

Proiect de Seminar: Reabilitarea și Regenerarea Urbană a Fondului Construit

1. Selectarea spațiului și descrierea caracteristicilor generale

1.1. Identificarea și localizarea obiectivului

Proiectul se concentrează pe analiza unui imobil de locuințe colective situat în municipiul Bistrița, amplasat strategic pe unul dintre principalele bulevarde ale orașului, Bulevardul Decebal. Un aspect definitoriu al acestei locații este proximitatea față de nucleul istoric și administrativ, blocul fiind situat la doar 5 minute de mers pe jos de centrul orașului.

1.2. Contextul urbanistic și contrastul vizual

Bulevardul pe care se află imobilul a fost supus recent unui proces amplu de modernizare, care a inclus refacerea carosabilului și a trotuarelor.(Fotografia 1).

În timp ce infrastructura pietonală și rutieră este la standarde europene, iar blocurile adiacente au fost reabilite, acest imobil a rămas într-o stare de degradare severă.(Foto.2)

Fotografia 1, Bistrita ,Bulevardul Decebal ,19 martie 2026.





Fotografia 2, Bulevardul Decebal Nr. 34

Astfel, blocul contrastează puternic cu întregul peisaj urban al Bistriței. Această „insulă de degradare” afectează coerența vizuală a bulevardului proaspăt reabilitat, transformând o zonă care ar trebui să fie un etalon de regenerare urbană într-un exemplu negativ de abandon structural.

2. Identificarea și prezentarea problemei urbane

2.1. Deficiențe de fațadă și riscuri asupra siguranței publice

Cea mai gravă problemă identificată este desprinderea elementelor de fațadă. Din cauza lipsei de întreținere și a intemperiilor, bucăți de tencuială și material constructiv cad frecvent pe trotuarul recent modernizat. Având în vedere fluxul pietonal intens către centrul orașului, acest aspect reprezintă un pericol iminent pentru integritatea fizică a cetățenilor.(Foto.3)



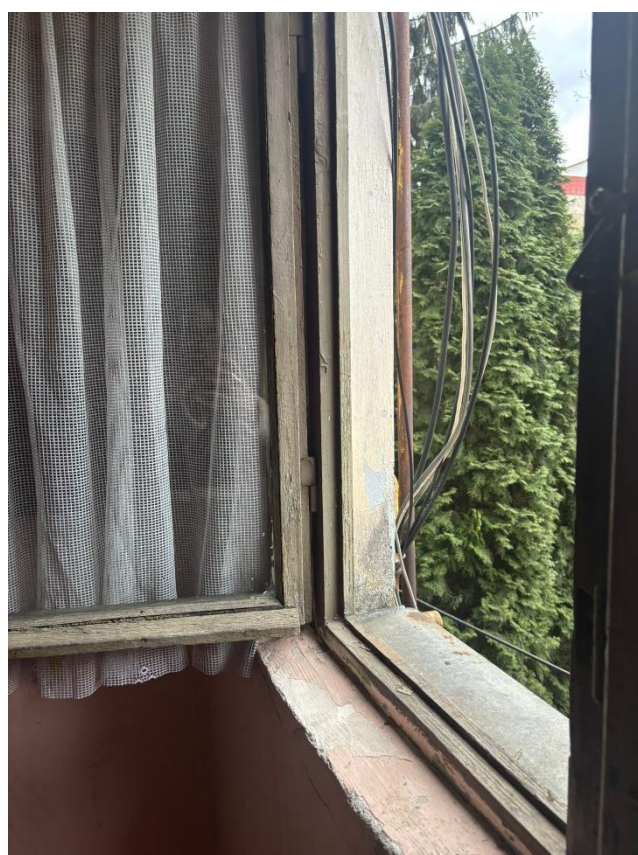
Fotografia 3

2.2. Condițiile de locuire și nivelul scăzut de trai

În interiorul apartamentelor și în spațiile comune, nivelul de trai este sub standardele acceptabile pentru o zonă centrală:

- Eficiență energetică zero: Geamurile vechi de lemn degradate nu mai asigură etanșeitatea.
- Mediul insalubru: Din cauza lipsei izolației și a infiltrărilor, mucegaiul și igrasia sunt prezente în majoritatea locuințelor.
- Degradarea casei scării: Infiltrațiile de apă sunt constante; în timpul precipitațiilor, plouă în interiorul scării din cauza ferestrelor vechi.

ARDELEAN ALEXANDRA LORENA
UBB,FSPAC,AN 2



Fotografia 4,5,6.

2.3. Spațiul perimetral și gestionarea deșeurilor

- Parcul din spate: Destinat inițial recreerii, acesta este acum o zonă periculoasă pentru copii, cu canale acoperite improvizat (pietre) și vegetație invadată de buruieni.
- Sistemul de salubritate: Tomberoanele din spatele blocului sunt surse de mizerie constantă, oferind o imagine deplorabilă care contravine eforturilor de ecologizare ale primăriei în restul orașului.

Fotografia 7,8,9



3. Analiza contextului socio-administrativ

3.1. Blocajul investițional

Imaginea precară a blocului și condițiile de trai descurajează orice formă de investiție privată. Deși imobilul se află într-o locație premium (centrală), degradarea sa extremă a dus la imposibilitatea locatarilor de a susține singuri costurile enorme de renovare fără sprijin autorizat.

3.2. Relația cu autoritățile publice

De ani buni, cetățenii și proprietarii au solicitat primăriei includerea în programele de reabilitare, însă cererile au fost respinse anual. Această situație este paradoxală: deși primăria a investit masiv în reabilitarea bulevardului și a trotuarelor adiacente, a lăsat cel mai vizibil imobil din zonă să se degradeze până la punctul în care pune în pericol siguranța celor care folosesc infrastructura nouă.

Concluzia primei etape:

Reabilitarea acestui bloc este o necesitate critică pentru a alinia fondul construit cu calitatea infrastructurii bulevardului și a centrului Bistriței. Proiectul va continua cu analiza impactului social și propunerea unor soluții de regenerare durabilă.

Etapa 2

4. Propuneri de soluționare și regenerare urbană

Pentru a transforma acest bloc dintr-o „insulă de degradare” într-un reper de regenerare urbană pentru Bistrița, propunerile trebuie să depășească simpla anvelopare cu polistiren. Având în vedere locația centrală și potențialul menționat, propunem două soluții care combină teoria urbanismului cu practici moderne de „bloc verde” și eficiență energetică. Acestea au rolul de a compensa deceniile de ignorare a acestui spațiu prin transformarea lui într-un model de sustenabilitate pentru întreg orașul.

Soluția 1: Reabilitarea Energetică Avansată și Fațada Bioclimatică (Conceptul de „Bloc Verde”)

Această soluție vizează transformarea radicală a anvelopei clădirii, trecând de la o structură care pune în pericol trecătorii la una care produce resurse.

- Implementarea Panourilor Fotovoltaice pe Acoperiș: Deoarece blocul nu are lift (un consumator major de energie), energia produsă de un sistem de panouri solare amplasat pe terasa blocului ar putea acoperi integral iluminatul casei scării, al spațiilor tehnice și al iluminatului exterior de siguranță. Surplusul de energie ar putea fi utilizat pentru un sistem de senzori de monitorizare a calității aerului pe bulevard.

- Sistemul de Fațadă Ventilată cu Elemente Vegetale: În locul tencuiei clasice care se desprinde, propunem o fațadă ventilată. Pe partea dinspre bulevard, se pot instala structuri metalice ușoare (grilaje) pe care să urce plante agățătoare perene. Acest „perete verde” va acționa ca un plămân urban, filtrând noxele de pe unul dintre cele mai circulat bulevarde din Bistrița și oferind izolație fonică și termică naturală.

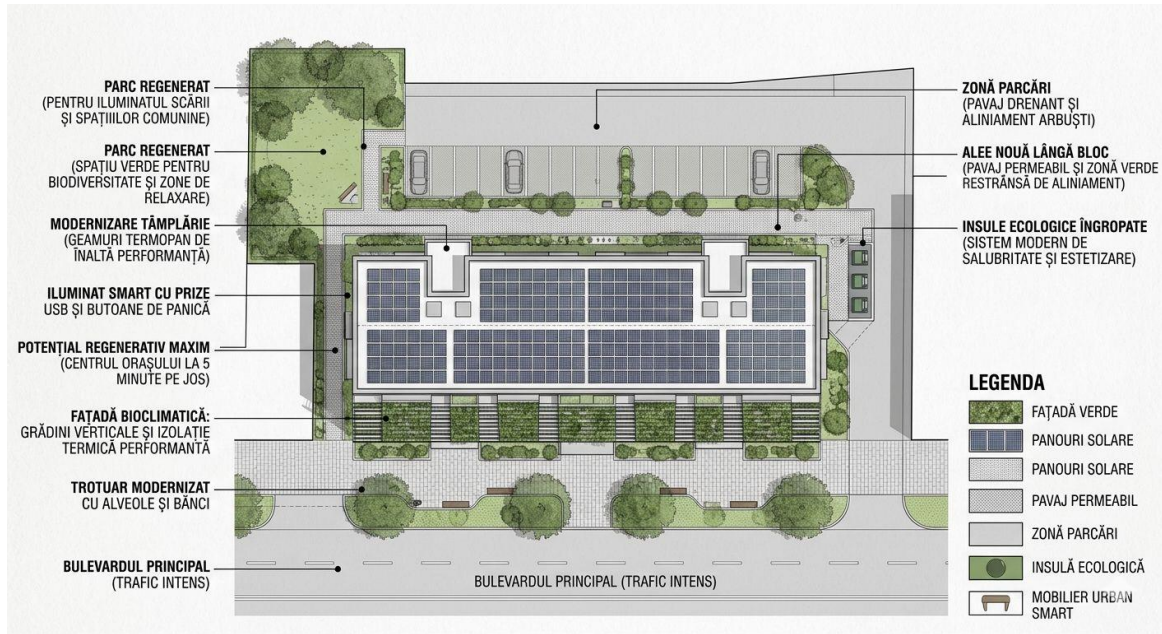
- Modernizarea Tâmplăriei și Eliminarea Igresiei: Soluția tehnică include înlocuirea obligatorie a tuturor ferestrelor vechi cu tâmplărie de înaltă performanță și instalarea unui sistem de ventilație cu recuperare de căldură la nivelul fiecărui apartament. Aceasta este singura metodă prin care se poate garanta eliminarea definitivă a mușcăiului, oferind locatarilor un microclimat sănătos.

Soluția 2: Placemaking și Securizare prin Reamenajarea Spațiului Public Adiacent

Această soluție aplică teoria Placemaking-ului, care susține că spațiile publice trebuie proiectate în jurul nevoilor comunității, nu doar ca simple zone de tranzit.

- Transformarea Parcului într-o „Zonă de Siguranță Zero Riscuri”: Reamenajarea începe cu securizarea definitivă a infrastructurii subterane (canalele acoperite în prezent cu pietre). În locul lor, se propune un design peisagistic modern, cu zone de joacă din materiale naturale și pavaj permeabil care să permită drenarea apei. Iluminatul public va fi înlocuit cu stâlpi smart dotați cu butoane de panică și prize USB, transformând o zonă periculoasă într-un spațiu de socializare sigur.

- Sistem de Salubritate Îngropat și Ecologizat: Pentru a elimina imaginea deplorabilă a tomberoanelor, se propune instalarea containerelor subterane. Aceasta elimină mirosurile neplăcute și accesul animalelor sau persoanelor străine la deșeurile. Zona din jurul punctului de colectare va fi placată cu materiale similare fațadei blocului, integrându-se estetic în noul peisaj.



5. Dimensiunea participativă: Consultarea Cetățenilor

Un element central al acestui proiect îl reprezintă implicarea directă a celor care locuiesc în acest bloc și a cetățenilor care tranzitează zona. Pentru a fundamenta soluțiile propuse, am elaborat un set de interviuri structurate.

Obiectivele interviurilor:

1. Evaluarea percepției riscului (cât de teamă le este cetățenilor de elementele care cad din fațadă).
2. Identificarea priorităților locatarilor (ce îi deranjează mai mult: frigul/mucegaiul sau aspectul parcului?).
3. Validarea soluțiilor „verzi” (sunt dispuși locatarii să accepte panouri solare sau vegetație pe fațadă?).

ARDELEAN ALEXANDRA LORENA
UBB,FSPAC,AN 2

Bună ziua,

Mă numesc **Ardelean Alexandra Lorena** și sunt studenta în cadrul **Universității Babeș-Bolyai (UBB) Cluj, la Facultatea de Științe Politice, Administrative și ale Comunicării (FSPAC), specializarea Administrație Publică, anul 2.**

Vă contactez pentru a vă semnala o situație critică în Bistrița, care îmbină pericolul public cu un eșec de gestionare administrativă. Este vorba despre blocul situat pe bulevardul principal, la doar 5 minute de centrul istoric – un imobil care a devenit o „insulă de degradare” într-o zonă complet modernizată.

În prezent, lucrez la un **proiect academic de urbanism** bazat pe acest caz, pe care vi-l atașez. Cercetarea mea documentează:

- **Riscul iminent pentru trecători**
- **Condiții de locuire precare**
- **Abandonul administrativ**
- **Propunere de regenerare (teoretică)**

Vă transmit aceste documente deoarece cred că o investigație marca Bistrițeanul ar putea forța o reacție din partea autorităților. Vă pun la dispoziție analiza mea tehnică și fotografiile realizate în teren pentru a cere un punct de vedere oficial Primăriei: De ce este ignorată siguranța cetățenilor pe cel mai circulat bulevard al orașului?

Vă mulțumesc pentru sprijin și vă stau la dispoziție pentru orice detalii suplimentare.

Cu respect,

Ardelean Alexandra-Lorena

Studentă , Administrație Publică, FSPAC - UBB Cluj