

**Studiu de delimitare a zonei de regenerare urbană pentru obiectivul
de investiții: *“Reconversia și refuncționalizarea terenului în zona
stației de apă industrială”*
din Municipiul Sfântu Gheorghe, județul Covasna**

Cuprins

1.Introducere	3
1.1.Scopul și principiile studiului	2
2.Evaluarea situației existente.....	3
2.1.Context urbanistic și funcțional. Accesibilitate și conectivitate	3
2.2.Probleme identificate	4
2.3.Oportunități	5
3.Obiectivele proiectului	5
3.1 Creșterea accesibilității zonei.....	6
3.2 Identificarea spațiilor pretabile loisirului.....	6
3.3 Iluminat inteligent.....	6
4.Viziunea de regenerare. Propuneri de soluții.....	7
4.1. Concept de regenerare prin amenajarea unui teren de reconversie în zona stației de apă industrială	7
4.2.Optimizarea infrastructurii.....	7
4.3.Scenariu “if not” (dacă nu se intervine)	7
5.Impact și beneficii	8
5.1.Impact social	8
5.2.Impact economic.....	8
5.3.Impact asupra mediului urban	8
5.4.Impact estetic și cultural.....	8
6.Cadrul legal	9
7.Plan de implementare	9
8.Buget estimativ și surse de finanțare.....	10
9.Concluzii și recomandări.....	11
Anexă.....	12

1.Introducere

1.1.Scopul și principiile studiului

Regenerarea urbană reprezintă un proces complex de transformare și revitalizare a unor zone din cadrul unităților administrativ-teritoriale. Scopul său principal este îmbunătățirea calității vieții locuitorilor, prin reabilitarea infrastructurii, modernizarea spațiilor publice, protejarea patrimoniului construit și stimularea dezvoltării economice durabile. Importanța regenerării urbane constă în capacitatea sa de a transforma locurile neglijate în spații vii și integrate în dinamica orașului, contribuind astfel la crearea unor comunități mai verzi, mai incluzive și mai sustenabile.

Delimitarea zonelor de regenerare urbană se realizează pe baza limitelor cadastrale și poate include, atunci când este necesar, zonele învecinate care prezintă legături ecologice, peisagistice, funcționale sau de circulație, pentru a asigura o conectivitate adecvată între acestea.

În situația în care planul urbanistic general (PUG) nu prevede în mod explicit zone destinate operațiunilor de regenerare urbană, sau atunci când sunt identificate alte zone ce pot fi incluse în astfel de procese- inclusiv zone urbane marginalizate menționate în strategiile de dezvoltare locală - delimitarea lor se va realiza pe baza unui studiu elaborat de specialiști atestați în domeniul urbanismului.

Acest studiu propune o strategie detaliată pentru reconversia și refuncționalizarea terenului situat în zona unei foste stații de apă industrială, transformându-l într-un parc modern de recreere și agrement. Amenajarea acestei zone verzi ar constitui un avantaj semnificativ pentru oraș, oferind locuitorilor un nou spațiu destinat relaxării, activităților culturale și interacțiuni sociale. Prin crearea unei infrastructuri sustenabile, proiectul ar contribui nu doar la îmbunătățirea calității vieții urbane, ci și la consolidarea identității comunitare. În plus, dezvoltarea acestei zone ar stimula economia locală prin atragerea vizitatorilor și a investițiilor, ar aduce efectele poluării și ar spori biodiversitatea urbană, aducând beneficii ecologice semnificative. Astfel, reconversia terenului nu reprezintă doar o intervenție urbanistică, ci o investiție strategică în viitorul durabil al orașului.

2.Evaluarea situației existente

2.1.Context urbanistic și funcțional. Accesibilitate și conectivitate

Amplasamentul studiat este identificat prin Cărțile Funciare Nr. 27297, 44265, 27621, 33147, și delimitat conform planului anexat. Imobilele din CF 44265, 27297, 27621 sunt în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe. Imobilul din CF 33147 este în proprietatea Statului Român. Imobilele se află în intravilan în zona digului de protecție a râului Olt și a sitului arheologic "Epreștető".

Construcțiile identificate pe CF nr. 27297 cu C1, C2 și C3, sunt clădiri care au aparținut de fosta stație de apă industrială (C1 - stație de tratare apă industrială, C2-magazie și atelier și C3- bazin

de tratare a apei din beton) și se află într-o stare avansată de degradare, astfel încât este necesară demolarea lor pentru a face loc noilor amenajări.

Conform Planului Urbanistic General al mun. Sfântu Gheorghe amplasamentul se află în zona unităților industriale existente (ZI.35), nefiind propuse alte reglementări pentru această zonă.

Spațiile care se află în jurul fostei stații de apă industrială, sunt spații neamenajate corespunzător. Funcțiunea industrială nu mai este potrivită zonei, fiind necesară o acțiune de regenerare urbană.

Zona studiată este accesibilă din str. Mică și dinspre podul pietonal și pentru bicicliști care face legătura cu str. Nicolae Iorga. De asemenea zona se învecinează cu terenul de sport al fostei unități industriale IAME Sf. Gheorghe, teren care este în prezent în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe.



Imaginea 1 – Plan de amplasament

2.2.Probleme identificate

- Existența unor construcții industriale și edilitare nefolosite și în stare avansată de degradare.
- Bazinul existent, realizat din beton armat, prezintă degradări majore cauzate de neutilizare și expunere la factori de mediu, fiind necesară demolarea acestuia.
- Lipsa de folosință a terenului și construcțiilor din ultima perioadă a facilitat degradarea construcțiilor, zona a devenit insalubră și un potențial factor de poluare.



Imaginea 2- Situația actuală

2.3.Oportunități

Zona analizată prezintă un potențial ridicat pentru regenerare urbană datorită amplasării sale strategice în proximitatea râului Olt și a legăturii cu podul pietonal și pentru bicicliști care traversează r. Olt și face legătura cu str. Nicolae Iorga. Prezența elementului natural și accesibilitatea cu diferitele zone ale orașului pot fi valorificate pentru crearea unui spațiu public atractiv, care îmbină funcțiile de recreere, educație și turism. Demolarea construcțiilor degradate oferă oportunitatea de a reda comunității un spațiu neutilizat, transformându-l într-o zonă verde, accesibilă și multifuncțională. Regenerarea urbană prin reconversia zonei poate deveni un exemplu de bune practici în domeniul dezvoltării durabile, prin utilizarea soluțiilor ecologice și prin crearea unei infrastructuri adaptate nevoilor actuale ale locuitorilor. De asemenea, amenajarea terenului ar putea genera noi activități, ar stimula turismul urban și ar contribui la îmbunătățirea imaginii orașului Sfântu Gheorghe ca un centru modern, verde și orientat spre comunitate.



Imaginea 3 – Situația propusă

3. Obiective propuse pentru regenerarea urbană a zonei

3.1 Creșterea accesibilității zonei

Crearea unui traseu pietonal și pentru bicicliști între podul existent și terenul de fotbal va facilita deplasarea sigură și eficientă a locuitorilor, încurajând utilizarea mijloacelor de transport alternative și reducând traficul auto.

Infrastructura dedicată pietonilor și bicicliștilor va încuraja activitățile fizice, contribuind la îmbunătățirea sănătății populației și la reducerea poluării prin diminuarea utilizării vehiculelor motorizate.

3.2 Identificarea spațiilor pretabile loisirului

Transformarea fostei zone industriale va readuce la viață un spațiu abandonat, oferind comunității un loc adecvat pentru evenimente culturale, sociale și educaționale.

Se va urmări ca în zona delimitată să se planteze arbori și arbuști pentru umbră și decor și care să contribuie la un climat mai sănătos.

Se vor delimita zone propice amenajării unor spații pentru jocul copiilor. Se vor amplasa elemente de mobilier urban modern care să faciliteze organizarea de evenimente culturale și artistice în aer liber.

Noul spațiu verde va deveni punct de întâlnire și interacțiune pentru locuitori, consolidând sentimentul de apartenență și implicare în viața comunității.

3.3 Iluminat inteligent

Implementarea unui sistem de iluminat inteligent LED care să fie: eficient energetic, adaptabil la diverse evenimente, controlat de la distanță. Implementarea unui sistem de monitorizare video pentru a crește siguranța publică.

4. Viziunea de regenerare. Propuneri de soluții

4.1. Concept de regenerare prin amenajarea unui teren de reconversie în zona stației de apă industrială

Conceptul de regenerare propus vizează transformarea terenului fostei stații de apă industrială într-un teren urban modern, accesibil și sustenabil. Noul teren va cuprinde spații verzi, alei pietonale și piste pentru bicicliști, zone de recreere, locuri de joacă și spații destinate evenimentelor comunitare.

Prin această intervenție se urmărește revitalizarea unei zone degradate, crearea unui spațiu atractiv pentru locuitori și îmbunătățirea calității mediului urban. Proiectul contribuie la creșterea suprafețelor verzi, la reducerea poluării și la consolidarea coeziunii sociale prin promovarea interacțiunilor în aer liber.

4.2. Optimizarea infrastructurii

Pentru asigurarea unei funcționări eficiente și durabile a noii zone de recreere, este necesară optimizarea infrastructurii tehnico-edilitare și de acces. Se propune modernizarea rețelelor de apă, canalizare și energie electrică, precum și realizarea unui sistem de iluminat public eficient energetic, bazat pe tehnologie LED. Accesibilitatea va fi îmbunătățită prin reabilitarea căilor de acces existente și amenajarea unor trasee pietonale și piste pentru biciclete, care vor facilita legătura cu zonele rezidențiale și alte puncte de interes din oraș. Prin aceste intervenții, infrastructura zonei va fi adaptată cerințelor contemporane de mobilitate urbană, eficiență energetică și protecție a mediului.

4.3. Scenariu “if not” (dacă nu se intervine)

În absența implementării proiectului de reconversie și refuncționalizare a terenului, zona fostei stații de apă industrială ar continua să se degradeze progresiv, menținând un aspect neîngrijit și o imagine negativă asupra peisajului urban. Clădirile aflate într-o stare avansată de deteriorare ar reprezenta un potențial risc pentru siguranța publică și ar putea deveni surse de poluare vizuală și ambientală.

Lipsa unei intervenții ar perpetua subutilizarea terenului, fără a valorifica potențialul său de a contribui la dezvoltarea urbană și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor. De asemenea, orașul ar pierde oportunitatea de a crea o zonă verde de recreere, care să susțină coeziunea socială, mobilitatea durabilă și protecția mediului.

Prin urmare, neimplementarea proiectului ar însemna menținerea unei zone inactive și degradate, cu efecte negative asupra imaginii orașului și a atractivității sale economice și turistice.

5.Impact și beneficii

Implementarea proiectului de reconversie și refuncționalizare a terenului în zona fostei stații de apă industrială va genera o serie de beneficii semnificative pentru comunitate, mediul urban și economia locală. Intervenția contribuie la crearea unui spațiu public modern, sustenabil și atractiv, cu efecte pozitive pe termen lung asupra calității vieții locuitorilor.

5.1.Impact social

Proiectul are un impact social major prin îmbunătățirea calității vieții și crearea unui spațiu public incluziv, accesibil tuturor categoriilor de vârstă. Noul teren va deveni un loc de întâlnire și interacțiune pentru comunitate, favorizând coeziunea socială și implicarea civică. Totodată, amenajarea spațiilor verzi și de recreere va încuraja activitățile în aer liber, contribuind la promovarea unui stil de viață sănătos și echilibrat.

5.2.Impact economic

Pe plan economic, proiectul va stimula investițiile locale prin creșterea atractivității zonei și dezvoltarea serviciilor conexe, precum comerțul, turismul și activitățile culturale. Crearea unei noi zone verzi și de agrement poate genera noi locuri de muncă, atât în faza de execuție, cât și în cea de administrare și întreținere. În plus, valoarea imobiliară a terenurilor din proximitate va crește, contribuind la dezvoltarea durabilă a orașului.

5.3.Impact asupra mediului urban

Prin extinderea suprafețelor verzi și reducerea zonelor neutilizate, proiectul va contribui la îmbunătățirea calității aerului și la reducerea efectului de insulă de căldură urbană. Vegetația nou plantată va sprijini biodiversitatea locală și va crea un microclimat favorabil pentru locuitori. Totodată, utilizarea soluțiilor ecologice în infrastructură — cum ar fi iluminatul LED și materialele permeabile — va reduce amprenta de carbon și consumul energetic.

5.4.Impact estetic și cultural

Reconversia zonei va aduce o îmbunătățire semnificativă a imaginii urbane, prin transformarea unui spațiu degradat într-un loc modern, ordonat și atractiv. Noul parc poate găzdui activități culturale, expoziții în aer liber sau evenimente comunitare, devenind un punct de referință pentru identitatea vizuală și socială a orașului. Astfel, intervenția va contribui la consolidarea sentimentului de apartenență și mândrie locală.

Prin implementarea proiectului “Reconversia și refuncționalizarea terenului în zona stației de apă industrială”, se urmărește revitalizarea și îmbunătățirea calității vieții comunității.

6. Cadrul legal

Implementarea acestui proiect se bazează pe un cadru legal bine definit, care include:

1. **Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului**; cu modificările și completările ulterioare;
2. **Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice**, cu modificările și completările ulterioare;
3. **Ordinul MDRAP nr. 233/2016**- pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
4. **Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului**;
5. **Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**;-
6. **Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ**- prevederi care reglementează aspectele administrative legate de patrimoniul public.
7. **Strategia națională pentru dezvoltarea durabilă a României 2030**, adoptată prin H.G. nr. 877/2018.
8. **Ordonanța de Urgență nr. 183 din 28 decembrie 2022**- privind stabilirea unor măsuri pentru finanțarea unor proiecte de regenerare urbană;
9. **Strategia integrată de dezvoltare urbană Sepsi 2030 “Gödri Ferenc”** aprobată prin HCL nr. 384/2023 cu modificările și completările ulterioare (HCL 473/2024)

7. Plan de implementare

Regenerarea urbană a zonei se va realiza prin următoarele tipuri de intervenții:

- **Crearea și amenajarea de noi spații verzi**;
- **Demolarea clădirilor degradate** (fosta stație de apă industrială – imobilele C1, C2 și C3);
- **Construirea și/sau modernizarea infrastructurii de transport, a rețelelor tehnico-edilitare necesare**;
- **Amenajarea spațiului public**;
- **Creșterea gradului de siguranță și accesibilitate a spațiului public pentru pietoni și pentru mijloace de transport nemotorizate**;

Implementarea proiectului „**Reconversia și refuncționalizarea terenului în zona stației de apă industrială**” se va realiza etapizat, pe baza unui plan coerent care urmărește eficiența investiției, respectarea termenelor și coordonarea corectă a tuturor actorilor implicați. Procesul de implementare presupune atât activități pregătitoare, cât și lucrări de execuție, monitorizare și întreținere post-implementare.

Etapa I – Pregătirea proiectului (6 luni)

- **Elaborarea Studiului de Fezabilitate**, în conformitate cu legislația în vigoare;
- **Obținerea avizelor și autorizațiilor** necesare (mediu, apă, cultură, sănătate publică etc.);
- **Depunere proiect pentru obținerea finanțării în cadrul programului PRC 3.4 Investiții în infrastructură verde și albastră în mediul urban regional – orașe Apel II**
- **Elaborarea DTAC, DTAD, DTOE și obținere AC**
- **Elaborare PT**

Etapa II – Lucrări pregătitoare și demolări (12 luni)

- **Delimitarea terenului și organizarea șantierului;**
- **Demolarea clădirilor degradate** (fosta stație de apă industrială – imobilele C1 și C3);
- **Modelarea terenului și amenajarea spațiilor verzi**, inclusiv plantarea arborilor, arbuștilor și gazonului;
- **Realizarea aleilor pietonale și pistelor pentru bicicliști**, conectate la rețeaua urbană existentă;
- **Montarea mobilierului urban** (bănci, coșuri de gunoi, pergole, rastele pentru biciclete);
- **Implementarea sistemului de iluminat public eficient energetic (LED)** și a infrastructurii de colectare selectivă;
- **Amenajarea zonelor de relaxare și activități recreative**, precum locuri de joacă, spații pentru fitness în aer liber și zone pentru evenimente culturale.

Etapa III – Monitorizare și întreținere (24 luni)

- **Întreținerea periodică** a spațiilor verzi și a infrastructurii publice de către administrația locală;
- **Evaluarea impactului** social și ecologic al proiectului pe termen mediu și lung.

8. Buget estimativ și surse de finanțare

Valoare estimată a serviciilor de proiectare: elaborare SF - 270.000 lei fără TVA, elaborare PT - 270.000 lei fără TVA.

Valoare estimată a lucrărilor: 3.000 000 lei fără TVA conform strategiei integrate de dezvoltare urbană Sepsî 2030 “Gödri Ferenc”.

9. Concluzii și recomandări

Proiectul „Reconversia și refuncționalizarea terenului în zona stației de apă industrială” contribuie la revitalizarea unei zone degradate și la transformarea acesteia într-un spațiu verde modern, accesibil comunității. Prin demolarea construcțiilor vechi și amenajarea unui parc de recreere, se îmbunătățește calitatea mediului urban și se promovează un stil de viață sănătos.

Se recomandă utilizarea soluțiilor ecologice durabile, implicarea comunității locale în procesul de implementare și asigurarea întreținerii periodice a zonei.

Regenerarea urbană a acestei insule din are un potențial semnificativ de a transforma zona într-un spațiu mai atractiv, vibrant și sigur pentru locuitori și turiști. Implementarea propunerilor de mai sus va contribui la îmbunătățirea calității vieții în municipiu, va aduce beneficii sociale, economice și ecologice, consolidând imaginea orașului Sfântu Gheorghe ca un centru urban verde și sustenabil.

În urma analizei amplasamentului, în cadrul localității, a fost stabilită delimitarea zonei de regenerare urbana, evidențiată în partea desenată.



Anexă - Delimitarea zonei de regenerare urbană

