu va investi în dezvoltarea infrastructurii, limitându-se să supraîncarce rețelele existente, în detrimentul locuitorilor actuali.**
49. Lipsesc analize cantitative obligatorii, prevăzute atât în Legea nr. 350/2001, cât și în Ordinul MDRAP 233/2016 privind conținutul-cadru al PUZ-urilor, privind impactul asupra infrastructurii edilitare. Propunerea, în ansamblu, transforma o zonă de locuire

calmă, preponderent P+1/P+2, într-o insula de hiper-densitate, cu 20–24 niveluri, cu o populație echivalentă unui cartier întreg compact, **fără a exista infrastructura necesara: școli, grădinițe, creșe, spații medicale, parcuri funcționale, rețea stradală primară, utilități dimensionate corespunzător, parcuri reale, spații publice suficiente sau o logică de etapizare.** Zona nu este prevăzută în PUG ca centru metropolitan sau zonă de densificare majoră, nu are transport public de capacitate mare, nu are coridoare urbane care să preia fluxurile generate și, cel mai grav, nu are o justificare urbanistică reală pentru un turn de 100m înălțime amplasat în marginea unui cartier de locuințe unifamiliale.

50. PUZ-ul introduce peste 6.222 locuitori noi fără a crea niciun astfel de echipament public, încălcând astfel principiul de echipare corespunzătoare prevăzut în Legea 350/2001. Prevederea potrivit căreia zona ar beneficia de *“acces la echipamente publice în proximitate”* este insuficientă, formală și neconformă cu principiile de fundamentare urbanistică, întrucât echipamentele publice existente deservesc deja populația actuală din vecinătate și nu dispun de capacitatea necesară pentru a absorbi suplimentul demografic generat de investiția propusă. Invocarea unei proximități generice nu poate substitui demonstrarea capacității reale de preluare a noilor utilizatori, cu atât mai mult cu cât **beneficiarul documentației PUZ este un operator privat**, iar presiunea asupra infrastructurii publice este transferată integral asupra comunității și autorității locale, fără angajamente concrete și verificabile.

PLAN URBANISTIC ZONAL ANSAMBLU MULTIFUNCȚIONAL MIXT – LOCUINȚE COLECTIVE, COMERȚ, BIROURI, SERVICII STR. SOVEJA, MUNICIPIUL CONSTANȚA			PROIECTANT GENERAL S.C. BAM ARCHITECTURE & MORE S.R.L. CUI 34248443 J23/925/2015 maria@bamstudio.ro PROIECTANT DE SPECIALITATE  S.C. ROZUA Asociați S.R.L. CUI 40664814 J40/14526/2022 rozua@studiiurbane.ro	
BENEFICIAR S.C. CAMBELA PROD S.R.L.			ȘEF PROIECT arh. Cristina ENACHE	
NR. PROIECT P47/2023	NR. CONTRACT P43/2023, P47/2023	DATA OCTOMBRIE 2025	PROIECTAT urb. peis. Diana-Cristina NEAGU urb. Iulian CHIVU	
NUME PLANȘĂ REGLEMENTĂRI URBANISTICE				
NR. PLANȘĂ 08	SCARA 1:2000		MANAGER PROIECT arh.urb.peis. Iulia SMĂRĂNDIOIU	

51. Documentația PUZ analizează un teren cu o suprafață totală de 85.888 mp, provenit în mare parte din zone anterior industriale și din subzona ZRV2b – spații verzi pentru agrement (18,35% din teren provine efectiv din aceasta categorie). **Proiectanții utilizează în mod sistematic parcul Tăbăcărie, Microrezervația și zonele plantate aferente domeniului public ca argument fals al caracterului verde al zonei, deși aceste spații verzi nu aparțin investitorului, nu sunt plantate de acesta și nu pot fi contabilizate ca aport de mediu sau justificare pentru densificare extremă.**
52. RLU al PUG prevede: **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE ZRCC 1 + ZRCC 2** – *“conform PUZ, cu următoarele condiționări: se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul centrului de cartier; în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40 % din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte iar din spațiul*

liber rezervat pietonilor, 30 % va fi amenajat ca spațiu plantat decorativ; pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu **minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime”.**

53. Spațiile verzi prezentate din documentație sunt în mare parte suprafețe plantate pe terase, dale verzi, jardiniere și artificii grafice specifice proiectelor foarte dense, care nu compensează pierderea naturală de sol permeabil. Documentația însăși admite ca orașul oferă doar 13mp spațiu verde/locuitor, sub media europeană, dar tratează parcul Tăbăcărie ca și cum ar fi o extensie a proiectului, nu un bun public deja suprasolicitat. În fapt, adăugarea a peste 6.000 de locuitori aferente locuirii (plus din celelalte funcțiuni) va reduce spațiul verde pe cap de locuitor pentru toți rezidenții zonei, iar suprafețele private ale investitorului nu cresc realitatea verde a cartierului, ci doar densitatea acestuia.
54. Spațiile verzi invocate în documentație nu corespund situației reale a amplasamentului. Deși PUZ-ul afirmă ca situl este „*privilegiat*” prin apropierea de Parcul Tăbăcărie, acesta nu reprezintă spațiu verde creat de proiect, ci un parc public existent, asupra căruia ansamblul va genera o presiune considerabilă fiind un parc public pentru tot orașul. Cei 6.222 locuitori ai ansamblului se vor „*revarsă*” în parcul existent, crescând presiunea asupra lui. Suprafața de spațiu verde efectiv amenajată în interiorul PUZ-ului este redusă, fragmentată și insuficientă pentru numărul de locuitori propuși. Mai mult, nu se clarifică dacă spațiile verzi propuse sunt la sol sau pe terase (terase verzi, ghivece, acoperișuri plantate), întrucât diferența este esențială din punct de vedere urbanistic și ecologic. Raportarea la media europeană fără a asigura efectiv spațiu verde suplimentar pe cap de locuitor este un artificiu de prezentare, nu un argument urbanistic.
55. Relația ansamblului cu Parcul Tăbăcărie este nefundamentată și tratată superficial. Introducerea unor clădiri de 55–99 metri în imediată apropiere a parcului afectează vizibilitatea, microclimatul, accesul la lumina naturală și coridoarele ecologice. Documentația nu cuprinde studiu de impact asupra peisajului, nu analizează efectele asupra biodiversității, nu tratează impactul asupra Palatului Copiilor sau asupra activităților educaționale și de agrement din zonă. În lipsa acestor evaluări, PUZ-ul nu poate fi considerat complet.
56. Integrarea acestui volum masiv într-o zonă în care o parte a terenului se află în subzona destinată spațiilor verzi și agrementului (ZRV2b) contravine atât spiritului, cât și literei PUG-ului. Transformarea funcțiunilor verzi, sportive și recreative într-o dezvoltare imobiliară de densitate mare nu este justificată prin nicio compensare urbanistică reală; propunerile de spații plantate sunt minimale și nu reușesc să păstreze caracterul de respirație urbană specific acestei subzone. Practic, PUZ-ul produce o degradare a funcțiunii de spațiu verde, înlocuind zone cu valoare comunitară cu fronturi construite masive.
57. Documentația nu demonstrează respectarea cerințelor minime prevăzute de Legea 24/2007, conform căreia: 26mp spațiu verde / locuitor sunt obligatorii. Pentru o populație estimată la 6.222 locuitori (fără a lua în calcul și persoane de la alte funcțiuni), necesarul legal de spațiu verde este de 161.772mp. Terenul studiat nu oferă nici pe departe aceasta suprafață, iar PUZ-ul se folosește de prezența parcului Tăbăcărie pentru a masca deficiența. Este inadmisibil ca un proiect nou, masiv, să paraziteze spațiile verzi existente ale orașului, în loc să creeze unele suplimentare. Spațiile verzi propuse sunt minimale, fragmentate, nefuncționale, lipsite de continuitate pe sol natural și insuficiente pentru standardele europene – standarde pe care România s-a angajat să le respecte. Aprobarea unui astfel de PUZ ar marca una dintre cele mai grave regresii în politica locală de

protejare a spațiilor verzi. Aceasta lipsa contravine principiilor de sănătate urbană și confort ambiental, cu efecte negative directe asupra microclimatului local.

- 58. Clădirile de peste 25–26 niveluri, amplasate într-o zonă majoritar cu înălțimi mult reduse (P, P+1E, P+2E), vor produce: umbrire accentuată pe străzile adiacente și pe fondul construit existent, cu afectarea directă a locuințelor din jur, tuneluri de vânt, conform studiilor microclimatice identificate în literatura urbanistică, disconfort termic crescut pentru pietoni, afectarea directă a utilizării spațiilor publice existente. În plus, PUZ-ul nu include niciun studiu de însorire, ceea ce reprezintă o deficiență procedurală majoră. Aprobarea acestuia în forma prezentată ar reprezenta încălcarea procedurilor legale.**
59. Adăugarea a peste 6.000 de locuitori, mii de autovehicule și zeci de mii de metri pătrați de activități comerciale vor produce inevitabil: creșterea nivelului de zgomot peste limitele prevăzute în legislație, creșterea concentrației de oxizi de azot și particule PM₁₀ și PM_{2.5}, în suspensie, afectarea locuitorilor existenți și a copiilor care frecventează Palatul Copiilor și zonele sportive din proximitate, deteriorarea calității vieții.
60. Documentația PUZ nu include un studiu de impact asupra mediului sau, dacă acesta există, nu a fost pus la dispoziția publicului, ceea ce face imposibilă evaluarea reală a efectelor proiectului. Această lacună nu este o omisiune tehnică minoră, ci un deficit esențial care împiedică aprobarea documentației.
61. Proiectul propune construirea pe o suprafață extrem de mare, cu clădiri foarte înalte, de până la 100 de metri și cu un număr uriaș de parcuri și autovehicule, într-o zonă verde și pitorească care astăzi oferă un mediu natural și calitate a vieții ridicate. Construirea subsolurilor pentru parcuri lângă lac ridică incertitudini majore privind stabilitatea terenului și infiltrarea apei, cu risc de afectare a malurilor și a ecosistemului acvatic.
62. Rețelele edilitare existente nu pot susține impactul adus de peste 6.000 de locuitori și personalul aferent funcțiunilor economice și turistice. Supraîncărcarea infrastructurii va conduce inevitabil la defecțiuni, poluare, scurgeri în sol și în lac, afectând direct locuitorii existenți.
63. Traficul generat, poluarea și presiunea asupra resurselor naturale vor transforma complet zona, cu efecte cumulative greu reversibile asupra mediului și calității vieții comunității.
64. Fără un studiu de impact clar argumentat și prezentat, proiectul nu poate fi considerat justificat și nu poate fi aprobat. Continuarea procedurii de avizare ar fi iresponsabilă, punând în pericol mediul, ecosistemul lacului și siguranța locuitorilor și ar transforma ireversibil o zonă verde și frumoasă într-un cartier supraaglomerat și industrializat.
65. Clădirile înalte necesită: căi de acces multiple pentru autospecialele ISU, spații de întoarcere dedicate, rețele de apă dimensionate corespunzător pentru incendii, planificare de evacuare pentru mii de locuitori simultan. PUZ-ul nu indică respectarea acestor cerințe, ceea ce reprezintă un risc major la adresa siguranței publice. În cazul unui incendiu, cutremur sau incident tehnic, evacuarea a peste 6.000 de persoane într-un spațiu nereglementat corespunzător devine imposibilă. O astfel de abordare reprezintă un risc direct la siguranța publică. În cazul unui incendiu sau cutremur, evacuarea a peste 6.000 de persoane printr-un sistem rutier insuficient dimensionat ar fi imposibilă.
66. Aprobarea acestui PUZ în forma actuală ar reprezenta: o decizie cu consecințe negative ireversibile, un precedent nociv pentru întreg orașul, un exemplu negativ privind acceptarea unei dezvoltări disproporționate, o vulnerabilitate pentru întreaga administrație, întrucât toate deficiențele enumerate sunt documentabile, verificabile și perfect contestabile juridic. Consiliul Local, primăria și aparatul tehnic trebuie să înțeleagă că aprobarea unui astfel de proiect, în absența conformării la legislație și la

principiile urbanismului, nu doar afectează orașul, ci expune instituțiile la litigii, responsabilități și răspunderi directe.

67. Transformarea unei foste zone industriale în zonă rezidențială înaltă trebuie să respecte capacitatea infrastructurii, protecția vecinătăților, conservarea spațiilor verzi. PUZ-ul nu demonstrează că aceste principii sunt respectate.
68. Toate aceste aspecte arată că documentația de PUZ nu asigură o integrare armonioasă în context, nu oferă soluții reale pentru circulații, nu justifică înălțimile propuse, nu respectă caracterul existent al zonei și nu asigură un raport echilibrat între construcții, spații verzi și infrastructură. În lipsa unor studii reale de mobilitate, geotehnică, însoțire, biodiversitate și impact urban, PUZ-ul nu poate fi evaluat temeinic, iar aprobarea lui în aceasta formă ar genera disfuncționalități ireversibile pentru întregul cartier.
69. Având în vedere cele de mai sus, considerăm că PUZ-ul, în forma actuală, prezintă grave neconcordanțe urbanistice, atât în raport cu prevederile PUG, cât și cu principiile unei dezvoltări urbane responsabile. Densitatea extremă, soluțiile discutabile privind înălțimea și parcările, afectarea zonelor verzi și absența unor studii profesionale care să demonstreze fezabilitatea infrastructurală justifică solicitarea noastră fermă de neaprobare a documentației, cu recomandarea reluării procesului de fundamentare urbanistică prin studii aprofundate, corecte și adaptate realităților zonei.
70. În concluzie, deși regenerarea unei zone industriale este un obiectiv urbanistic legitim, soluția propusă prin acest PUZ este dezechilibrată, supradimensionată și neadaptată capacității infrastructurale locale. Densitatea excesivă, traficul imposibil de gestionat, insuficiența locurilor de parcare reale, utilizarea artificială a distanței de 150 m pentru a acoperi lipsurile proiectului, lipsa echipamentelor publice, necorelarea cu scara urbană și riscurile generate pentru calitatea vieții fac ca acest PUZ să nu poată fi aprobat în forma sa actuală.
71. Solicităm, în consecință, să nu procedați la inițierea aprobării PUZ-ului în forma prezentată și reluarea procesului de planificare într-o manieră responsabilă, etapizată, fundamentată pe studii reale de trafic, infrastructură și impact socio-urban, astfel încât dezvoltarea acestei zone valoroase să fie sustenabilă, integrată și benefică întregii comunități, nu doar dezvoltatorului.
72. Pentru toate aceste motive – densitate excesivă, regimuri de înălțime incompatibile, volumetrie aleatorie, supraîncărcare a traficului, subdimensionarea parcarilor, utilizarea artificială a spațiilor verzi publice ca argument urbanistic, risc major de modificare a proiectului la faza DTAC, incoerența între afirmațiile documentației și realitatea terenului, imposibilitatea tehnică a realizării subsolurilor necesare în proximitatea lacului, lipsa de protecție a locuințelor unifamiliale și absența oricărei justificări urbanistice solide – solicităm în mod ferm să nu inițiați aprobarea PUZ-ului în forma actuală.
73. Vă rog să analizați cu maximă responsabilitate aceste observații și să preveniți promovarea unui proiect care ar transforma ireversibil, într-o manieră haotică și disproporționată, una dintre cele mai sensibile zone ale municipiului Constanța.
74. Având în vedere: densitatea excesivă (2.000+ apartamente, 6.200+ locuitori), regimurile de înălțime incompatibile cu vecinătatea imediată, impactul vizual major asupra reperelor orașului, insuficiența și ambiguitatea spațiilor verzi, insuficiența măsurilor de mobilitate, unele fiind doar „*de perspectiva*”, dispunerea incoerentă și aleatorie a volumetriilor, neclaritatea privind parcările și subsolurile într-o zonă lacustră, solicităm respectuos să nu promovați aprobarea PUZ în forma actuală și reformularea lui într-o manieră compatibilă cu scara, infrastructura și caracterul zonei.

75. În considerarea criticilor formulate, independent de stoparea procedurilor de adoptare a actului, solicităm să ne fie puse la dispoziție următoarele:

- studiul de impact vizual ce ar fi trebuit realizat;
- planșele din care rezultă modul în care ansamblul este perceput din stradă, de la nivelul pietonului și dinspre locuințele joase, asupra străzii Chiliei și Palatului Copiilor;
- planșe în care clădirea P+24 este evidențiată integral;
- indicarea în planșa de reglementări a lungimii maxime a frontului/ a volumului maxim permis pentru clădirea de 99m înălțime;
- planul de acțiune pentru implementarea proiectului;
- precizarea punctuală a intervențiilor dezvoltatorului asupra infrastructurii/intervențiile pe care și le asumă să le realizeze pe cheltuiala proprie și exclusivă;
- indicarea terenurilor situate la cel mult 150 m distanță de fiecare imobil ce urmează a fi edificat identificate pentru amplasarea de parări situate în afara parcelei;
- în raport de Normativul NP 051/2012 și de HG nr. 525/1996, solicit justificarea situației excepționale care justifică derogarea de la obligația asigurării locurilor de parcare în interiorul parcelei și proba faptului că o asemenea amplasare nu generează disfuncționalități;
- solicit studiul elaborat pentru identificarea capacității de susținere a celor 6000 de noi locuitori plus personalul aferent funcțiunilor de turism și comerț de rețeaua de utilități existentă/impactul asupra structurii edilitare conform Legii nr. 350/2001 și a Ordinului MDRAP nr. 233/2016;
- studiul de însorire obligatoriu a fi fost elaborat în raport de înălțimea clădirilor proiectate;
- studiul de impact asupra mediului impus de amploarea și specificul investiției.

Petent,

Brănescu Liliana