

PLAN URBANISTIC ZONAL "ELABORARE PUZ ZONA CENTRALĂ A MUNICIPIULUI CONSTANȚA"

ETAPA III - PUZ PRELIMINAR



Primăria
Municipiului
Constanța

agora
polis

raumplan design

Inițiatorul documentației de urbanism:

UAT Municipiul Constanța

Elaboratorul documentației de urbanism:

Asocierea
AGORAPOLIS S.R.L.
RAUMPLAN DESIGN S.R.L.

Manager de proiect:

master urb. Mihaela PUȘNAVA

Șef de proiect:

master urb. Mihaela PUȘNAVA

Șef de proiect complex specialist MCC:

dr. arh. Andrei MULȚESCU

Echipă elaborare:

urb. Andra GRECU
urb. Beatrice GHEORGHIU
urb. Diana VLAD
urb. Bianca IORDACHE
urb. Robert CONSTANTIN
urb. George TONSCIUC
urb. peis. Alexandra IARCA
arh. Mirella MATEI

Consultanți:

dr. arh. urb. Eugen PĂNESCU
dr. arh. urb. Irina CRIVEANU

A

Prezentarea zonei de intervenție

B

Principii de intervenție istorice

C

Principii de intervenție urbanistice

Prezentarea zonei de intervenție

A

A Încadrare în zonă

PUZ Zona Centrală

72 Ha

Suprafața

4800

Locuitori

Zona studiată este compusă dintr-un teritoriu delimitat astfel:

- **la sud:** str. Ștefan cel Mare;
- **la vest:** str. Ștefan Mihăileanu, str. Jupiter, str. Mercur, str. Dacia, str. Decebal, str. Ștefan Mihăileanu, str. Sabinelor, str. Zorilor, str. Tudor Vladimirescu, str. Miron Costin;
- **la nord:** limitele cadastrale ale loturilor cu front la bd. Mamaia, str. Eroilor, prel. str. Bucovinei;
- **la est:** plaja.



Încadrare în teritoriu



Încadrare în oraș - imagine satelitară

Componenta istorică Elemente de patrimoniu

Monumente de arheologie

Conform studiului arheologic, zona de studiu se încadrează în situl arheologic de interes național "Necropola orașului antic Tomis" cod CT-I-s-A-02555).

Monumente de for public

În sit se regăsesc, de asemenea, cf. Listei Monumentelor Istorice din 2015, cinci monumente de for public de interes local:

- Două Basoreliefuri "Tinerii Sportivi" - cod CT-III-m-B-02934
- Statuia "Aruncătorul cu discul" - cod CT-III-m-B-02935
- Grup statuar "Faun și Nimfă" - cod CT-III-m-B-02931
- Statuia "Tinerete" - cod CT-III-m-B-02949
- Statuia "Extaz" - cod CT-III-m-B-02953

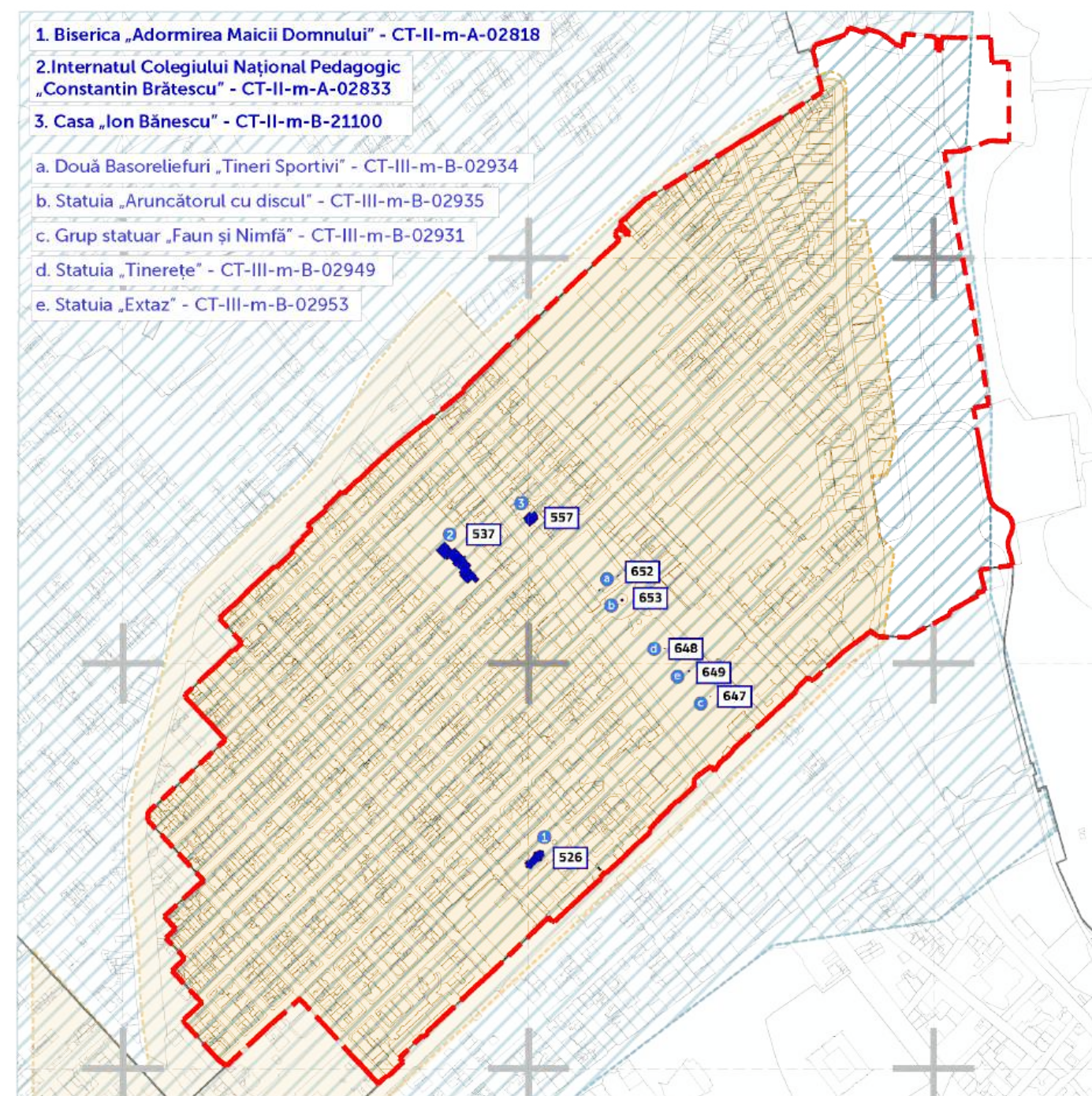
Monumente de arhitectură

Zona se încadrează în situl urban de interes local CT-II-s-B-02842 (cf. Listei Monumentelor Istorice din 2015).

Situl este unul de importanță locală și este caracterizat de un țesut planificat ce datează din prima jumătate a secolului XX.

În ceea ce privește obiectele de arhitectură, în sit se regăsesc, cf. Listei Monumentelor Istorice din 2015, două monumente istorice de arhitectură de interes național și unul de interes local:

- Biserica "Adormirea Maicii Domnului" - cod CT-II-m-A-02818
- Internatul Colegiului Național Pedagogic "Constantin Brătescu" - cod CT-II-m-A-02833
- Casa "Ion Bănescu" - cod CT-m-B-21100



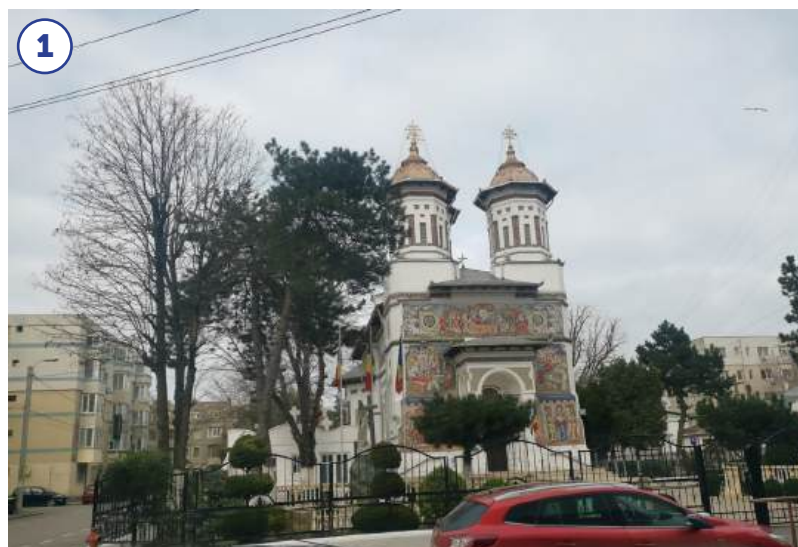
legendă

- | | | | |
|--|---------------------------|--|--|
| | limită zonă de studiu PUZ | | imobile incluse în LMI |
| | grid 500 x 500 (m) | | sit urban inclus în LMI
COD CT-II-s-B-02842 |
| | | | sit arheologic inclus în LMI
COD CT-I-s-A-02555 |

A

Componenta istorică Elemente de patrimoniu

Monumente de arhitectură



Biserica "Adormirea Maici Domnului"



Internatul Colegiului Național "Constantin Brătescu"

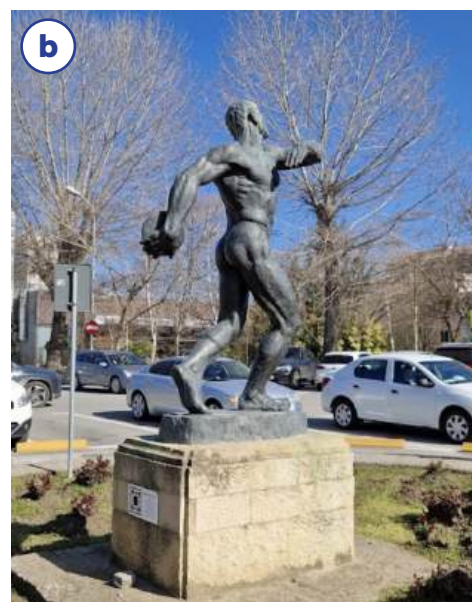


Casa "Ion Bănescu"

Monumente de for public



Două basoreliefuri "Tinerii Sportivi"



Statuia "Aruncătorul cu discul"



Statuia "Tinerețe"



Grup statuar "Faun și Nimfă"



Statuia "Extaz"

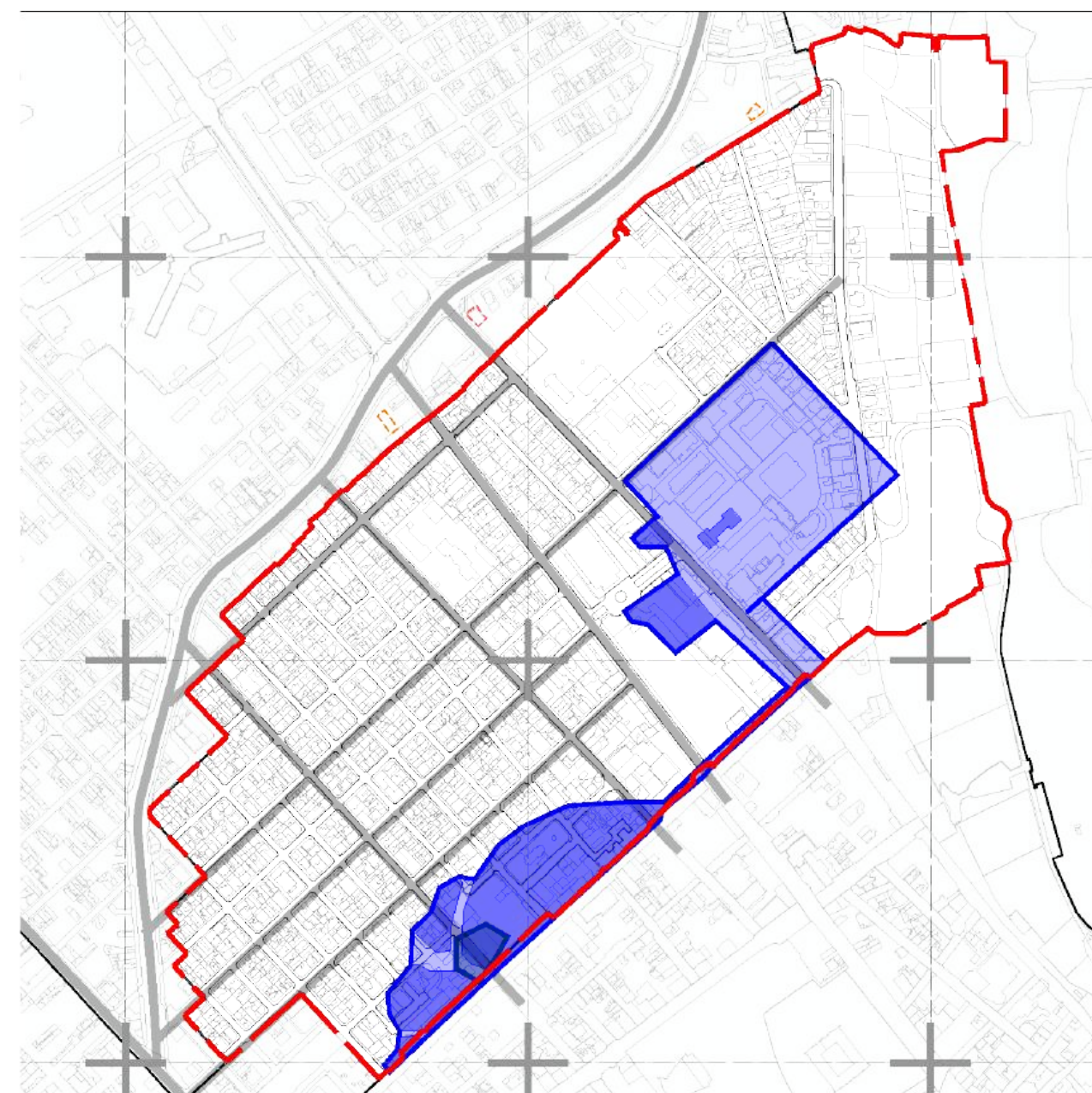
A

Componenta istorică Evoluția zonei



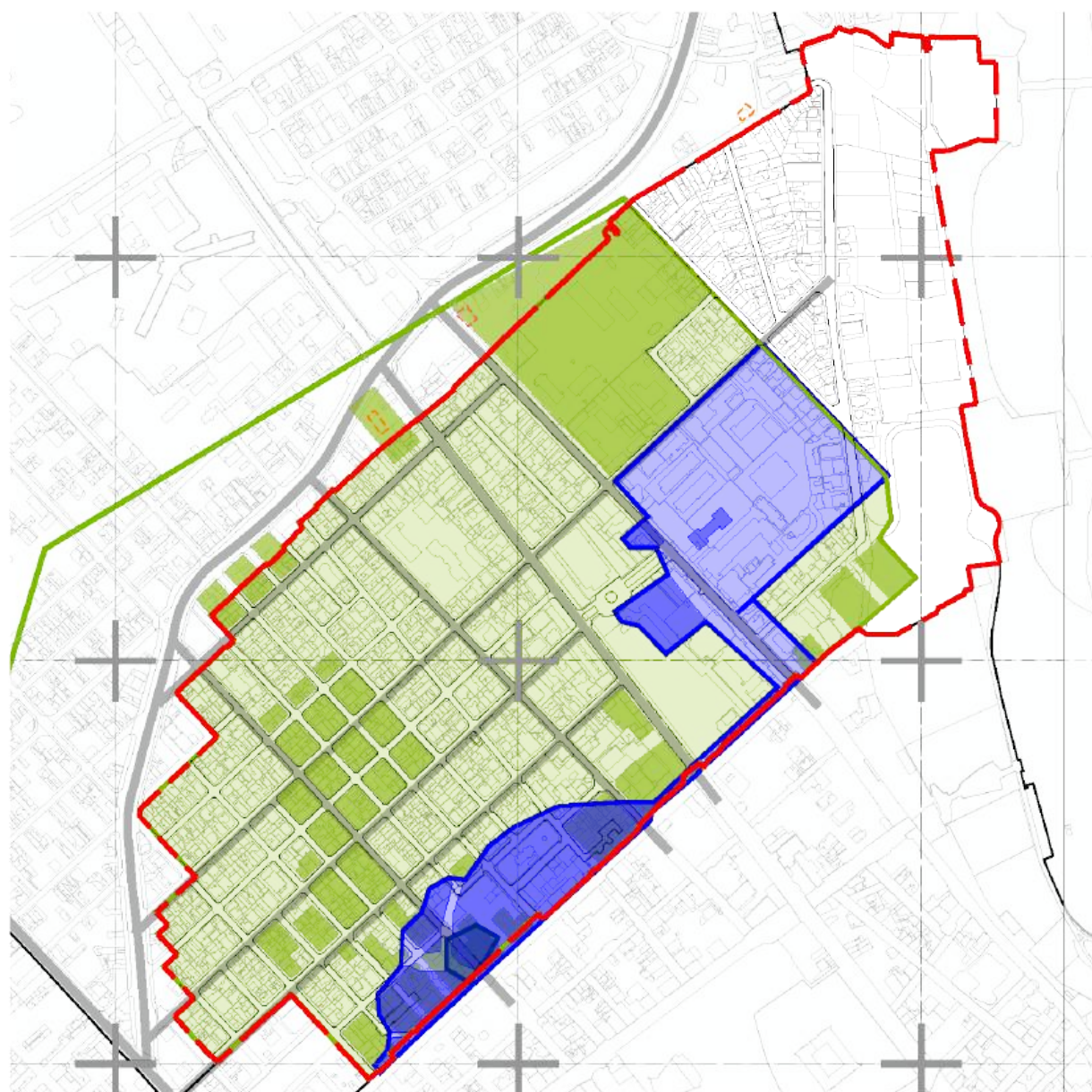
 limita orașului în anul 1829

Extinderea orașului până în 1829



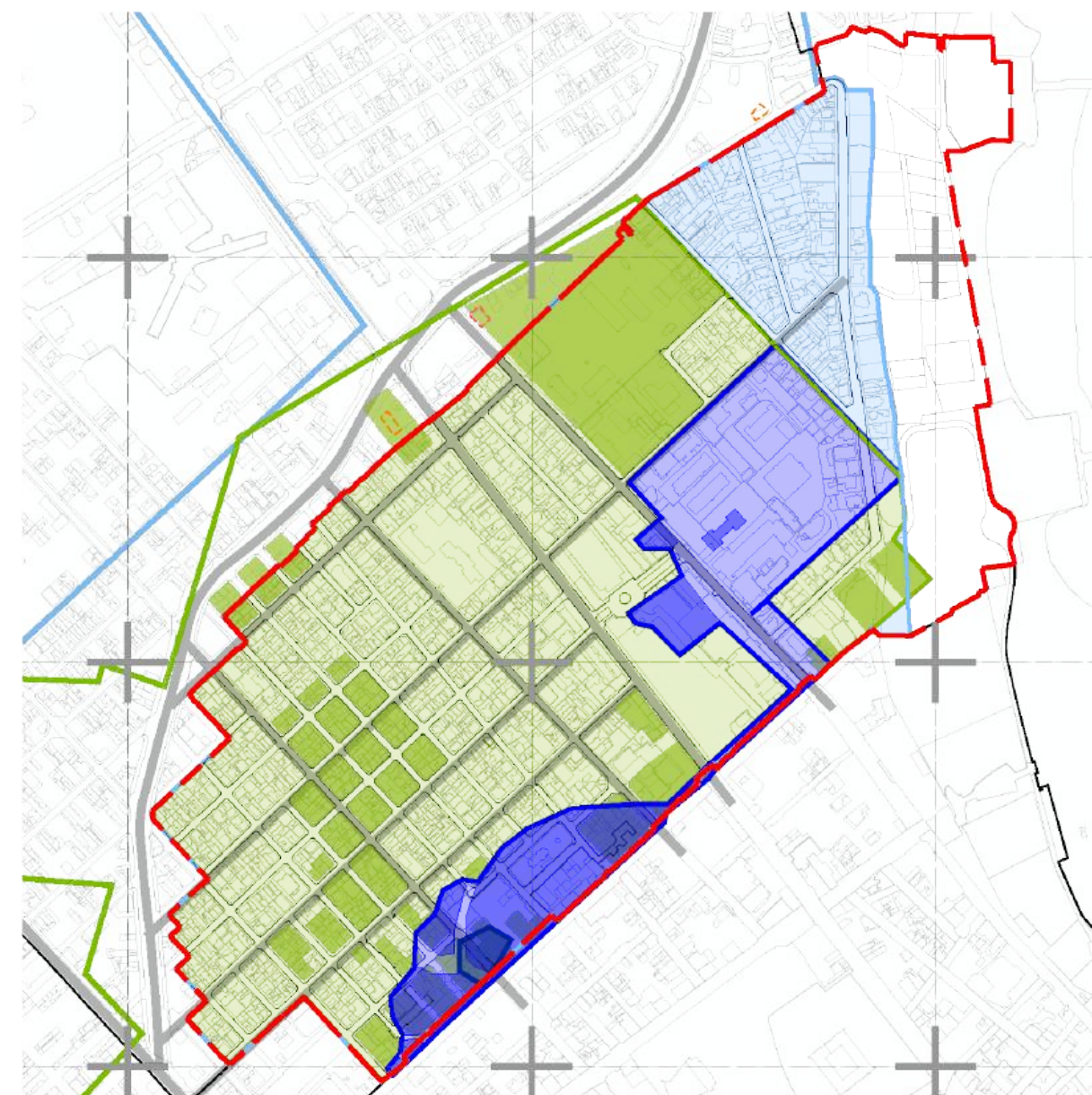
 limita orașului în anul 1829
 limita orașului în anul 1870

Extinderea orașului până în 1870



-  limita oraşului în anul 1829
-  limita oraşului în anul 1870
-  limita oraşului în anul 1902
-  insule ale "Cartierului Românesc" (1902)

Extinderea oraşului până în 1902



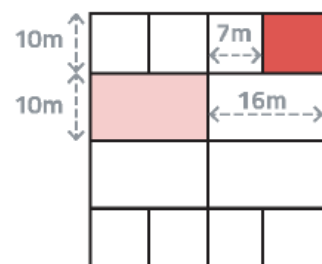
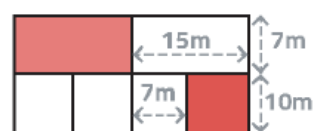
-  limita oraşului în anul 1829
-  limita oraşului în anul 1870
-  limita oraşului în anul 1902
-  insule ale "Cartierului Românesc" (1902)
-  limita oraşului în anul 1915

Extinderea oraşului până în 1915

A Studiul evoluției parcelarului

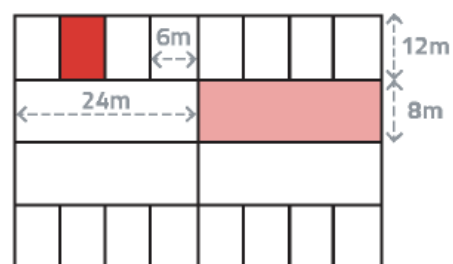
TIP b1

suprafețe între 80 și 160mp
edificat înainte de 1900
insule de cca. 30m x 40m



TIP b1'

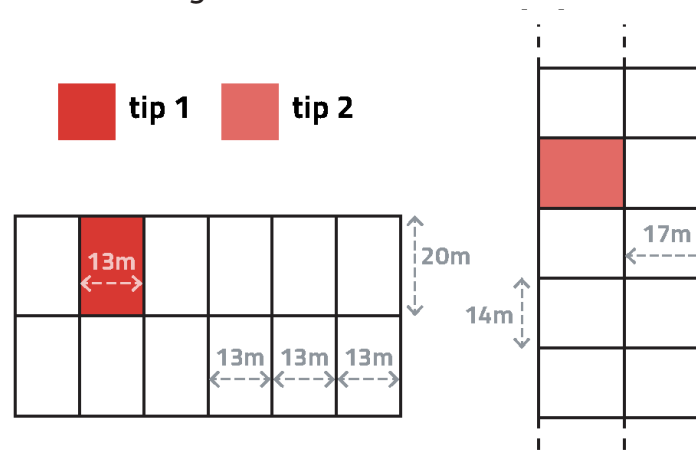
suprafețe între 75 și 200mp
edificat înainte de 1900
insule de cca. 50m x 40m



tip 1' tip 1 tip 2 tip 2' tip 3

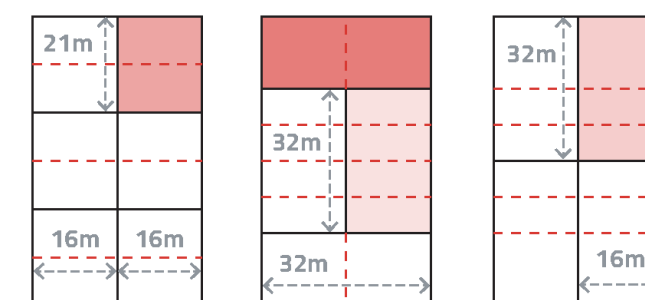
TIP b2

suprafețe între 230 și 260mp
edificat după 1900
insule rectangulare variate

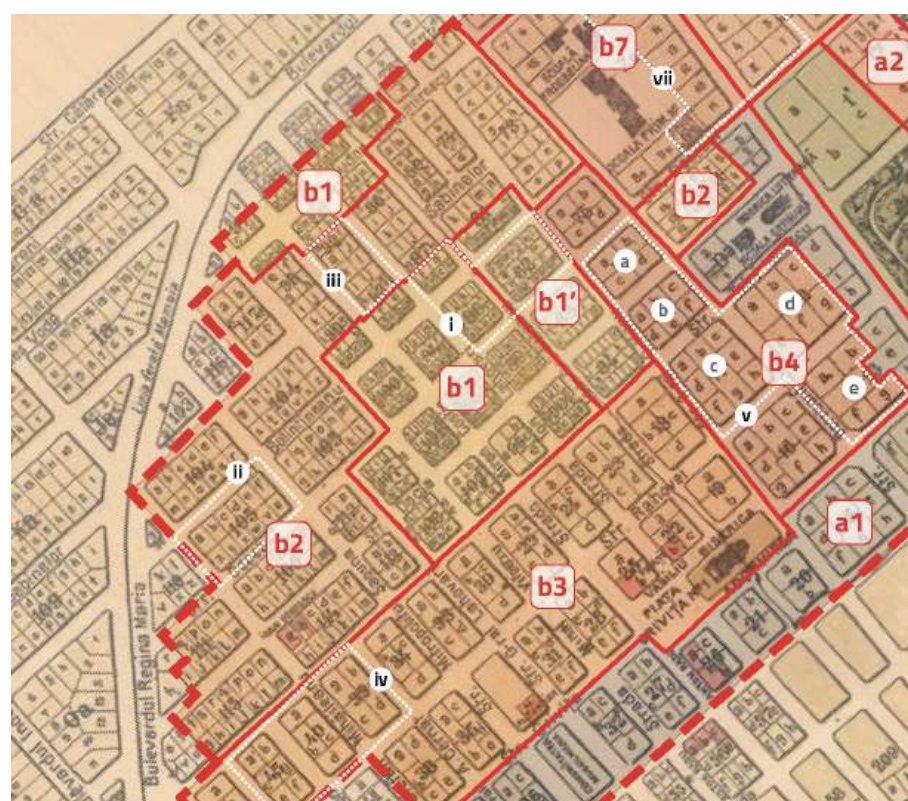


TIP b3

suprafețe între 340 și 840mp
edificat după 1900
insule de cca. 30m x 50m



tip 1 tip 2 tip 3 tip 4
mobilare 1936



Tipologii ale parcelarului



Tipologii ale parcelarului

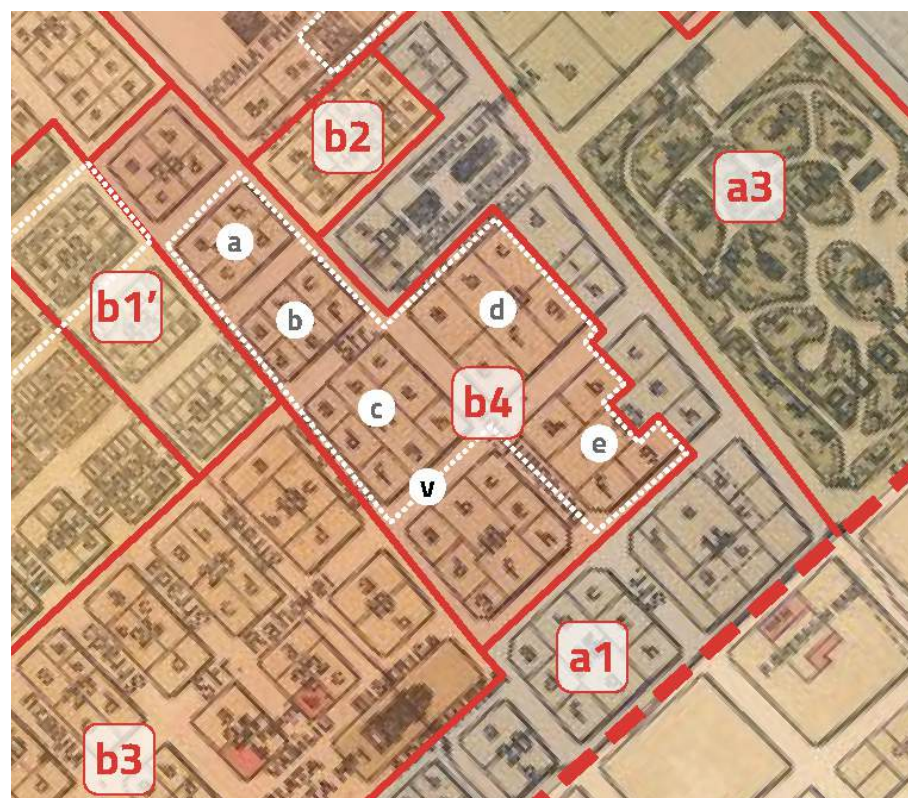
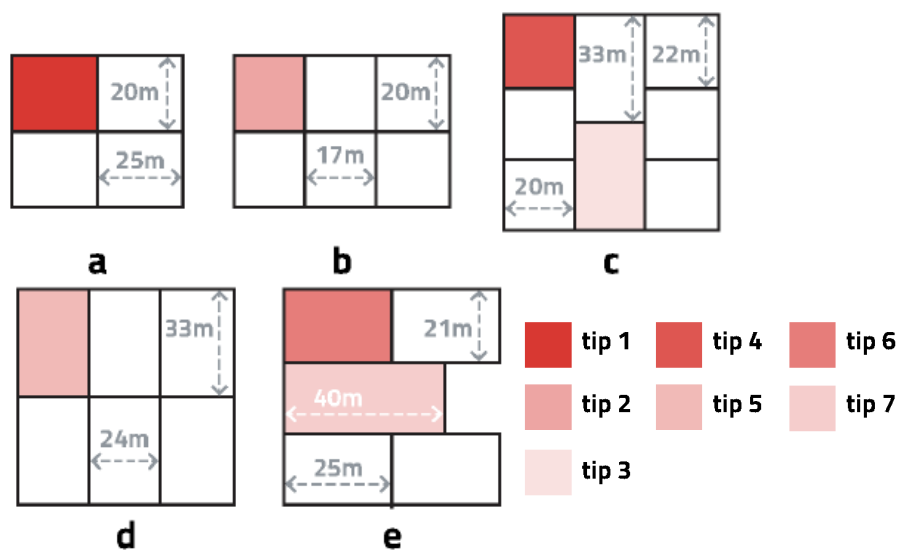


Tipologii ale parcelarului

A Studiul evoluției parcelarului

TIP b4

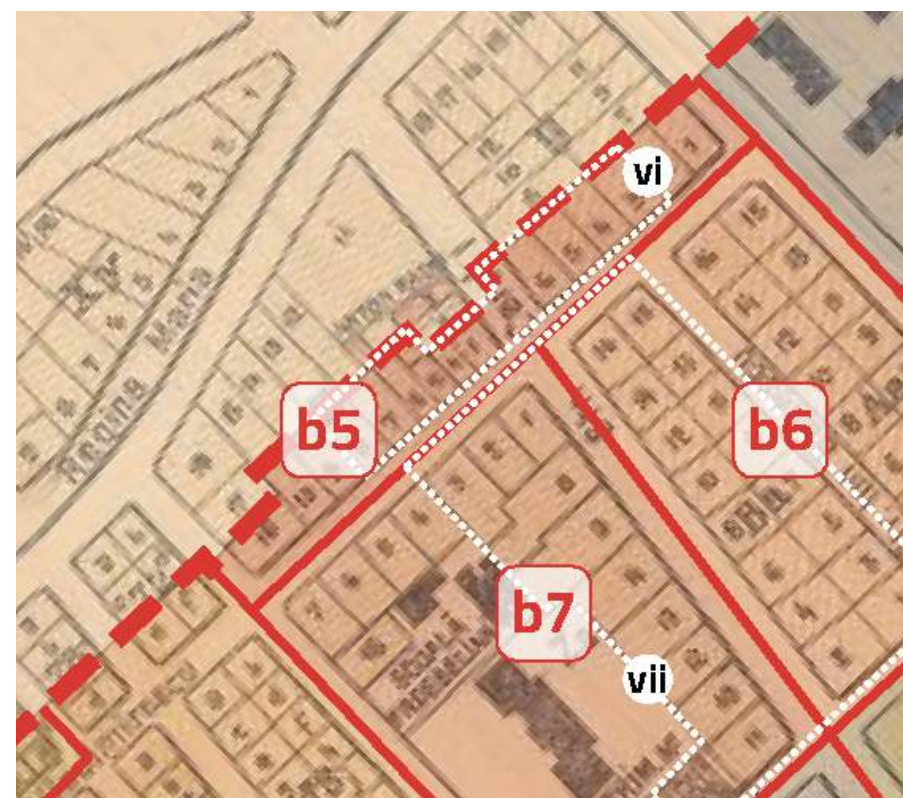
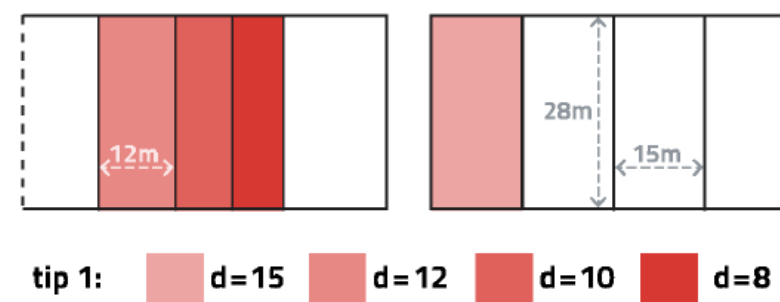
suprafețe între 340 și 840mp
edificat după 1900
insule cu forme variate



Tipologii ale parcelarului

TIP b5

suprafețe între 220 și 420mp
edificat după 1900
în vecinătatea Bd. Mamaia

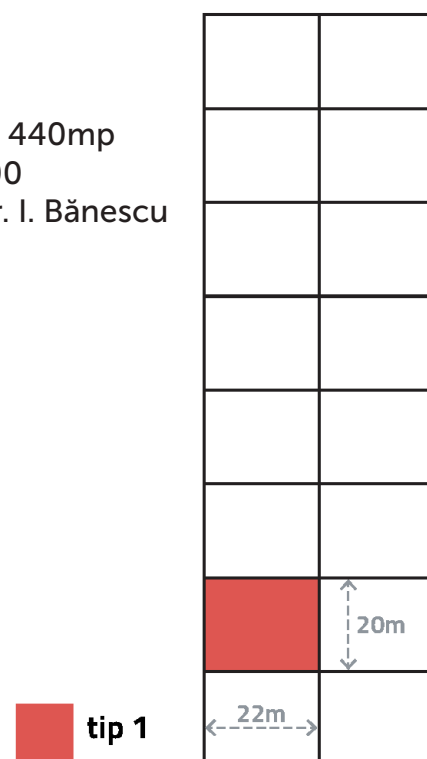


Tipologii ale parcelarului

A Studiul evoluției parcelarului

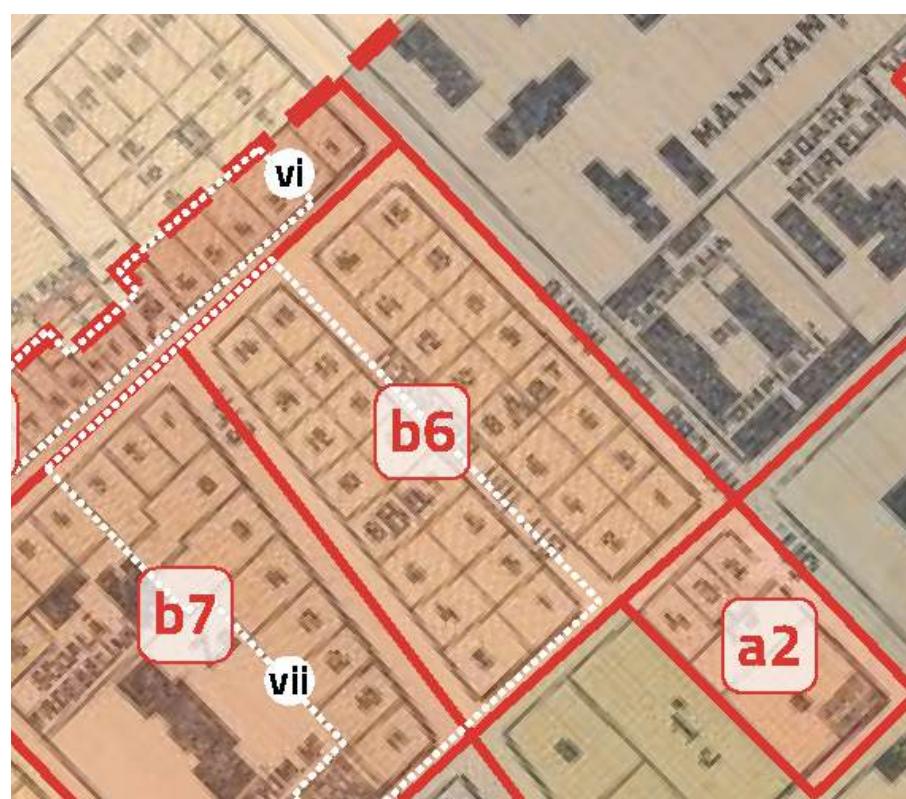
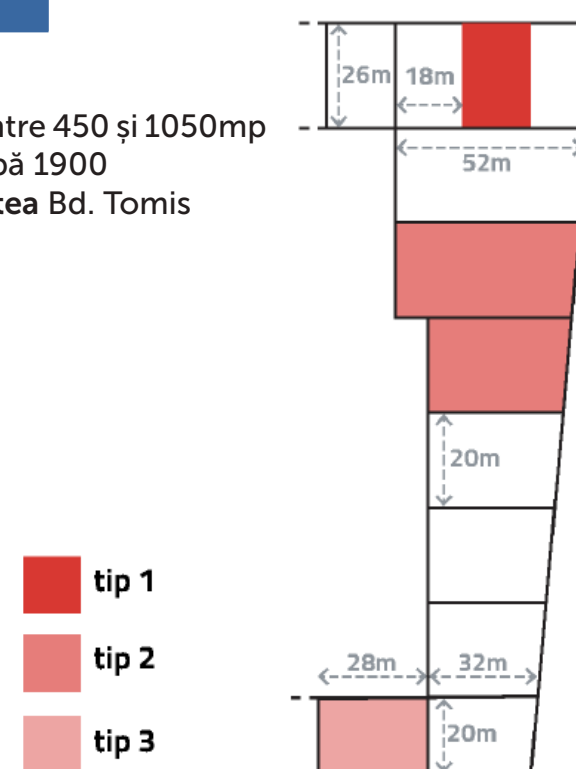
TIP b6

suprafețe de cca. 440mp
edificat după 1900
în vecinătatea Str. I. Bănescu

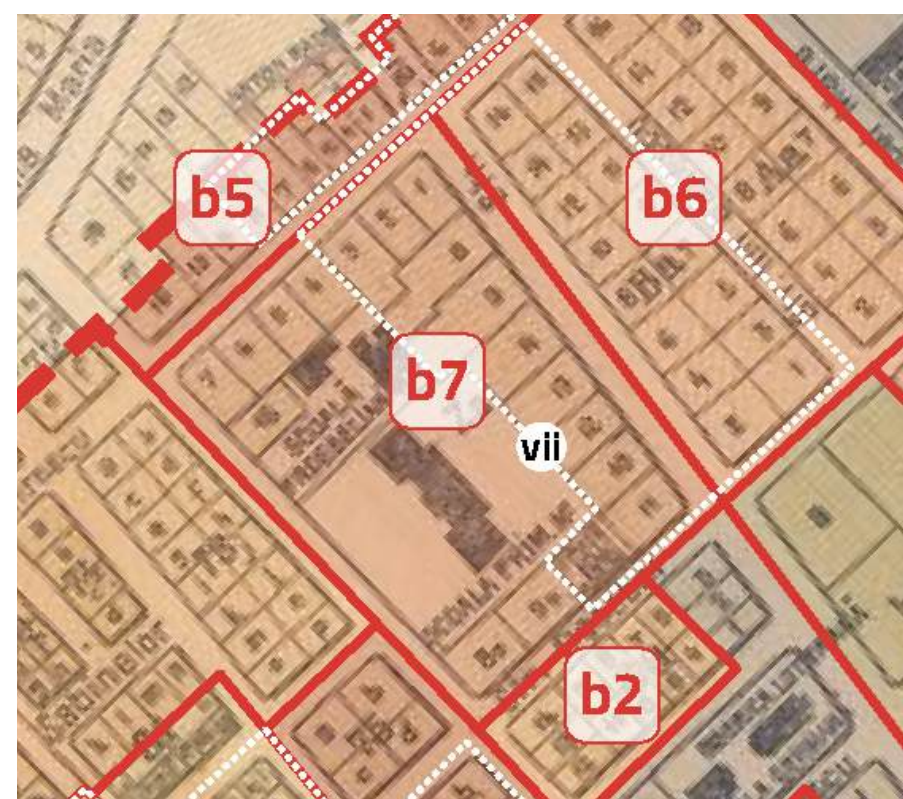


TIP b7

suprafețe între 450 și 1050mp
edificat după 1900
în vecinătatea Bd. Tomis



Tipologii ale parcelarului

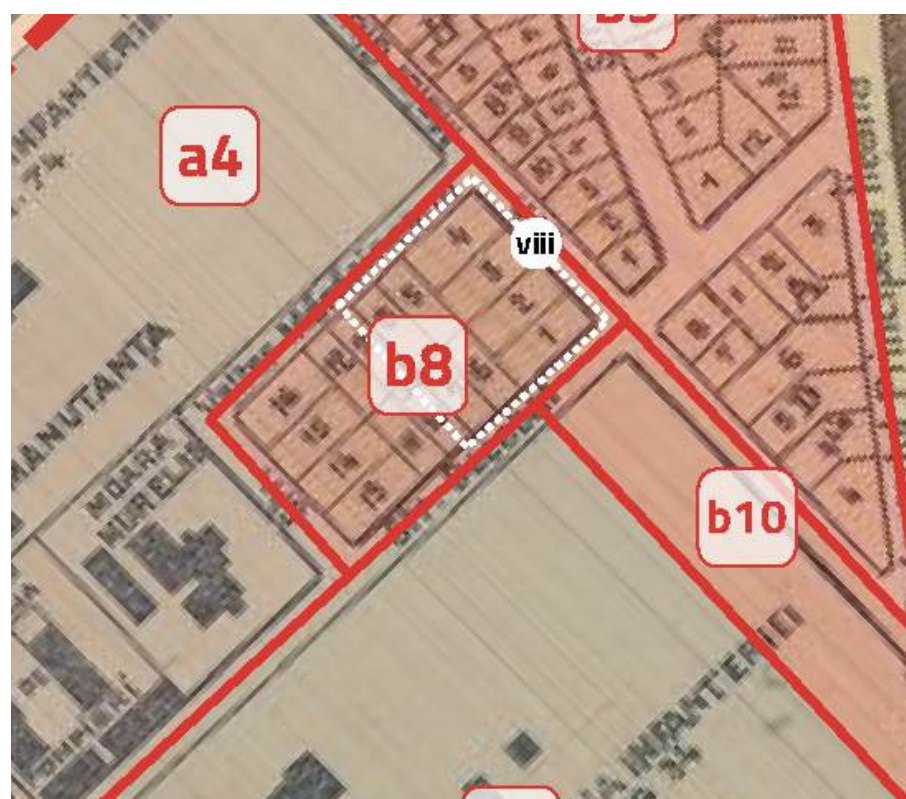
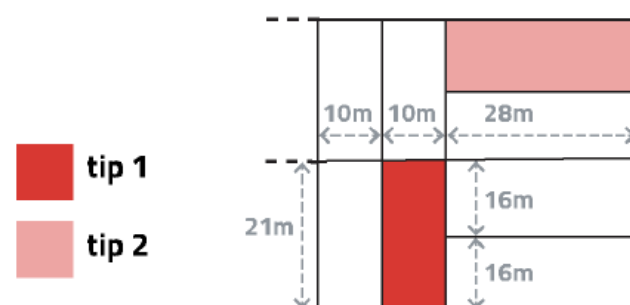


Tipologii ale parcelarului

A Studiul evoluției parcelarului

TIP b8

suprafețe între 200 și 450mp
edificat după 1900
insula de cca. 65m x 100m



Tipologii ale parcelarului

TIP b9

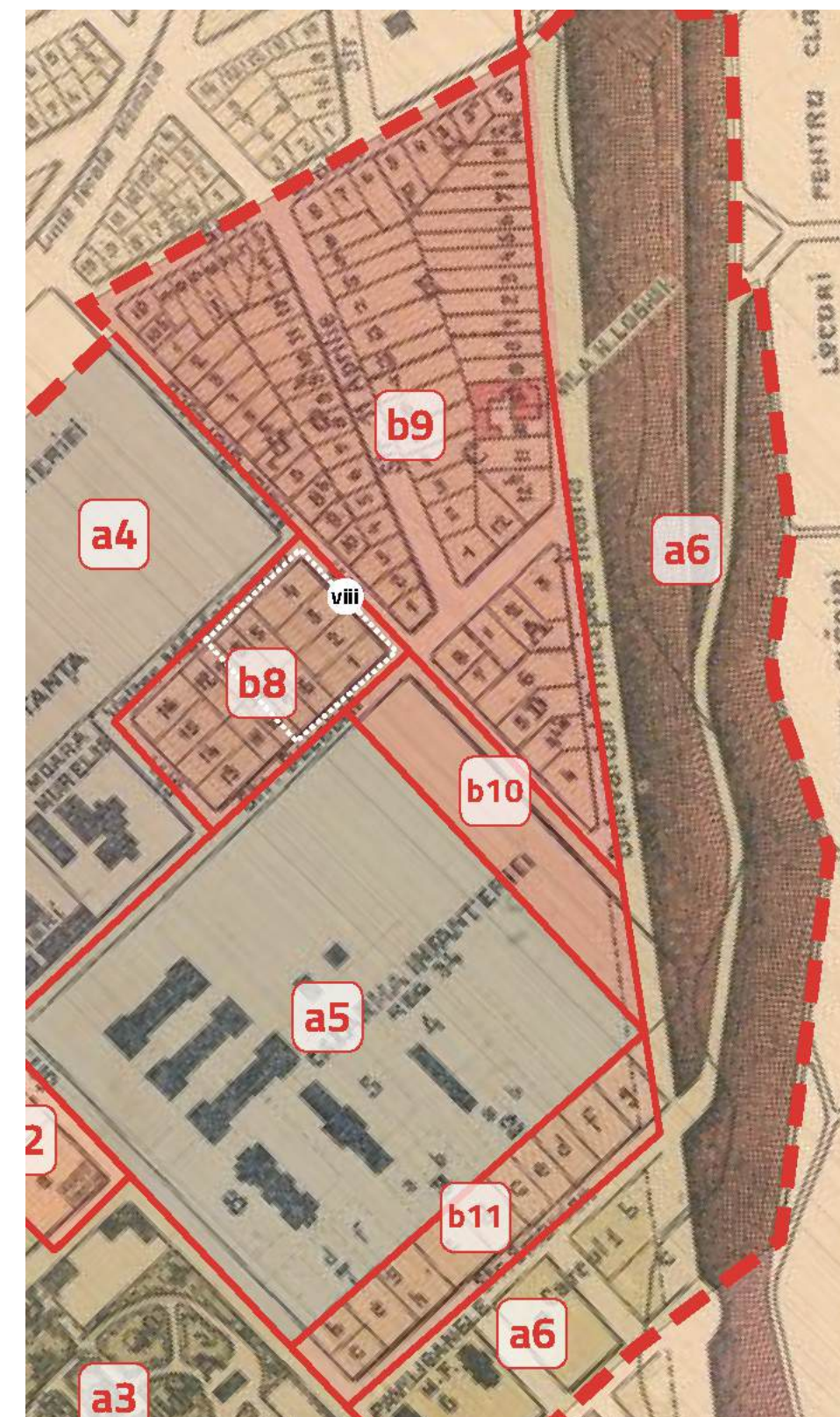
suprafețe variate
edificat după 1900
insule de formă triunghiulară

TIP b10

suprafețe variate
edificat după 1936
alipite insulei Infanteriei

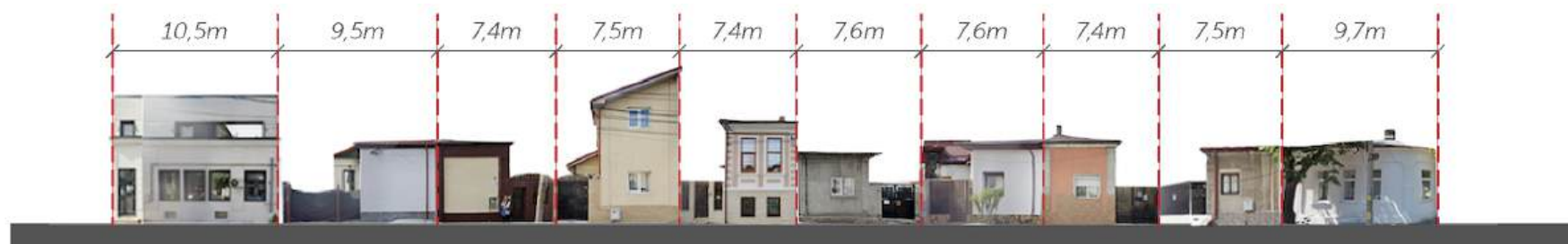
TIP b11

suprafețe variate
edificat după 1900
alipite insulei Infanteriei



Tipologii ale parcelarului

A Situația existentă



Parcelar subdimensionat din țesutul de locuire individuală



strada Dacia, nr. 32 Fisuri ale tencuielii și degradări la nivelul ancadramentelor și elementelor decorative



strada Sabinelor, nr. 2 Supraetajări și închideri improvizate ale teraselor și golurilor



Gabarit supradimensionat în țesutul de locuire individuală



Bd Tomis, nr. 97 Fisuri ale tencuielii la nivelul fațadelor, decolorării ale tencuielii, degradări la nivelul balcoanelor



Atmosfera pe străzile amenajate cu parcuri



Atmosfera în zona de locuințe individuale



Atmosfera în zona de locuințe colective



Atmosfera pe strada Ștefan cel Mare

Elemente ale strategiei: Obiective, direcții, instrumente

Obiective PUZ

- A. protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite**
- B. stabilirea direcțiilor de dezvoltare și a reglementări cu privire la modul de utilizare a terenurilor, realizarea construcțiilor etc.**
- C. Activarea economică și turistică a zonei, prin valorificarea patrimoniului construit existent**
- D. Creșterea calității vieții locuitorilor, îmbunătățirea biodiversității și ameliorarea microclimatului urban, în vederea îmbunătățirii sănătății mediului și a locuitorilor orașului, prin protejarea și valorificarea spațiilor verzi existente la nivelul zonei**
- E. Diversificarea activităților admise la nivelul arealului după specificul centrului orașului**

Direcții de acțiune

Patrimoniu construit

- protejarea, reabilitarea, restaurarea și evidențierea fondului construit valoros
- păstrarea elementelor de ghidaj valoroase (atice, fronton, decorații parietale, elemente tectonice)
- conservarea parcelarului istoric

Conectivitate și spațiu public

- închiderea / relocarea unor trasee carosabile (sau transformarea acestora în zone shared-space) și integrarea acestora într-un **sistem de spații destinate pietonilor** (sistem de piațete urbane) și totodată **activarea economică a zonelor adiacente** acestora
- asigurarea unor trasee velo la nivelul zonei de studiu

Activare economică

- relaxarea restricțiilor asupra activităților economice la nivelul țesutului, comparativ cu Planul Urbanistic General

Sistem de protecție

Sistem de densificare

Principii istorice

Elemente

1. Subîmpărțire în Zone Istorice de Referință
2. Identificare imobile valoroase (proponeri de clasare/protecție)
3. Identificarea imobilelor lipsite de valoare (a fondului construit ce poate fi reciclat)

- Fond construit valoros
- Parcelar istoric valoros
- Aliniament / alinieri specific

Instrumente de control

Zona Centrală

1. Turistică

2. Dezvoltată economic

3. Pentru locuitori

Instrumente de dezvoltare

1. Operațiuni urbane
2. Restructurarea circulațiilor
3. Sistem de spații verzi / publice
4. Intervenții asupra imobilelor valoroase
5. Reglementări propuse
6. Principii de proiectare și intervenții
7. Raport activități destinate publicului/zone de locuire
8. Densificare controlată (pentru imobilele ce nu au fost identificate ca valoroase)
9. Amenajarea grădinilor verzi pe lot

Principii de urbanism

Elemente

- Zonificare nouă
- Zone restucturabile
- Străzi atractive/ centre de cartier



Elemente ale strategiei: Două seturi de principii

Principii istorice

1. Zone Istorice de Referință

ZIR-urile stabilite prin studiul istoric în funcție de etapele de evoluție ale zonei și de caracteristicile funcționale specifice **devin baza pentru stabilirea subzonelor la nivelul regulamentului.**

Principii urbanistice

1. Operațiuni urbane

Sunt propuse o serie de **proiecte** cu scopul de a încuraja dezvoltarea zonei de studiu și de a întări caracterului istoric și turistic prin: **retrasarea axului Grivița, restructurarea și viabilizarea zonelor de dotări publice și cu destinație specială, reorganizarea sistemului de parcare și crearea unei promenade aferente falezii Municipiului Constanța, protejând zona verde a taluzului.**

2. Restructurarea circulațiilor

Organizarea și ierarhizarea sistemului de străzi prin crearea unui sistem de străzi colectoare și prin lărgirea spațiului pietonal pe trasee alese strategic cu scopul valorificării fondului construit important din punct de vedere arhitectural și istoric.

3. Crearea unui sistem de spații verzi și publice

Identificarea spațiilor verzi și publice existente, stabilirea rolurilor lor la nivelul cartierului și generarea legăturilor între aceste spații utilizând metode de reorganizare ale profilelor stradale pentru a îmbunătăți atât microclimatul urban, cât și imaginea urbană și calitatea vieții locuitorilor.

2. Imobile valoroase

În zona de intervenție, conform studiului istoric, au fost identificate **peste 750 de clădiri cu valoare istorico-arhitecturală. Se propune clasarea a 60 dintre aceste construcții și protejarea tuturor clădirilor** identificate prin regulamentul PUZ.

4. Intervenții asupra imobilelor valoroase

Generarea unui set de reguli și recomandări pentru îmbunătățirea fondul construit în funcție de valoarea stabilită prin studiul istoric.

5. Reglementări propuse

Reorganizarea subzonelor funcționale propuse prin documentațiile anterioare și actualizarea lor conform nevoilor actuale.

6. Principii de proiectare și intervenții

Stabilirea unui set de reguli și recomandări de construire pentru îmbunătățirea funcționalității subzonelor și a fondul construit în funcție de specificul fiecărui ZIR precum: conservarea parcelarului protejat din **Cartierul Grivița**, stabilirea unor reguli de estetică urbană pentru **zona locuințelor colective**, viabilizarea **zonelor de instituții publice și a terenurilor jandarmeriei**, creșterea procentului de spații pietonale din jurul **Sălii Sporturilor**, sporirea mixității funcționale din **Cartierul Principesa Ileana**, valorificarea fondului funciar al imobilelor situate pe **creasta falezii** și protejarea **zonei de taluz.**

Principii de intervenție - istorice

B

1

Zone Istorice de Referință

2

Imobile valoroase

B1 Zone Istorice de Referință

Stabilirea ZIR prin Studiul Istoric

ZIR1 Cartierul Grivița

Cartier cu caracter rezidențial pronunțat, dezvoltat pe structura hipodamică inițială cuprins în limita șanțului și a barierelor orașului la începutul secolului XX. Unitar și coerent din perspectiva parcellarului și a rețelei de străzi, conținând un număr mare de imobile valoroase.

ZIR2 Centrul Civic al anilor 1950

Caracterizat de o serie de intervenții majore în țesut: construcția unor edificii importante (Liceul de Băieți, Teatrul de Operă, Sala Sporturilor), reamenajarea Grădinii Publice, bordarea în două etape ale Bulevardului Tomis și a Străzii Ștefan cel Mare și inserția Magazinului Universal Tomis.

ZIR3 Zona fostei Garnizoane Turce

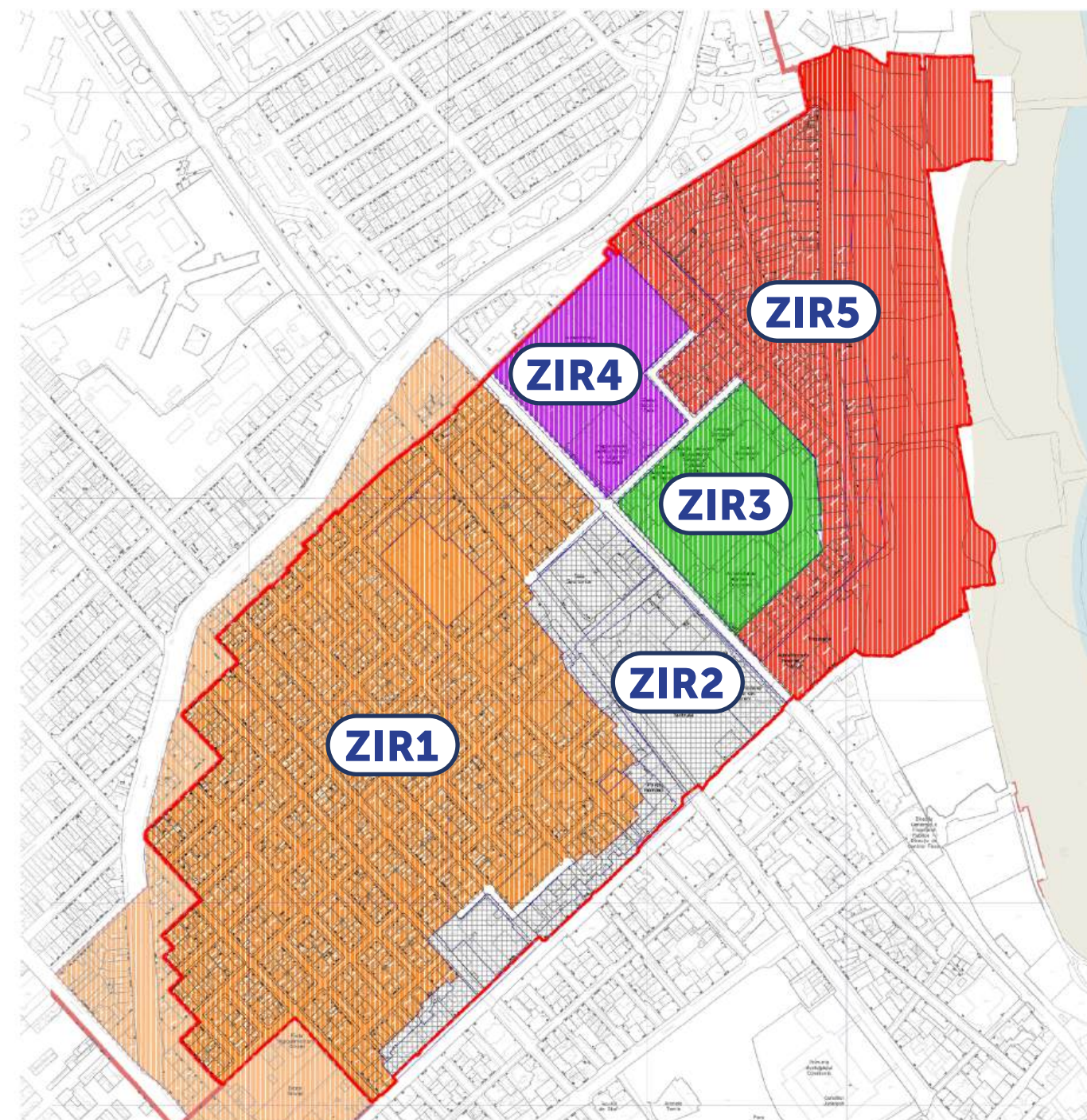
Unul din cele două terenuri ale Armatei situate pe Bulevardul Mircea Cel Mare. Terenul și-a păstrat configurația până la proiectul din 1915 și a constituit terenul Regimentului de infanterie nr. 34.

ZIR4 Zona Manutanței Militare

Terenul a constituit o singură insulă încă de la instalarea administrației române și conține terenul clubului sportiv Farul Constanța amenajat pe vechea parcelă a Morii Foscolo, parcela cazărmii de pompieri, din care s-a desprins și clădirea Direcției de Asistență Socială, o singură clădire a fostului Regiment și alte clădiri ale Jandarmeriei.

ZIR5 Cartierul Principesa Ileana

Cartier istoric important al Constanței, valoros prin calitatea deosebită a arhitecturii promovate, dezvoltat în altă perioadă decât Cartierul Grivița. Fondul construit este, într-o proporție foarte mare, de bună calitate, dar mai puțin unitar ca cel din Cartierul Grivița.



legendă

— limită zonă de studiu PUZ

— grid 500 x 500 (m)

- cartierul grivița (perioada porto franco, existent în 1902)
- centrul civic al anilor 1950 și extensia pietonală din perioada ceaușistă
- zona fostei garnizoane turce (actuala zonă de clădiri administrative și universitară)
- zona manutanței militare (actual terenul jandarmeriei)
- cartierul principesa ileana (cartier dezvoltat pe faleză, în spatele terenurilor militare)

Zone Istorice de Referință

B1 Zone Construite Protejate

Stabilirea ZCP prin Studiul Istoric

ZCP1 Cartierul Central

Se urmărește mărirea gradului de protecție a imobilelor valoroase din zonă și stabilirea unor reguli de intervenție pe imobilele cu valoare istorico-arhitecturală limitată sau pentru construcții noi.

ZCP2 Centrul Civic Extins

Pentru această zonă se va urmări continuarea reamenajării domeniului public, restructurarea clădirilor publice pentru a căpăta un grad de utilizare superior atât cantitativ cât și calitativ, pentru a oferi unitate compozițională ansamblului indiferent de modul în care s-a constituit, prin acumulări succesive.

ZCP3 Terenul Jandarmeriei

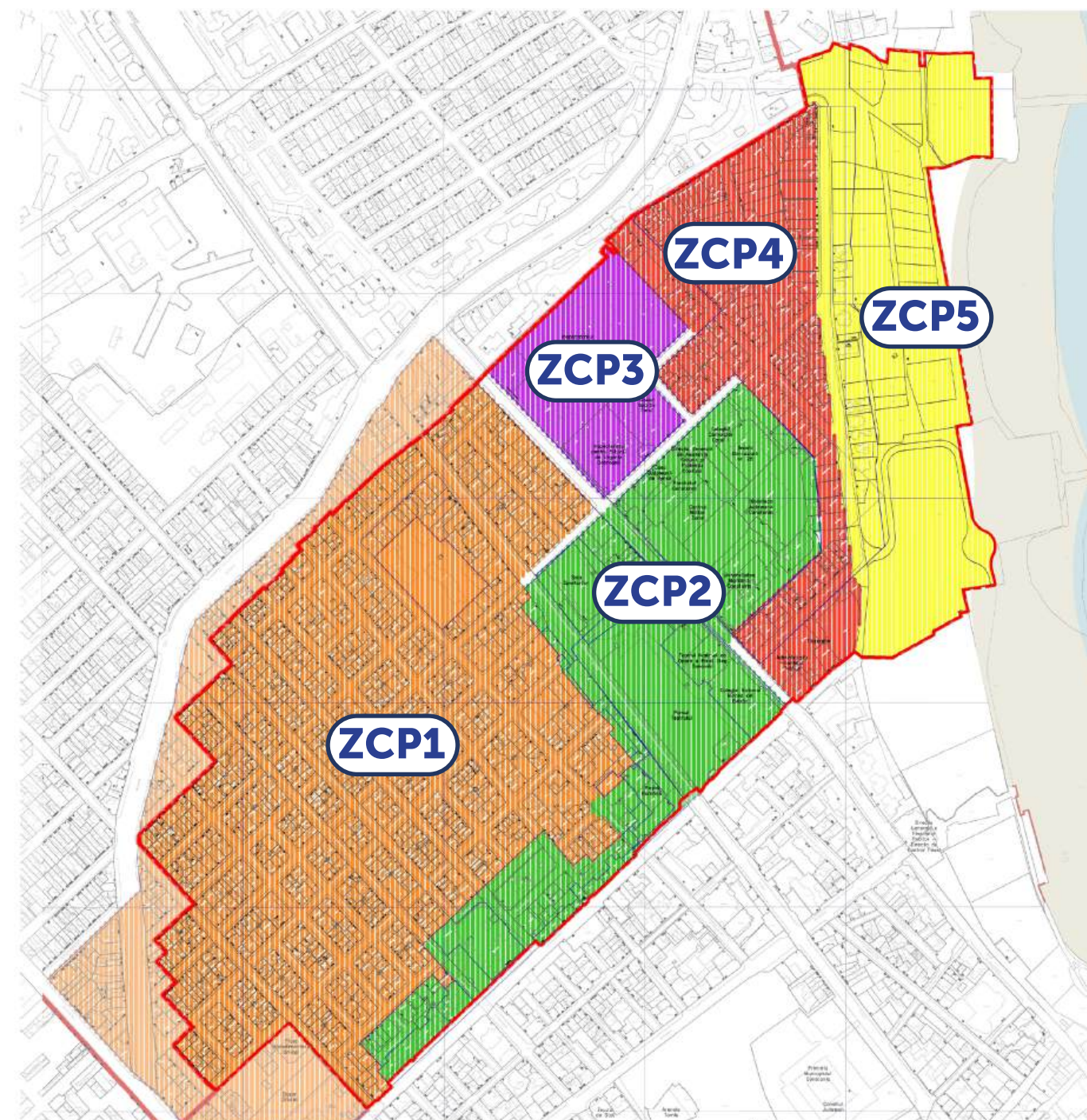
În conformitate cu evoluția istorică, constantă a orașului acest teren este ultima relicvă a prezenței militare în intravilan. Tendința organică a orașului a fost, permanent, să evacueze și să utilizeze efectiv, pentru intervenții majore, terenurile destinate inițial prezenței militare la mare. Un asemenea teren poate constitui un schimb cu Municipality și poate fi dezvoltat ca o extensie a Centrului.

ZCP4 Cartierul Principesa Ileana

Ca și în cazul ZCP1 principala direcție de interes a ZCP este protecția și restaurarea clădirilor valoroase. Prin urmare se stabilește lista clădirilor nedemolabile pentru care regulile de intervenție sunt aceleași ca și în cazul ZCP1.

ZCP5 Faleza și Litoralul

Faleza a fost și rămîne un proiect pe termen lung al Municipality. Zona conține câteva din inițiativele de proiect care au devenit istorice prin reziliență ca proiecte și prin durata implementării care a depășit un secol.



legendă

— limită zonă de studiu PUZ

— grid 500 x 500 (m)

cartierul central

centrul civic extins

terenul jandarmeriei

cartierul principesa ileana

faleza și litoralul

Zone Construite Protejate

B1 Zone Istorice de Referință

Măsurile propuse ZCP2

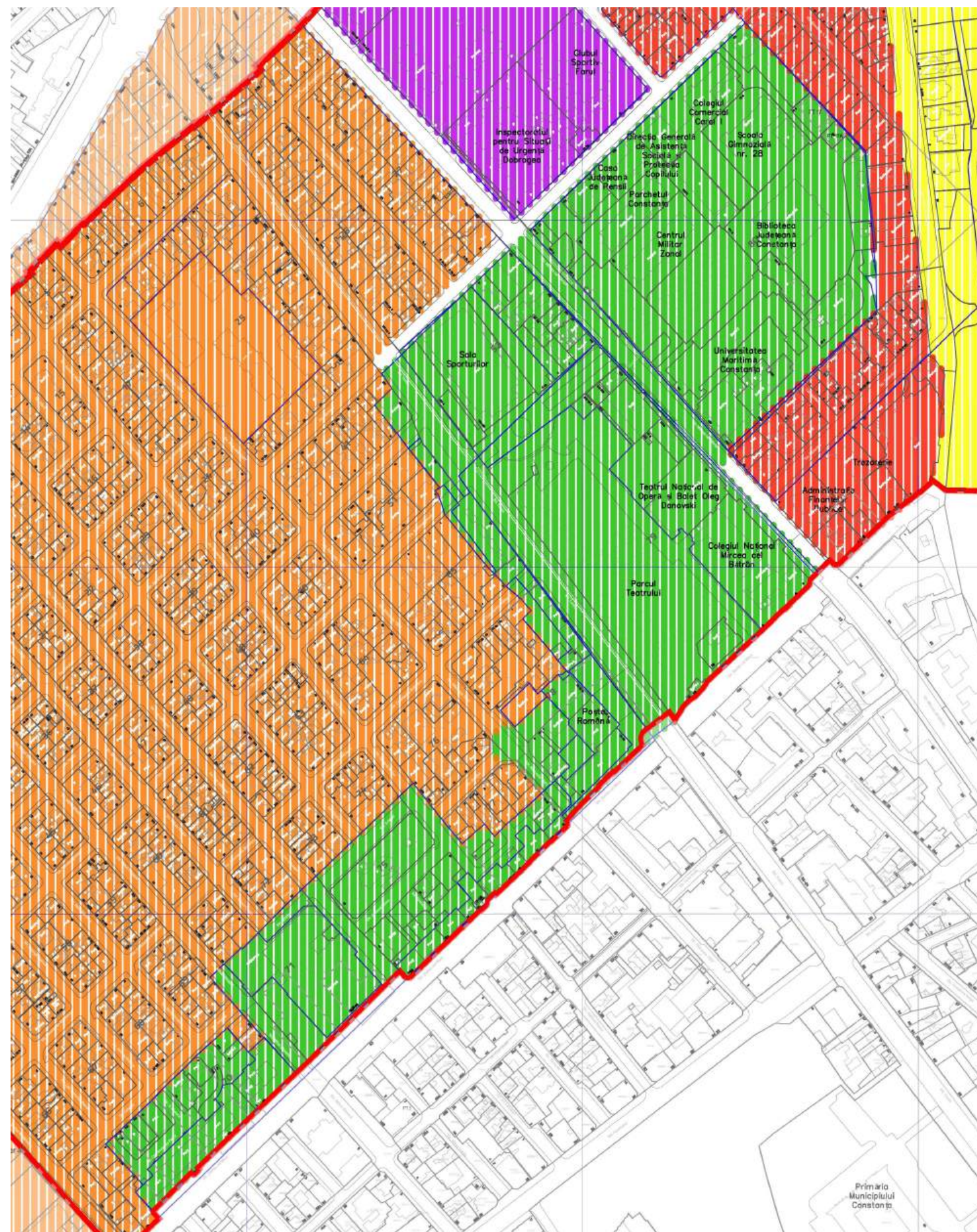
Stabilirea unui regulament de estetică urbană astfel încât intervențiile pentru reabilitarea fațadelor se vor realiza numai unitar, pe toată suprafața fațadelor, cu integrarea termosistemului și a tâmplăriei.

Eliminarea fundăturilor și vizibilității din spațiul public a fundurilor de lot rezultate din cauza demolărilor necontrolate prin crearea de noi căi de comunicații și prin reorganizarea spațiului public.

Crearea unor rețele de circulații pietonale și ciclabile complexe care să se desfășoare pe întreaga suprafață a terenurilor deschise publicului.

Eliminarea spațiilor reziduale sau fără destinație prin reorganizarea circulațiilor și spațiilor publice și generarea unor oportunități de dezvoltare a terenurilor sub-utilizate.

Stabilirea unui maxim de spații deschise publicului care să poată constitui structura generală a Centrului Civic



Zone Construite Protejate - Centrul civic extins

B1 Zone Istorice de Referință

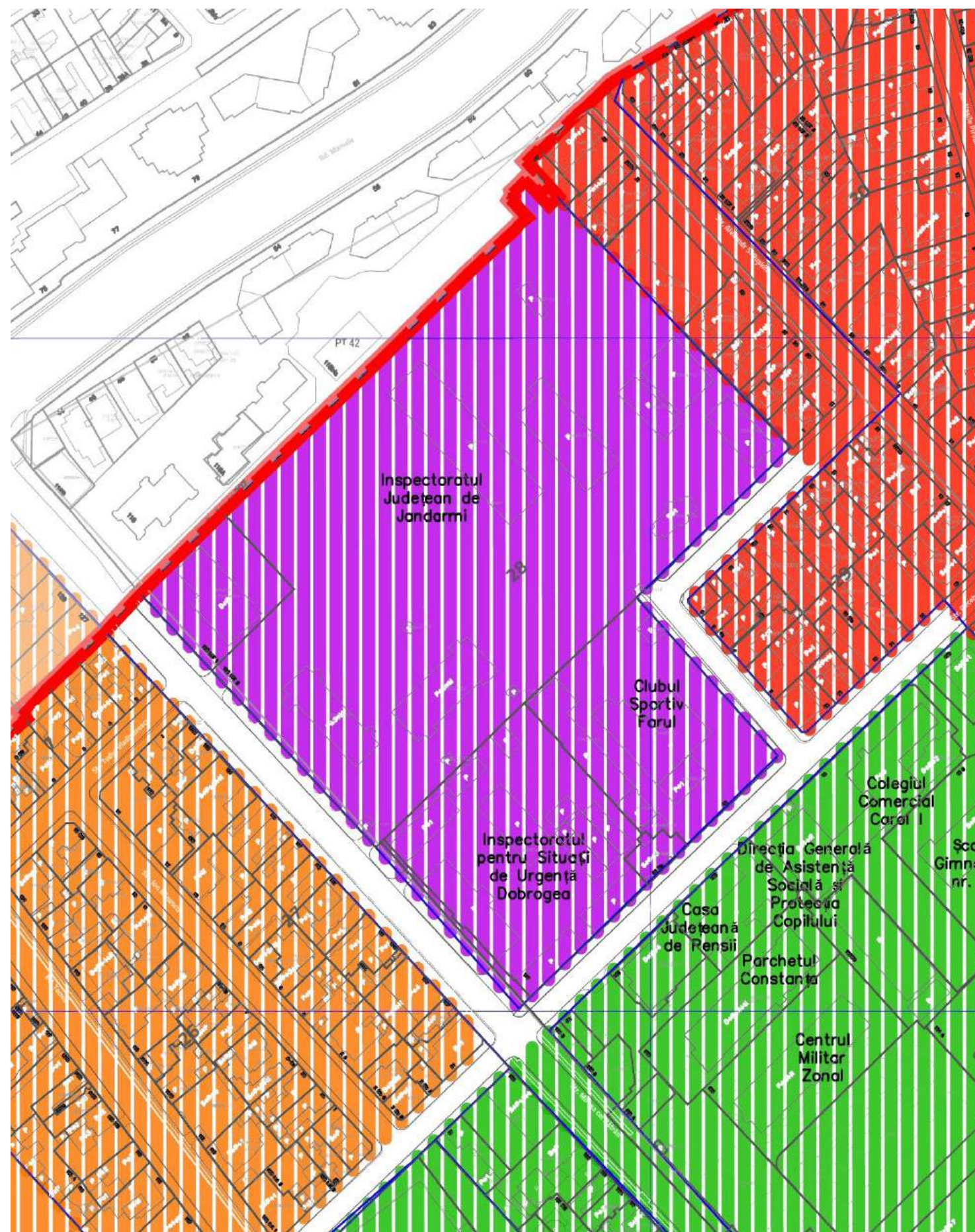
Măsurile propuse ZCP3

Terenul poate constitui un schimb cu Municipality și poate fi dezvoltat ca o extensie a Centrului Civic: destinația actuală a terenului este improprie (cazarmă, depozit pentru tehnică de luptă, parcare, etc.) în contextul tendinței orașului de a evacua prezența militară și de a utiliza terenurile pentru intervenții majore.

Schimbarea destinației pentru a permite destinații alternative, cu precădere funcțiuni centrale și spații publice ca o extensie a zonei Centrului Civic menționat anterior.

Se va urmări păstrarea și integrarea ansamblurilor: Cazarma de pompieri, clădirea regimentului, clădirea sau fațada Direcției de Protecție Socială, moara sau rămășițele ei, etc

Se pot propune clădiri înalte în urma unei validări mai extinse a unui proiect de intervenție (ce are la bază un studiu de altimetrie).



Zone Construite Protejate - Terenul Jandarmeriei

B1 Zone Istorice de Referință

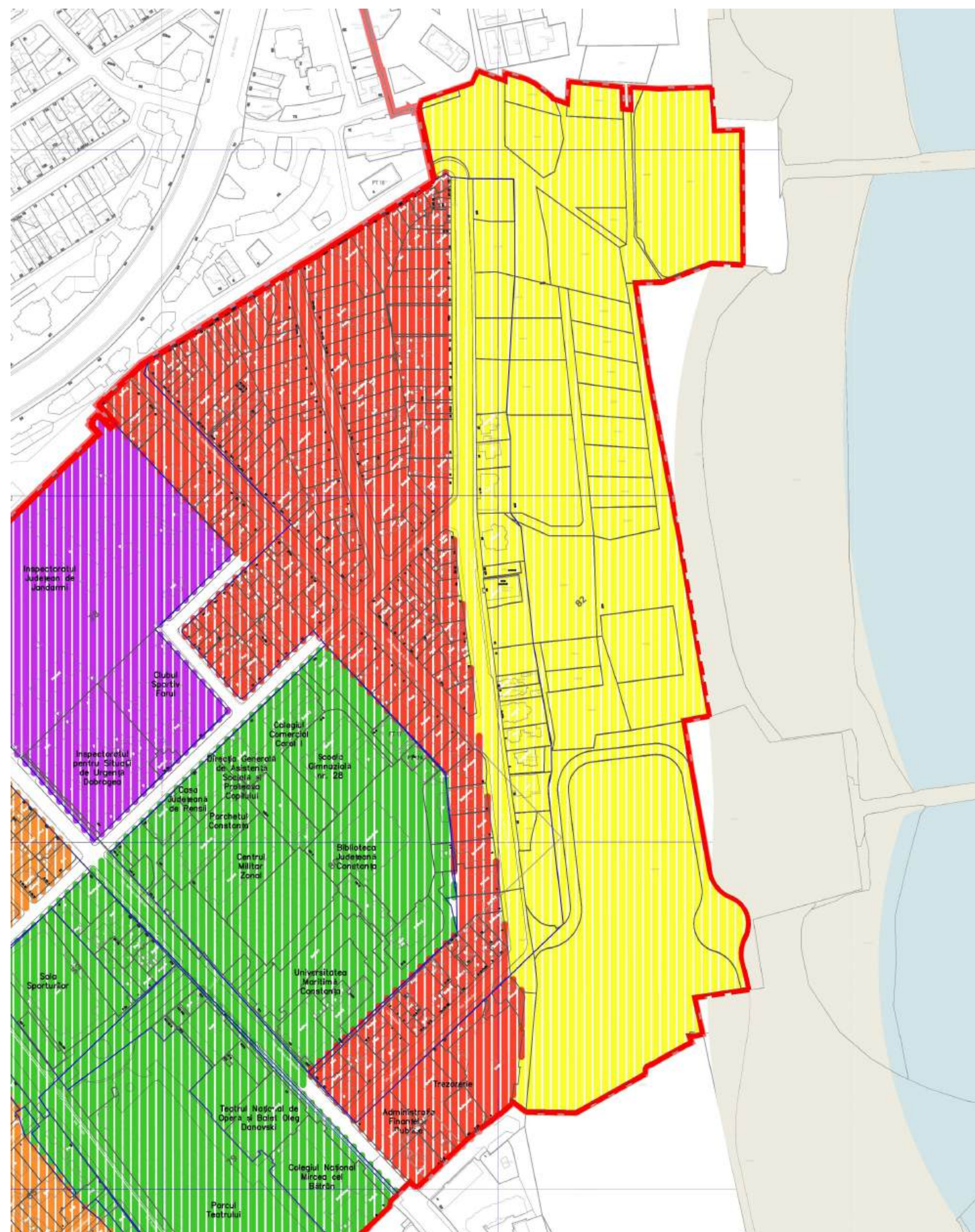
Măsurile propuse ZCP4 și ZCP5

Ca și în cazul ZCP1 principala direcție de interes pentru zona de locuire este protecția și restaurarea clădirilor valoroase. Prin urmare se stabilește lista clădirilor nedemolabile pentru care regulile de intervenție sunt aceleași ca și în cazul ZCP1.

Pentru clădirile noi propuse se vor urmări:

- suprafețe minime ale loturilor construibile de 300mp;
- nu se va impune conservarea parcellarului istoric datorită suprafețelor ample ale parcelelor originale și ale gradului de conservare scăzut al acestora;
- în cazurile în care, din cauza proporțiilor terenului (deschiderea de minim 14m) nu se poate construi izolat se va urmări construcția cu alipirea la unul din calcane;
- alinierea la cornișă cu clădirile din vecinătate;
- conservarea aliniamentelor istorice (retragerea de la aliniamentul străzii Mihai Eminescu cu 3,00m)
- se vor accepta etaje suplimentare față de vecinătăți doar cu respectarea retragerilor minime de jumătate din înălțime și a reelementării regimului de înălțime conform desfășuratelor străzilor;
- POT max admis 60% și CUT max admis se calculează pentru fiecare clădire în parte în funcție de cornișa vecinătăților
- pentru parcelele ocupate cu imobile valoroase identificate prin studiul istoric care au POT actual mai mare ca 60% se va menține situația actuală

În cazul ZCP5, pentru latura estică a cartierului – Taluzul Municipiului Constanța – principala direcție conservarea și protejarea perspectivelor către Marea Neagră. Astfel, zona este destinată exclusiv unor investiții ale Municipality pentru infrastructură de circulație pietonală sau pentru spații publice.



Zone Construite Protejate - Cartierul Principesa Ileana și Faleza și Litoralul

B2 Imobile Valoroase

Valori de patrimoniu

Zona studiată are o densitate foarte mare de clădiri valoroase, fiind construită într-o perioadă de boom economic și de încredere investițională. Foarte multe construcții din perioada interbelică au înlocuit construcții de mai mică amploare din perioada anterioară. S-a mizat pe calitatea arhitecturală a celor două cartiere (Zona Centrală și Principesa Ileana) care a compensat lipsa spațiilor verzi sau a grădinilor.

788 de construcții din totalul de 2192 (35%) au fost identificate ca valoroase în studiul istoric, dintre care:

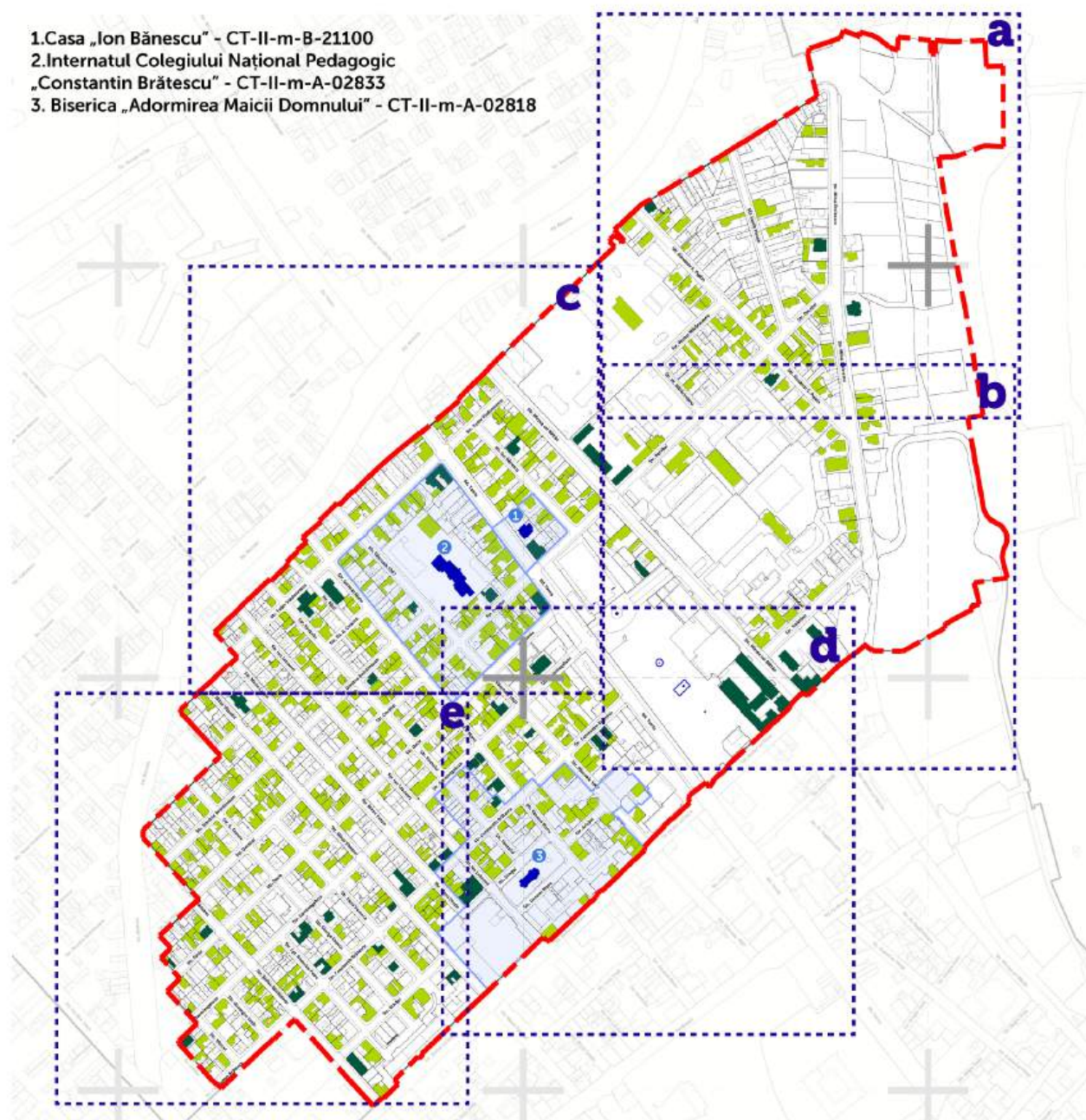
3 clădiri sunt clasate ca monumente istorice

60 clădiri sunt propuse spre clasare

236 clădiri valoroase propuse pentru a fi aduse la starea inițială

489 clădiri protejate prin prezenta documentație

1. Casa „Ion Bănescu” - CT-II-m-B-21100
2. Internatul Colegiului Național Pedagogic „Constantin Brătescu” - CT-II-m-A-02833
3. Biserica „Adormirea Maicii Domnului” - CT-II-m-A-02818



legendă

- limită zonă de studiu PUZ
- grid 500 x 500 (m)
- imobile incluse în LMI
- imobile valoroase propuse spre clasare în LMI
- imobile valoroase, protejate prin prezentul PUZ
- zonă de protecție a monumentelor istorice, stabilită conform studiu istoric

Valori de patrimoniu

B2 Imobile Valoroase



legendă

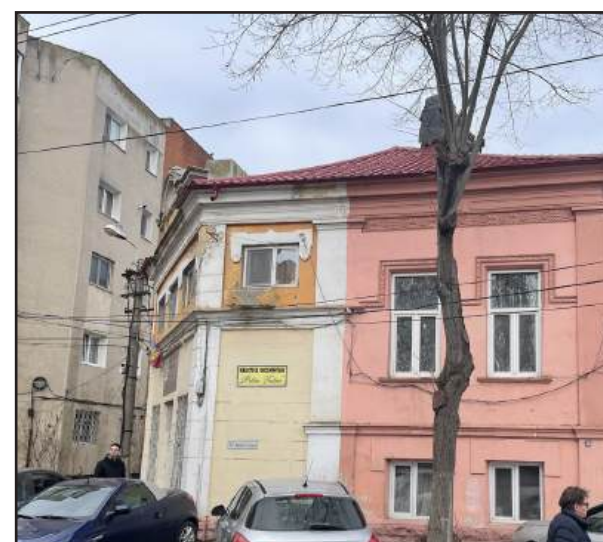
— limită zonă de studiu PUZ

— grid 500 x 500 (m)

— imobile valoroase propuse spre clasare în LMI

— imobile valoroase, protejate prin prezentul PUZ

Clădiri propuse spre clasare



1. Biblioteca documentară "Petre Țuța"



2. Direcția Poliției Transporturi

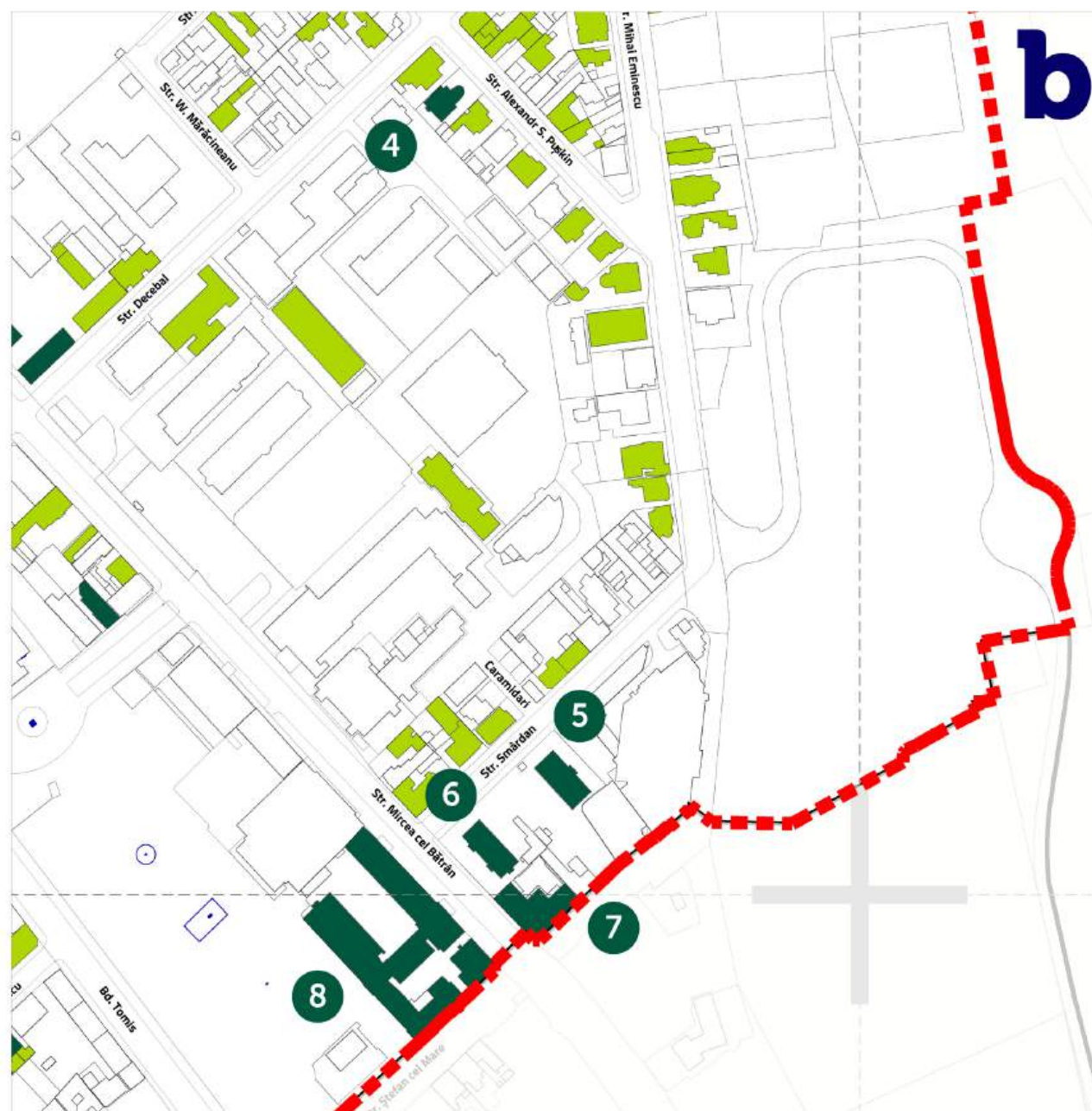


3. Uniunea Artiștilor Plastici



4. Imobil modernist - sediul unei firme

Valori de patrimoniu



legendă

— limită zonă de studiu PUZ

— grid 500 x 500 (m)

— imobile valoroase propuse spre clasare în LMI

— imobile valoroase, protejate prin prezentul PUZ

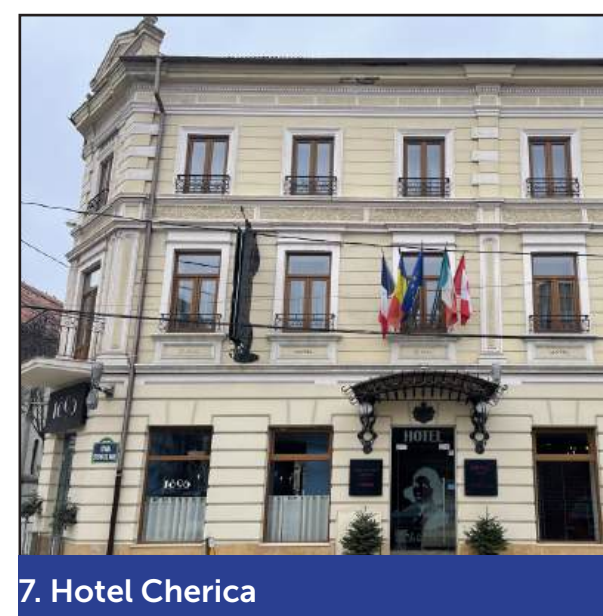
Clădiri propuse spre clasare



5. Trezoreria Municipiului Constanța



6. Administrația Finanțelor Publice

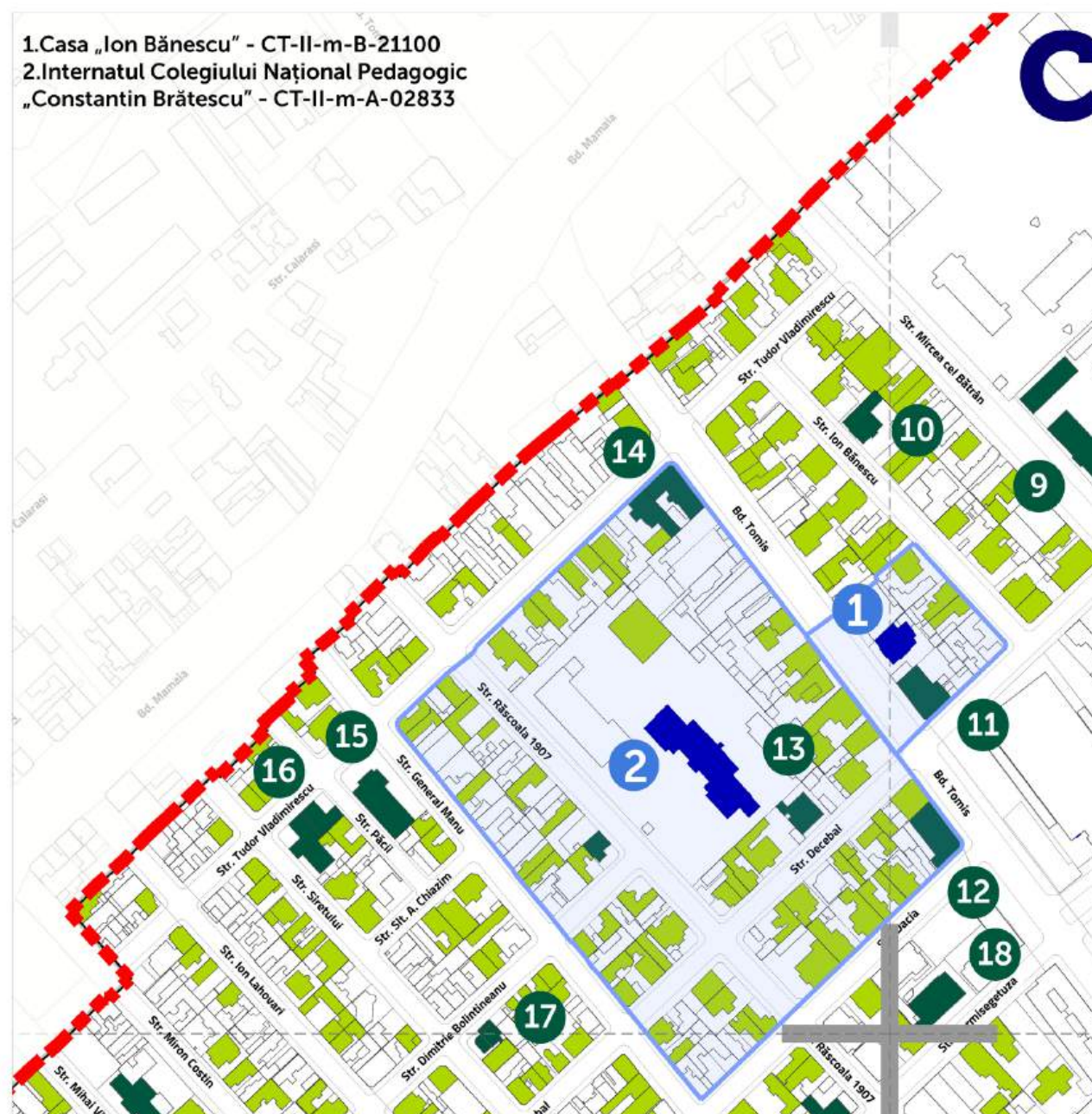


7. Hotel Cherica



8. Colegiul Național "Mircea cel Bătrân"

Valori de patrimoniu



legendă

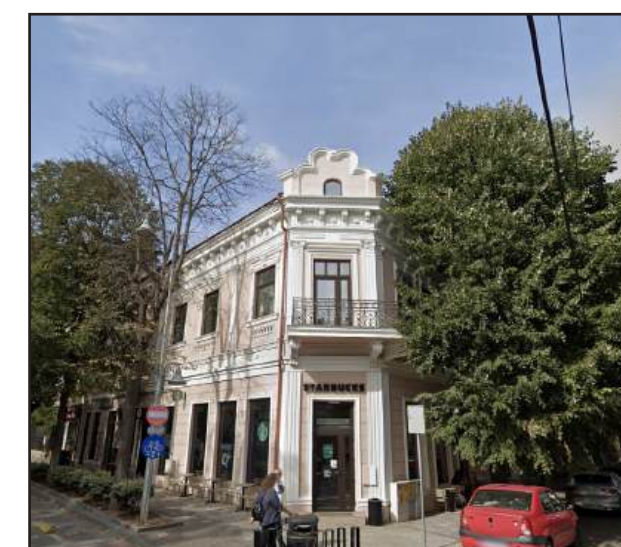
- limită zonă de studiu PUZ
- grid 500 x 500 (m)
- imobile incluse în LMI
- imobile valoroase propuse spre clasare în LMI
- imobile valoroase, protejate prin prezentul PUZ
- zonă de protecție a monumentelor istorice, stabilită conform studiu istoric

Valori de patrimoniu

Clădiri propuse spre clasare



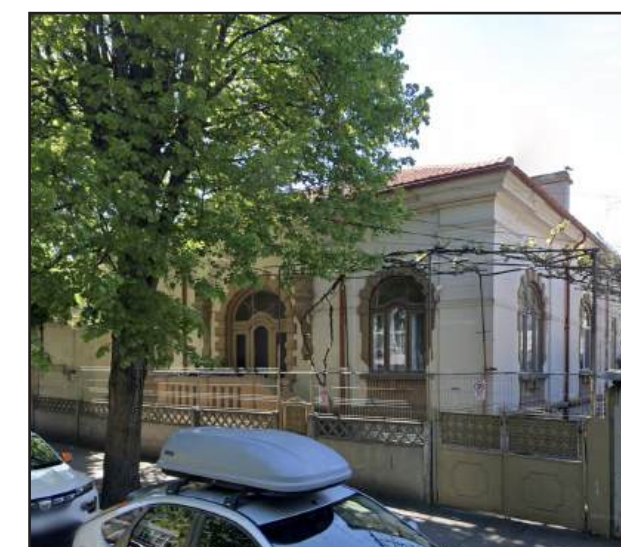
10. Imobil de locuit



11. Imobil de locuit cu parter comercial



12. Imobil de locuit cu parter comercial



13. Imobil de locuit

B2 Imobile Valoroase

Clădiri propuse spre clasare



14. Imobil de locuit cu parter comercial



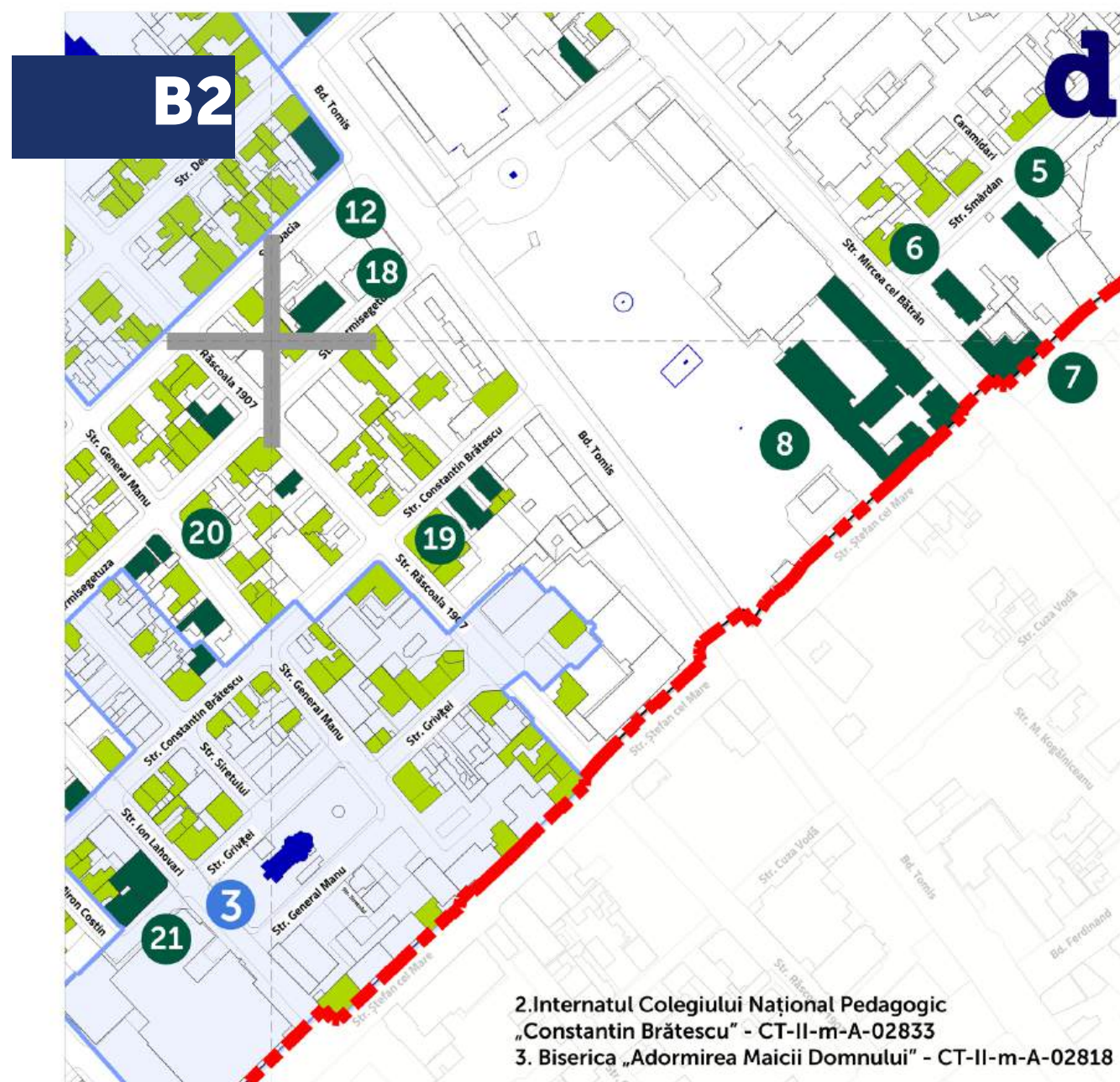
15. Imobil fără funcțiune



16. Imobil de locuit



16. Imobil de locuit



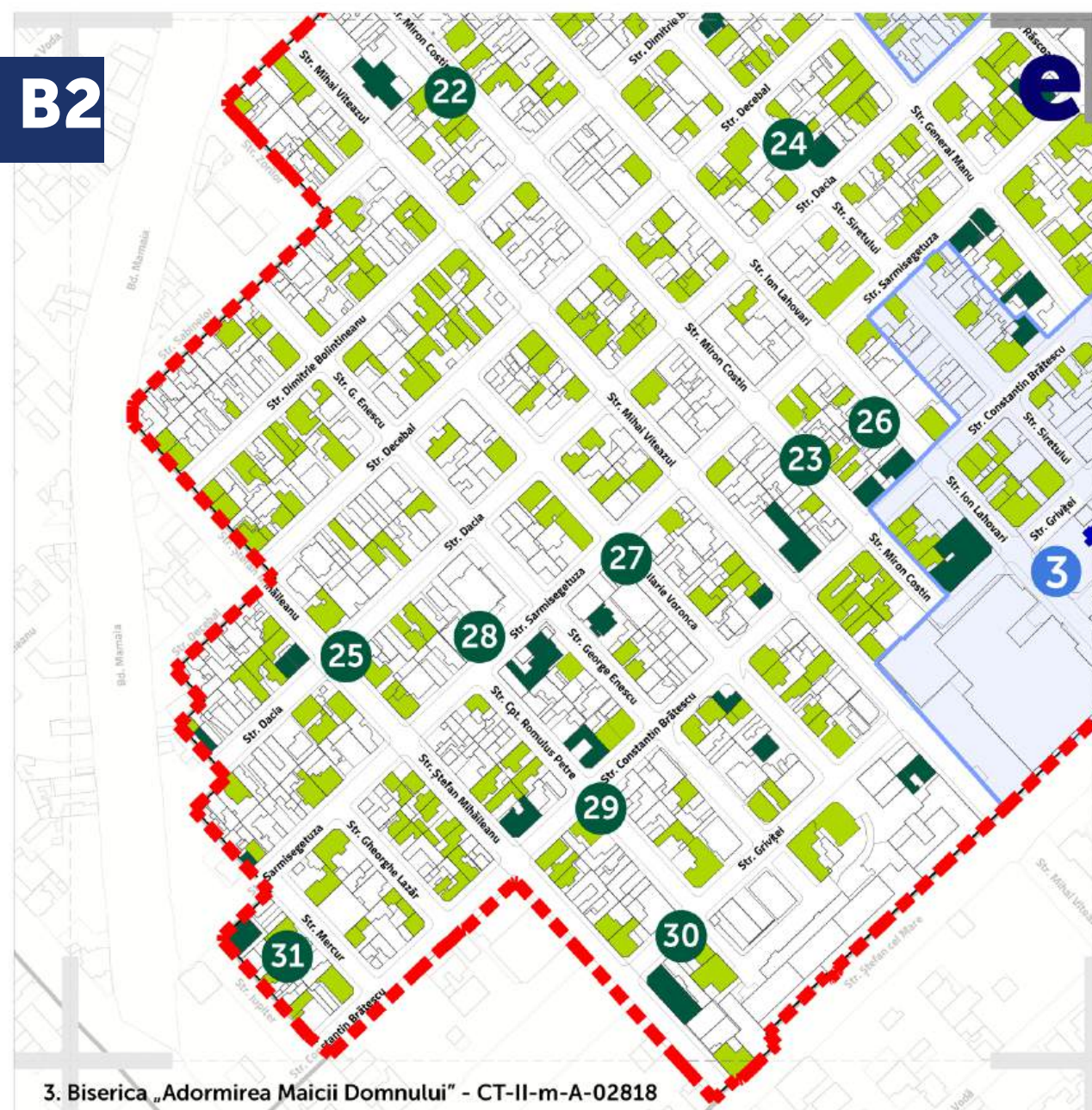
legendă

- limită zonă de studiu PUZ
- grid 500 x 500 (m)
- imobile incluse în LMI
- imobile valoroase propuse spre clasare în LMI
- imobile valoroase, protejate prin prezentul PUZ
- zonă de protecție a monumentelor istorice, stabilită conform studiu istoric

Valori de patrimoniu

Clădiri propuse spre clasare





legendă

- limită zonă de studiu PUZ
- imobile incluse în LMI
- imobile valoroase propuse spre clasare în LMI
- imobile valoroase, protejate prin prezentul PUZ
- zonă de protecție a monumentelor istorice, stabilită conform studiu istoric
- grid 500 x 500 (m)

Clădiri propuse spre clasare



22. Grădinița Perluțele Mării



23. Imobil de locuit



24. Imobil de locuit - Vila Sabin Sgara



25. Imobil de locuit cu parter comercial
Vila Anastas Dzonze

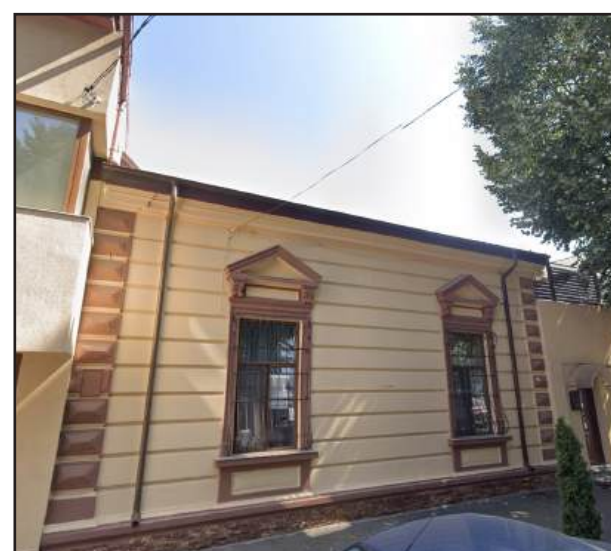
B2 Imobile Valoroase



26. Imobile de locuit (cuplate)



27. Imobil de locuit



28. Imobil de locuit



29. Cantina de Ajutor Social



30. Imobil de locuit cu parter comercial



31. Imobil de locuit

Principii de intervenție - urbanistice



1

Operațiuni urbane

2

Restructurarea circulațiilor

3

Crearea unui sistem de spații verzi și publice

4

Intervenții asupra imobilelor valoroase

5

Reglementări propuse

6

Principii de proiectare și intervenții

C1 Operațiuni Urbane

Trasarea axului istoric al străzii Grivița



Cele două piețe Grivița având ca ax strada Grivița apar prima oară pe Planul Ing. Saligny 1902. Se propun culoare pietonale prin zone nonaedificandi în zonele construite peste traseul axului istoric, dar și soluții de reamenajare a străzii Grivița și a străzilor de legătură dintre Strada Ștefan cel Mare și Piețele Grivița I și II pentru a crește suprafața de spații pietonale.

Zone de regenerare urbană



Pentru insulele aferente fostei Manutanțe Militare și ale Infanteriei se propune realizarea unor proiecte de regenerare urbană.

Soluții pentru parcare

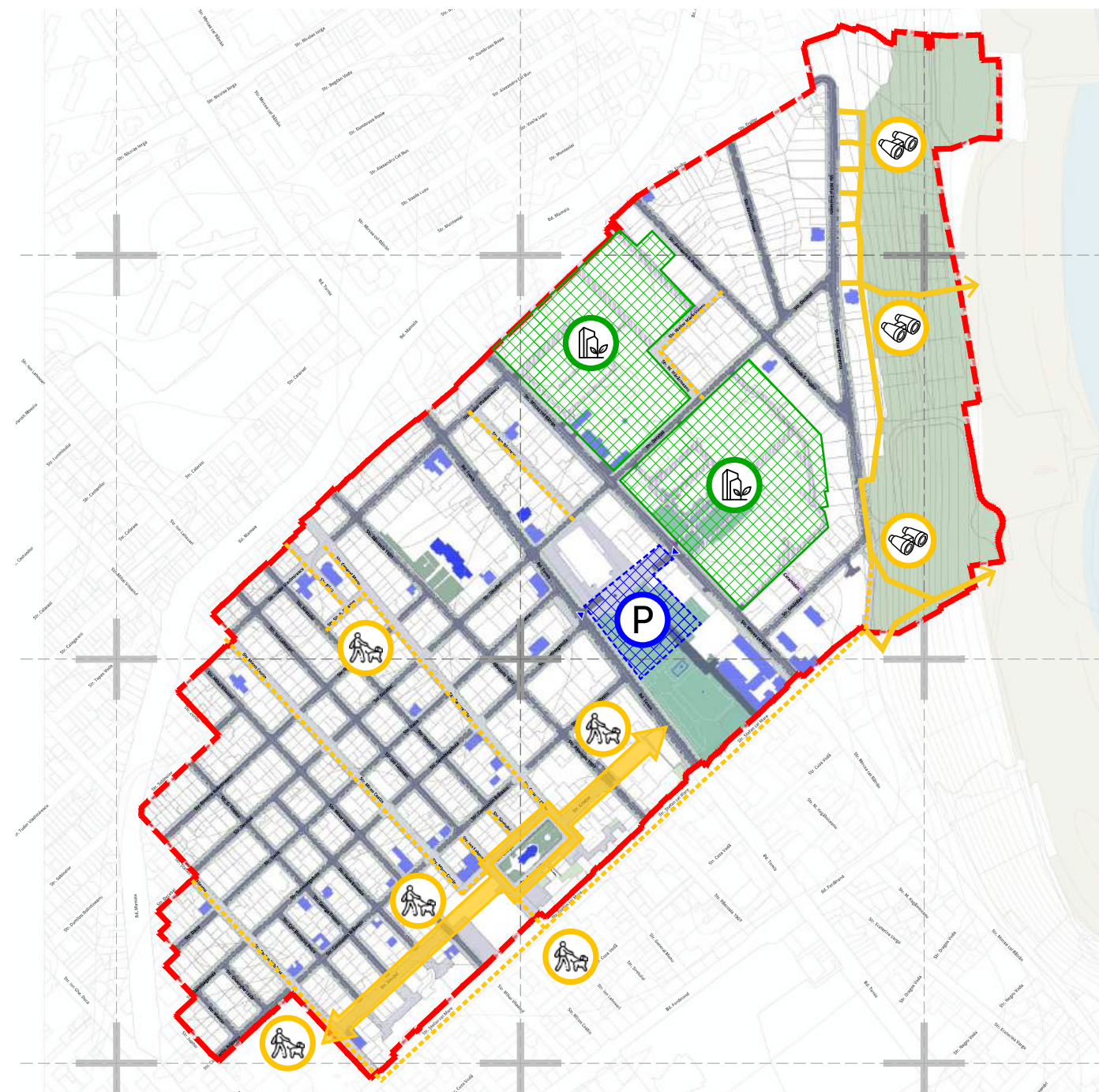


Se propune utilizarea eficientă a spațiului pentru parcări prin reducerea prezenței mașinilor pe anumite trasee strategice, amenajarea parcarilor pe străzi conform comportamentelor actuale și amenajarea unei parcări subterane sub o parte din Parcul Teatrului.

Protejarea și amenajarea falezii



Protejarea taluzului verde prin instaurarea unei zone nonaedificandi și amenajarea unei zone de promenadă pietonală de-a lungul coastei falezii Municipiului Constanța prin: instaurarea unui culoar neconstruibil de 9-10m între limita internă a falezii și creasta falezii, amenajarea a minim încă unui acces către plajă, dar și prin crearea unei benzi construibile la vestul limitei interne a falezii pentru dotări publice și spații comerciale.



legendă

	limită zonă de studiu PUZ		circulații carosabile publice cu importanță municipală
	grid 500 x 500 (m)		circulații carosabile publice cu importanță locală (străzi colectoare)
	retrasarea axului istoric Str. Grivița		circulații carosabile publice cu importanță locală
	legături pietonale propuse		acces carosabil către instituțiile public
	traseul falezii propuse		circulații pietonale
	zone de regenerare urbană		vegetație de aliniament
	parcare subterană propusă		

C2 Restructurarea circulațiilor

Ierarhizare

Se propune organizarea sistemului de străzi în funcție de vocația lor:

- străzi colectoare
- străzi de deservire locală
- străzi de tip sharedspace
- spații pietonale

Se propune ierarhizarea acestora prin lărgirea spațiului pietonal pe trasee alese strategic și scăderea prezenței mașinilor în teritoriu cu scopul valorificării fondului construit important din punct de vedere arhitectural și istoric.

Principii de lărgire

• străzi colectoare

Pentru fluidizarea traficului pe străzile importante la nivelul zonei se propune eliminarea parcarilor spontane prin reorganizarea sistemului de parcare la nivelul Zonei Centrale și prin impunerea lui de autoritățile locale prin taxe și/sau amenzi.

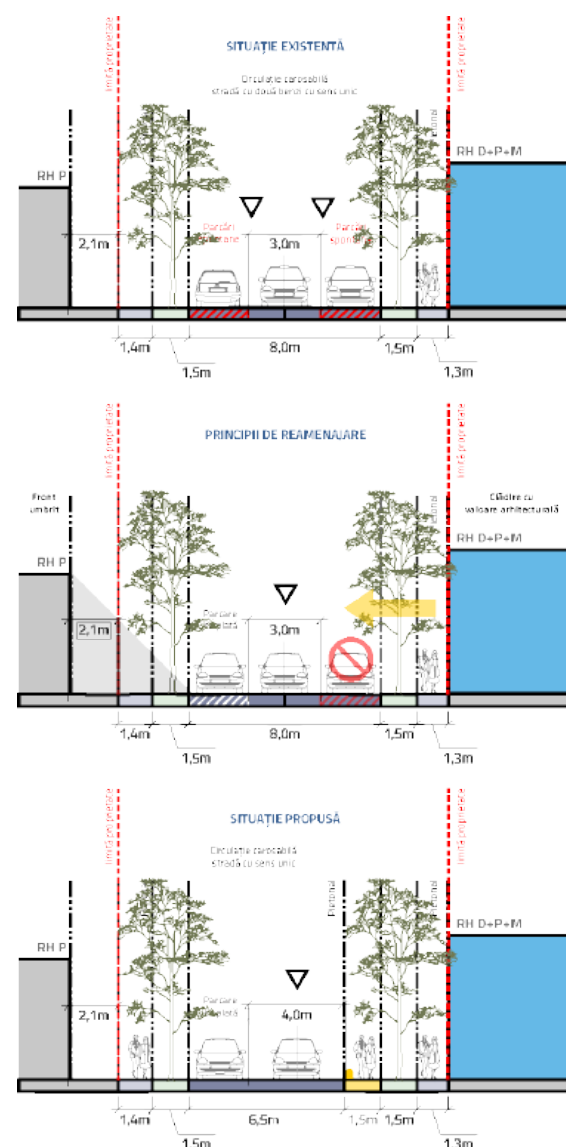
• străzi de deservire locală și sharedspace

Pentru aceste trasee se propune amenajarea pe o singură parte a parcarilor cu plată, conform utilizării actuale, și lărgirea trotuarului pe cealaltă parte în funcție de densitatea și importanța clădirilor de pe traseu sau din principii de însoțire.

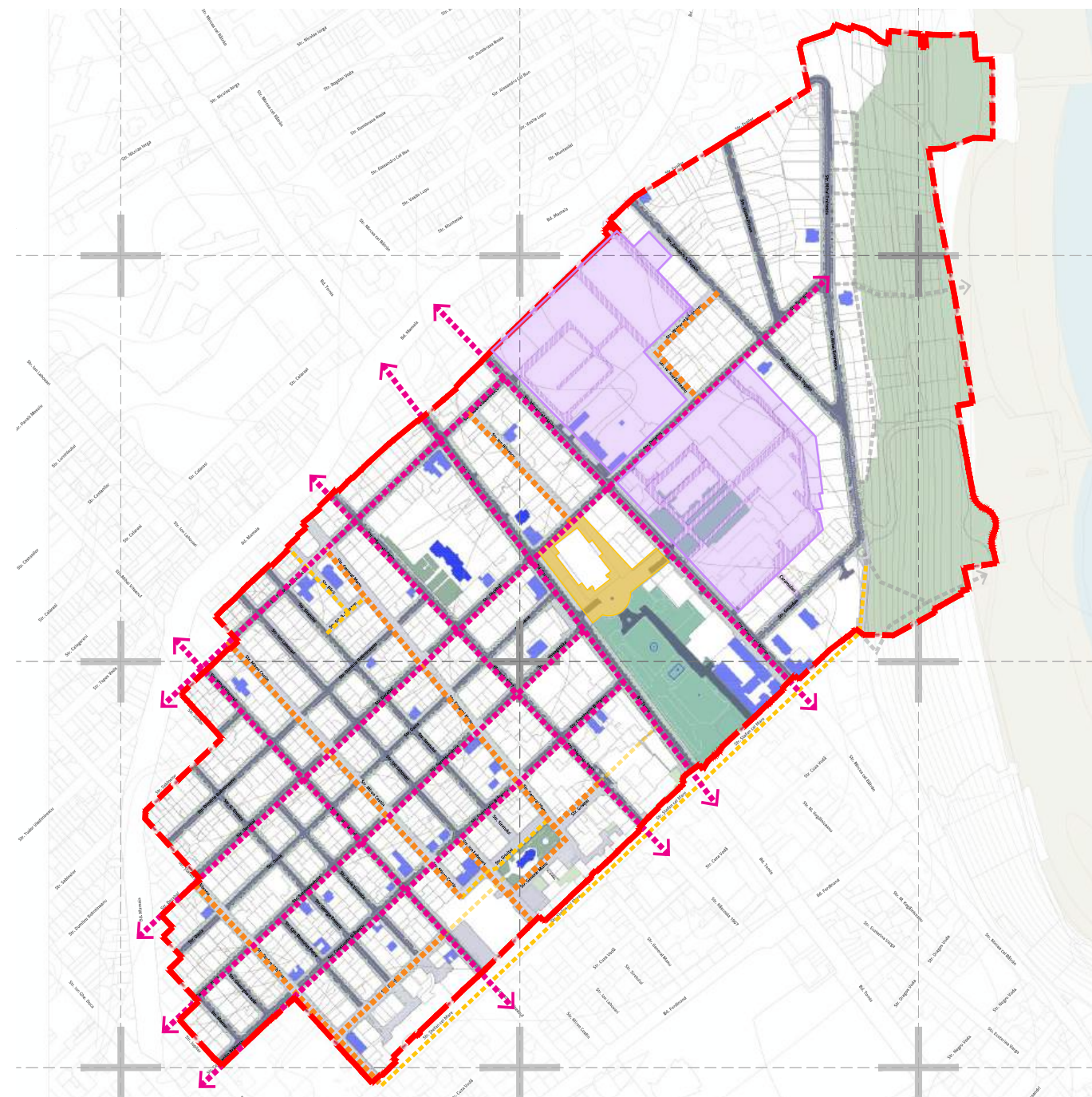
Spațiul pietonal va fi lărgit de-a lungul străzilor de deservire locală mai puțin importante pentru fluidizarea traficului, dar indispensabile pentru punerea în valoare a fondului construit valoros din Zona Centrală.

• spații pietonale

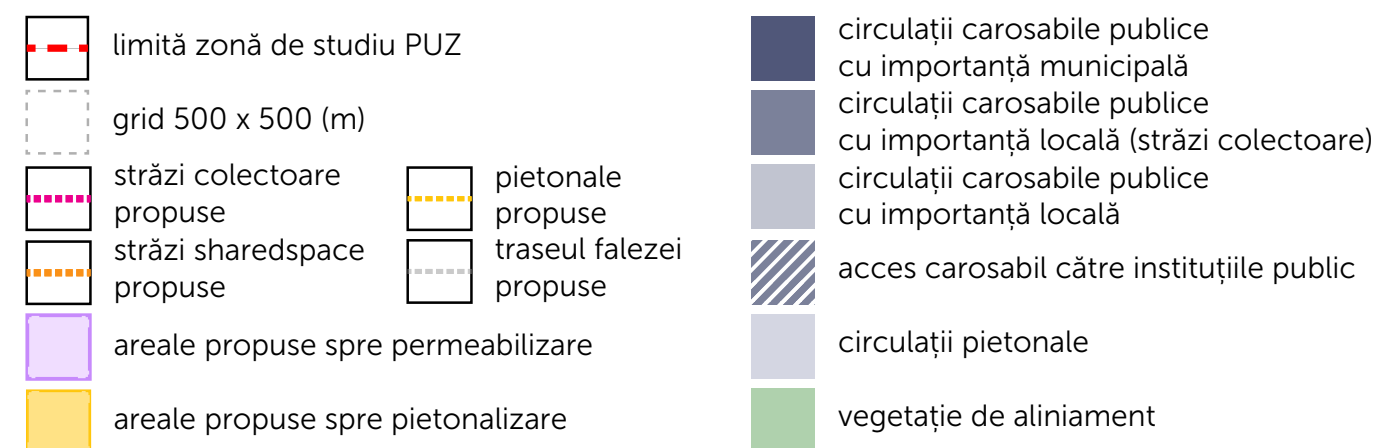
Se propun spații pietonale pe trasee care leagă spații publice importante precum Piața Grivița - Bd. Mamaia - Str. Ștefan cel Mare, care oferă perspective valoroase către monumente precum Str. Siretului - Biserica Maicii Domnului sau zone slab circulate precum strada Păcii.



Reamenajarea străzilor



legendă



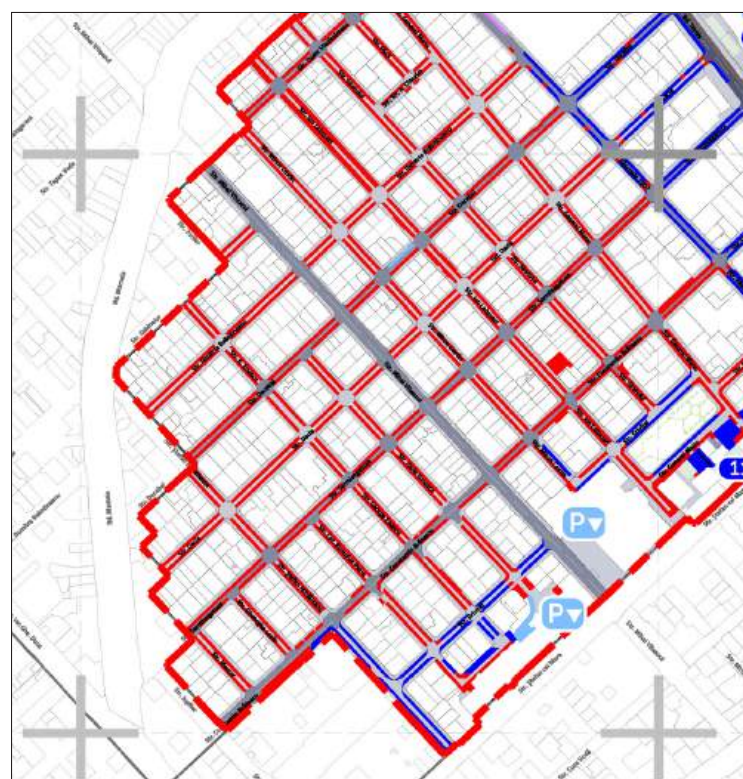
Rețeaua de circulații propusă

C2 Restructurarea circulațiilor

Situație existentă

80% din străzile de la nivelul sitului sunt ocupate de parcaje spontane

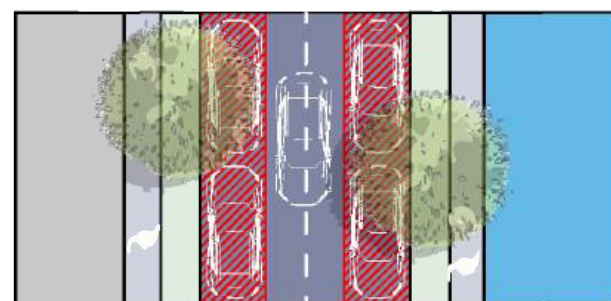
3160 locuri de parcare necesare conform numărului de vehicule înmatriculate în zona de studiu



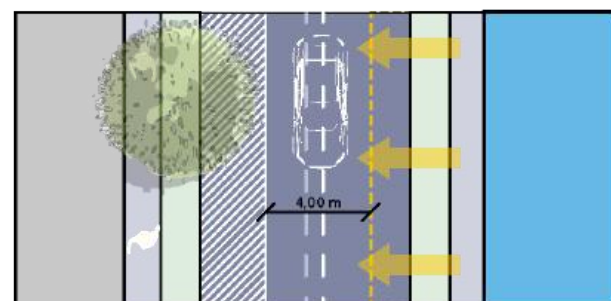
Situație propusă

892 locuri de parcare amenajate conform tendinței actuale de utilizare al locuitorilor
11.150 mp

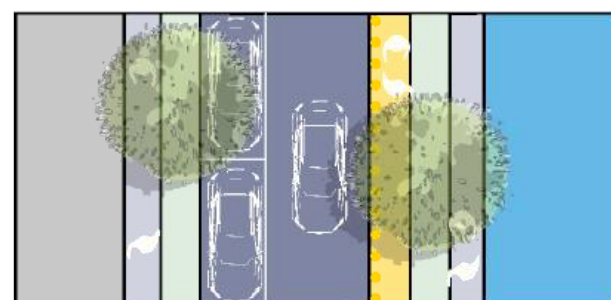
1,2Ha ocupați de parări spontane **converțiți** în spații pietonale pentru respectarea specificului zonei centrale
12.013 mp



SITUAȚIE EXISTENTĂ

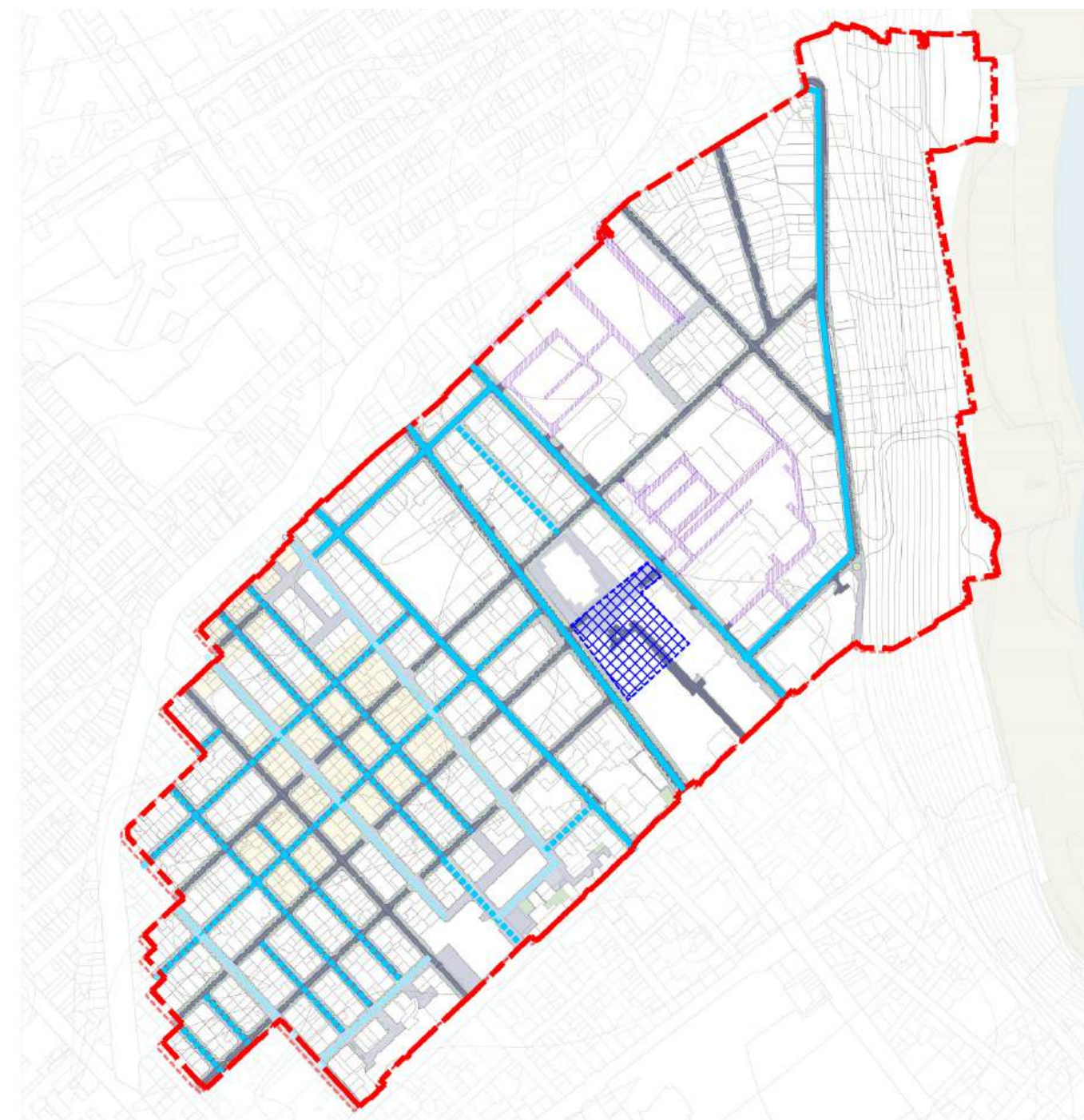


PRINCIPII DE REAMENAJARE



SITUAȚIE PROPUȘĂ

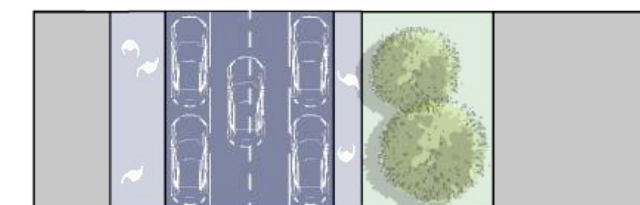
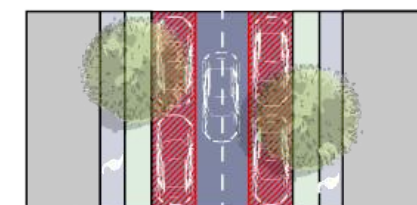
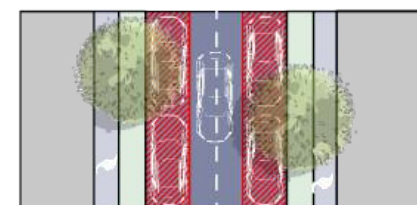
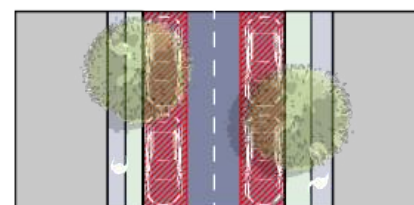
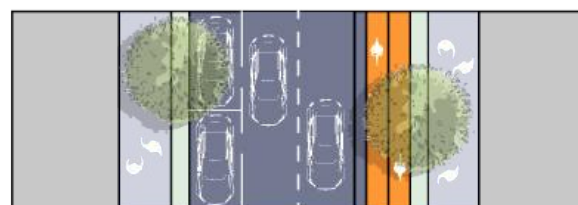
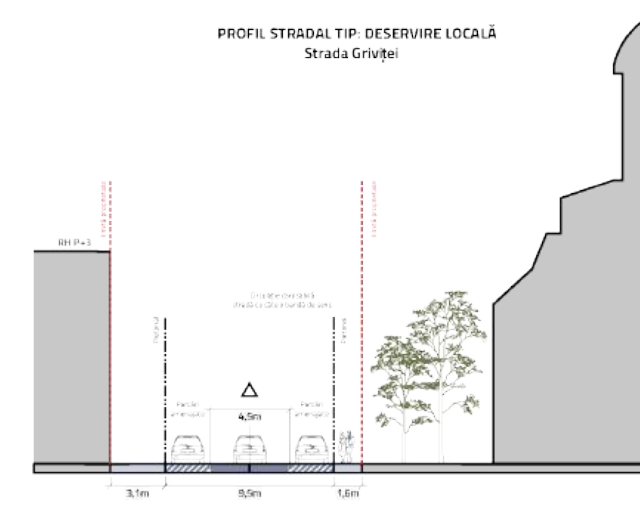
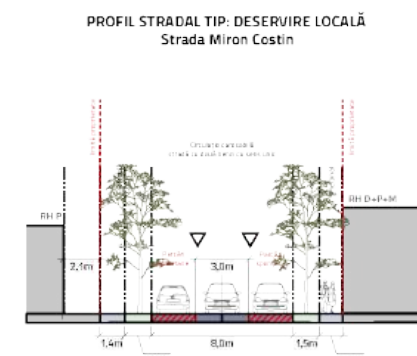
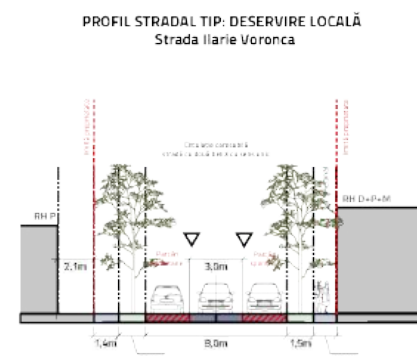
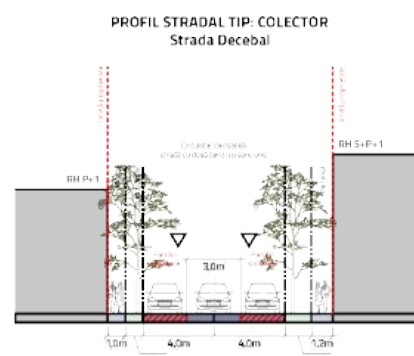
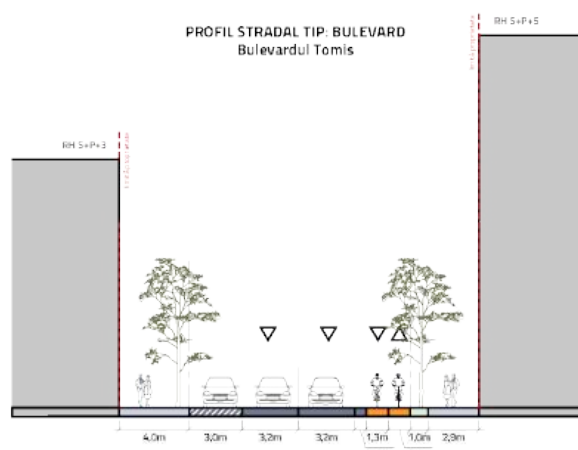
Reamenajarea străzilor



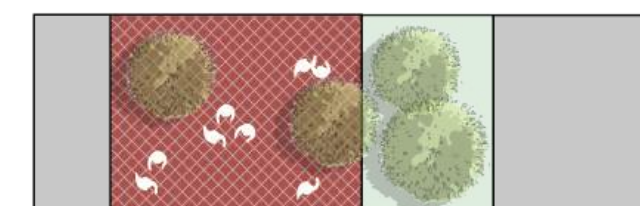
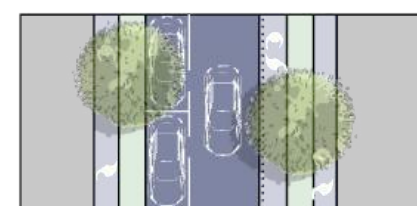
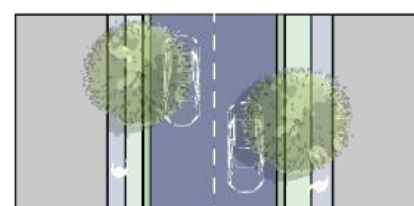
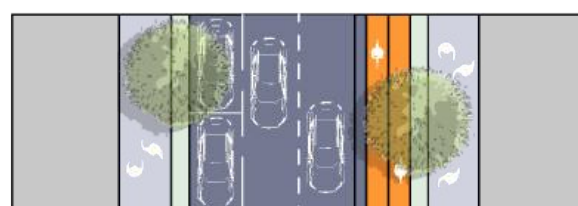
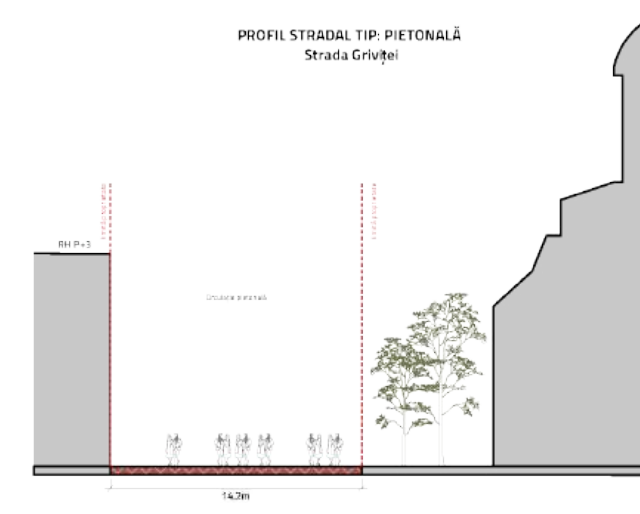
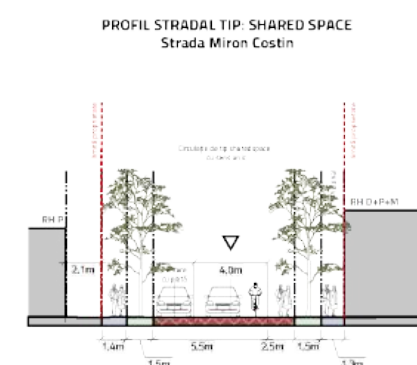
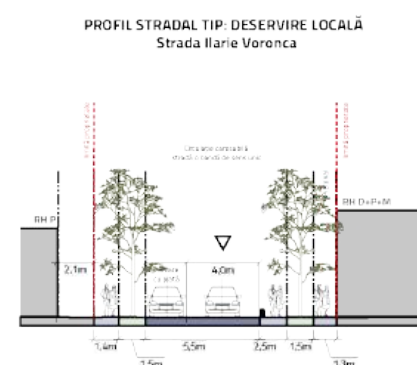
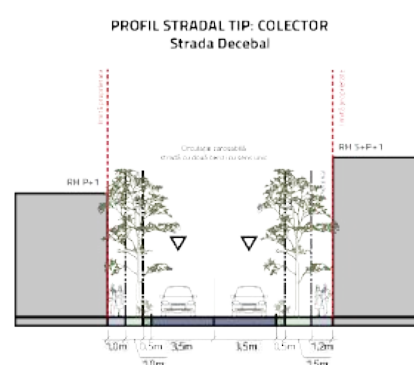
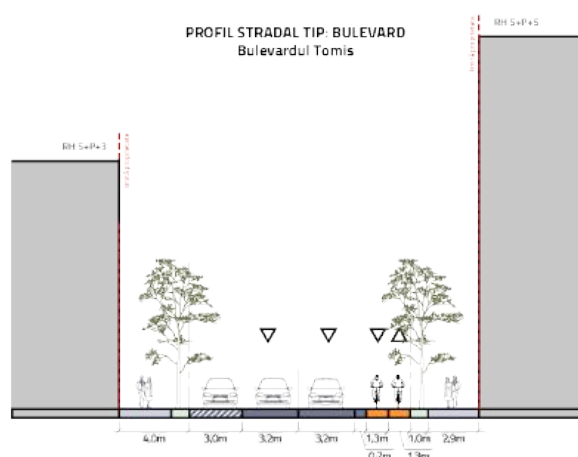
legendă

- limită zonă de studiu PUZ
- grid 500 x 500 (m)
- circulații carosabile
- circulații pietonale
- vegetație de aliniament
- parcare subterană propusă
- parcări cu plată amenajate
- parcări cu plată propuse în lungul străzii pe un sens
- parcări cu plată propuse în lungul străzii alternativ
- zonă fără cotă obligatorie de parări la nivelul loturilor

Rețeaua de parări propusă



Profile existente



Nu se aduc modificări

Se vor elimina parcurile spontane

Se propun parcuri cu plată

Pietonal extins

O bandă de sens unic

Circulații la nivel

O bandă de sens unic marcată pentru mașini și bicicliști

Se propun parcuri cu plată

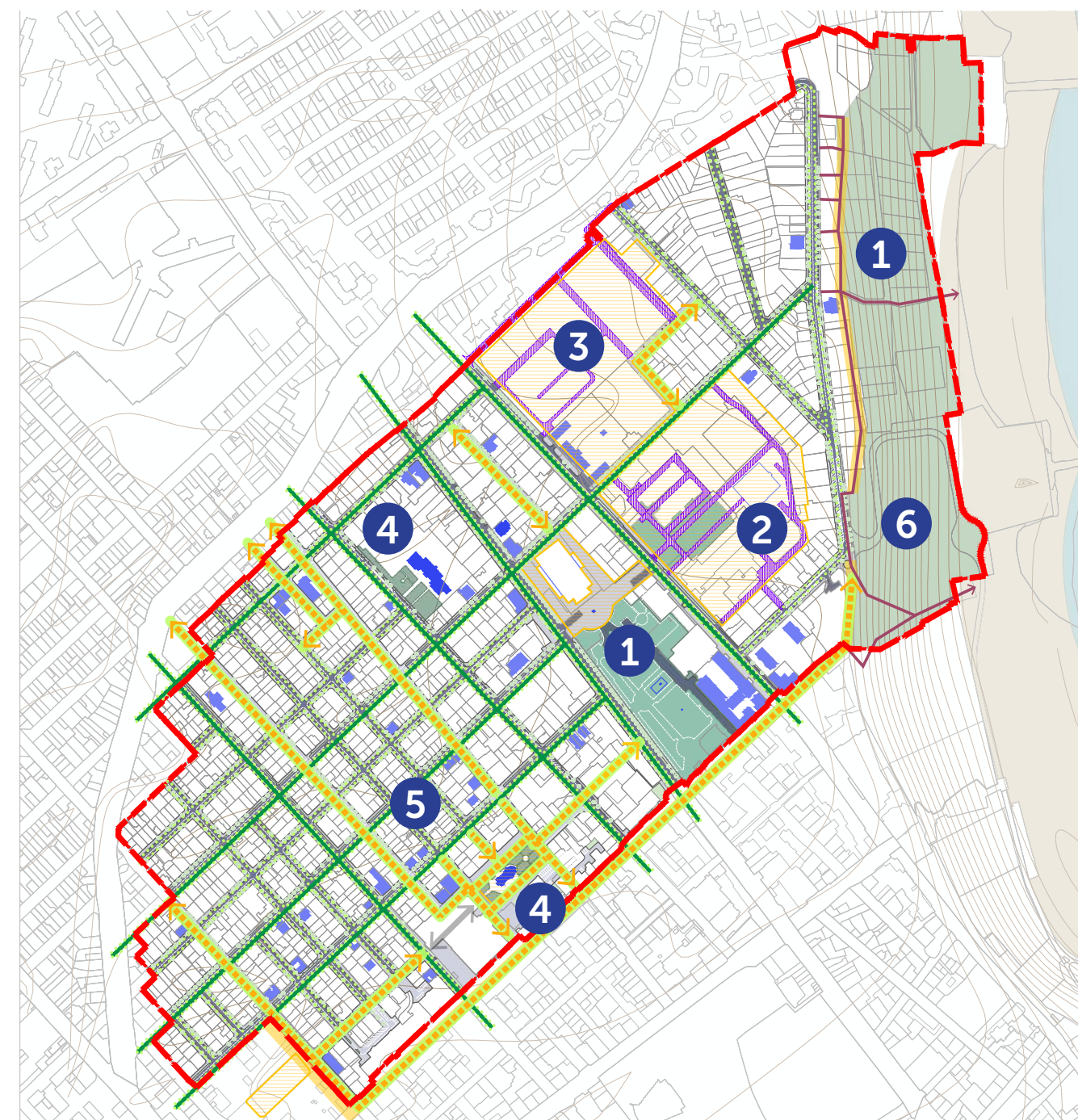
Circulații la nivel

Circulații pietonale pe trasee strategice

Profile propuse

Rețeaua de spații verzi propusă

- 1** Protejarea spațiilor verzi existente și punerea lor în valoare prin amenajarea unor spații publice în proximitate: amenajarea falezii de-a lungul **Taluzului** cu puncte de belvedere și de acces către plajă și amenajarea platoului Sălii Sportului ca o continuare a **Grădinii Publice**.
- 2** Amenajarea de noi spații publice verzi în zona instituțiilor prin **păstrarea zonei verzi de acces** în întregul ansamblu, reamenajarea ei pentru generarea unei perspective favorabile către **Biblioteca Județeană**.
- 3** Creșterea procentului de spații publice verzi în zona **Jandarmeriei** prin impunerea unor **suprafețe minime de spații verzi** potrivit activităților propuse:
 - minim 30% - pentru construcții sportive
 - minim 25% - pentru construcții speciale
 - minim 20% - pentru construcții de cult
 - minim 15% - pentru construcții administrative
 - **minim 20% - pentru alte activități nou propuse**
- 4** Ameliorarea microclimatului urban prin **conservarea spațiilor plantate cu arbori din jurul monumentelor de categoria A** și prin amenajarea profilului străzilor colectoare cu aliniamente vegetale dese și rigole pentru retenția apei de ploaie.
- 5** Îmbunătățirea imaginii urbane prin **completarea aliniamentelor de arbori** pe străzile de tip deservire locală și prin realizarea de **amenajări temporare de locuri de odihnă și zone verzi** pe străzile pietonale și de tip sharedspace, mai ales în proximitatea clădirilor valoroase.
- 6** Adaptarea zonei de studiu și ameliorarea riscurilor naturale cauzate de fenomenul încălzirii globale (inundații) prin **creșterea suprafeței de spații permeabile** (aliniamente vegetale, rigole, pavaje permeabile) și **conservarea zonelor de protecție naturale deja existente, precum Taluzul**.



legendă

limită zonă de studiu PUZ

grid 500 x 500 (m)

monument clasat în LMI

clădire propusă către clasare în LMI

rețea de spații publice propusă

spații publice propuse către amenajare

străzi pietonale sau de tip sharedspace pavate cu materiale permeabile și cu amenajări nepermanente de

Rețeaua de parcuri propusă

rețea de spații verzi propusă

completarea aliniamentului verde

spații verzi amenajate cu acces public

spații verzi amenajate fără acces public importante pentru microclimatul urban taluzul verde al municipiului Constanța propus către protejare/conservare

acces către plajă

străzi colectoare amenajate cu arbori înalți și aliniamente de vegetație joasă

Taluzul Municipiului Constanța

Protejarea Taluzului este o temă de sănătate publică, mediu și confort urban.

Combaterea lipsei de spații verzi din oraș prin conservare

Raportul mineral-vegetal al sitului fără a măsura zona de Taluz este mai mic de 10%.

Vederea către Marea Neagră: un drept public

Amenajarea peisagistică a zonei de Taluz constituie un factor cheie în asigurarea conexiunii directe dintre oraș, locuitori și Marea Neagră.

De-a lungul limitei falezei superioare din vestul taluzului există zone cu potențial de belvedere către Marea Neagră, dar și zone de acces către plajă.

Combaterea riscurilor naturale prin prevenție

Vegetația zonei de taluz verde, plantat intens, stabilizează solul prin rădăcini, reduce eroziunea și infiltrarea apei, prevenind astfel alunecările de teren.



C4

Reglementări
proapse

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ SITURI URBANE CONFORM LISTA MONUMENTELOR ISTORICE
- LIMITA ZONELOR ISTORICE DE REFERINȚĂ CONFORM STUDIULUI ISTORIC
- LIMITA SUBZONELOR FUNCȚIONALE PROPUSE PRIN PUZ
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- LIMITA CONSTRUCȚII INTABULATE cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- LIMITA CONSTRUCȚII INTABULATE DEMOLATE cf. Ortofotoplan 2023
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Ortofotoplan 2023
- LIMITA CONSTRUCȚII cf. Ortofotoplan 2023
- LIMITA ETAJELOR RETRASE / ÎN CONSOLĂ cf. Ortofotoplan 2023

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE, SHARED SPACE
- VEGETAȚIE DE ALINIAMENT
- ZONĂ NONAEDIFICANDI REZERVATĂ PENTRU CIRCULAȚII

FOND CONSTRUIT

- CLĂDIRI MONUMENT ISTORIC CLASATE ÎN LMI 2015
- ZONA DE PROTECȚIE A MONUMENTELOR ISTORICE
- CLĂDIRI VALOROASE PROPUSE SPRE CLASARE
- CLĂDIRI CU VALOROASE PROTEJATE PRIN PUZ
- PARCELAR ISTORIC MENȚINUT

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- SUBZONA ZRL2b - LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- SUBZONA ZRM1 și ZRLM2c - SUBZONA MIXTĂ: LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE
- SUBZONA ZRM2a - SUBZONA MIXTĂ: LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE
- SUBZONA ZRM2b - SUBZONA CENTRULUI COMERCIAL TOMIS
- SUBZONA ZRM3 - COMERȚ/SERVICII CU PARTER PUBLIC
- SUBZONA ZRE - INSTITUȚII EDUCAȚIONALE
- SUBZONA ZRF - CLĂDIRI DE CULT
- SUBZONA ZRV1 - SPAȚII VERZI PUBLICE
- SUBZONA ZRV2 - SPAȚII VERZI PENTRU AGREMENT
- SUBZONA ZRISP - ECHIPAMENTE ȘI SERVICII PUBLICE
- SUBZONA ZRISP2 - ECHIPAMENTE ȘI SERVICII PUBLICE ȘI ECHIPAMENTE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ
- SUBZONA ZRM - MIXT: ECHIPAMENTE ȘI SERVICII PUBLICE ȘI COMERȚ/SERVICII
- SUBZONA ZRPZCP - ZONĂ DE PROTECȚIE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE (TALUZ)
- LIMITA INTERNĂ A FALEZEI CONFORM STUDIU GEOECOMAR
- CREASTA FALEZEII CONFORM STUDIU GEOECOMAR
- ZONĂ REZERVATĂ TRASEULUI PIETONAL PENTRU REFACEREA AXULUI ISTORIC AL STR. GRIVIȚĂ
- ZONĂ REZERVATĂ CIRCULAȚIEI PIETONALE DE-A LUNGUL CRESTEI FALEZEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA
- ZONĂ NONAEDIFICANDI REZERVATĂ PENTRU SPAȚIILE PLANTATE
- ZONĂ PROPUȘĂ CĂTRE REINTRODUCERE ÎN AMENAJAREA PARCULUI ȘI DESFINȚARE A PARCĂRIILOR LA SOL
- ZONĂ PROPUȘĂ CĂTRE PIETONALIZARE ȘI AMENAJARE
- ACCES CĂTRE PARCAREA SUBTERANĂ PROPUȘĂ

Cartierul Grivița

ZRL2b1_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+1 amplasate pe un parcelar de dimensiuni mici edificat înainte de 1900:

POT maxim = 80% (parcele cu adâncimea >15m)
 POT maxim = 100% (parcele cu adâncimea <15m)
 CUT maxim = 1,5 ADC/mp teren
 RHmaxim = P+1

ZRL2b2_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate pe un parcelar de dimensiuni medii edificat după 1900:

POT maxim = 60%
 CUT maxim = 1,8 ADC/mp teren
 RHmaxim = P+2

ZRL2b3_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate pe un parcelar de dimensiuni ample fragmentat față de planul inițial al cartierului:

POT maxim = 60%
 CUT maxim = 1,8 ADC/mp teren
 RHmaxim = P+2

ZRL2b5_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate în vecinătatea Bd. Mamaia pe un parcelar de dimensiuni medii edificat după 1900:

POT maxim = 50% (parcele cu deschiderea >12m)
 POT maxim = 60% (parcele cu deschiderea <12m)
 CUT maxim = 1,5 ADC/mp teren
 RHmaxim = P+1

ZRL2b6_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2+3R amplasate în vecinătatea străzii Ion Bănescu pe un parcelar de dimensiuni medii edificat după 1900:

POT maxim = 60%
 CUT maxim = 2,3 ADC/mp teren
 RHmaxim = P+2+3R

ZRL2b7_ZIR1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2+3R amplasate în vecinătatea străzii Bd. Tomis pe un parcelar de dimensiuni medii edificat după 1900:

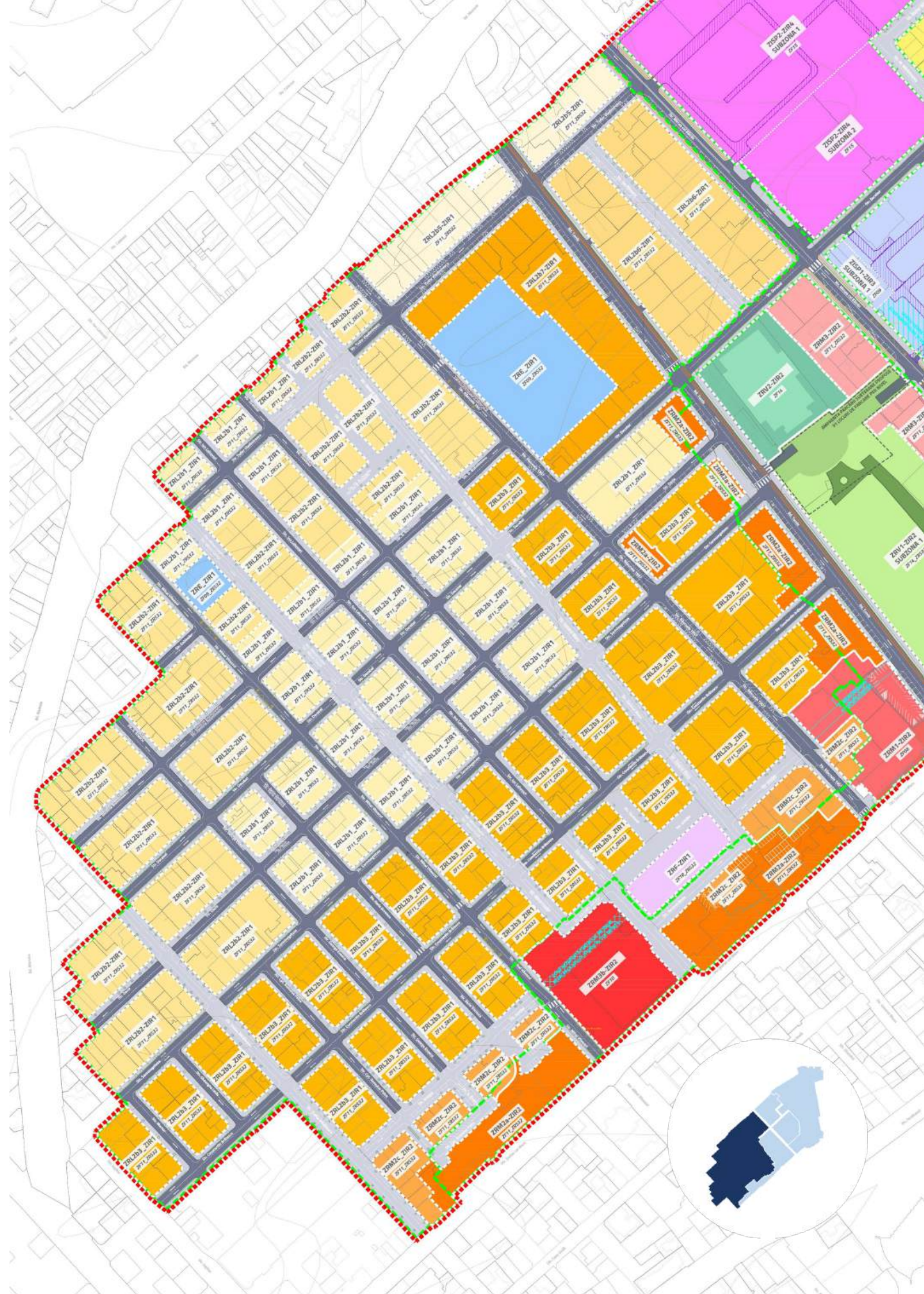
POT maxim = 65%
 CUT maxim = 2,2 ADC/mp teren
 RHmaxim = P+2+3R

ZRF_ZIR1 (ZF18_ZRS32) - subzona clădirilor de cult:

POT maxim = 30%
 CUT volumetric maxim = 3 mc/mp teren
 RHmaxim = P+1 înalt (clădiri de cult)
 RHmaxim = P (anexe)

ZRE_ZIR1 (ZF09_ZRS32) - subzona instituțiilor educaționale:

POT maxim = 35% (școală, liceu)
 POT maxim = 50% (grădiniță, creșă)
 CUT maxim = 1,1 ADC/mp teren
 RHmaxim = P+1



Centrul Civic al anilor 1950

ZRM2a_ZIR2 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă a locuințelor colective de la bulevard

POT maxim = 60% (raportat la UTR)
CUT maxim = 3,5 mp ADC/mp teren (raportat la UTR)
RHmaxim = P+7 (vest de str. Mihai Viteazu)
RHmaxim = P+4 (est de str. Mihai Viteazu)

ZRM2b_ZIR2 (ZF10) - subzona centrului comercial Tomis

POT maxim = 80% (raportat la UTR)
CUT maxim = 3,8 mp ADC/mp teren (raportat la UTR)
RHmaxim = P+6

ZRM2c_ZIR2 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă a locuințelor individuale cu regim maxim de înălțime P+2 cuprinse între strada Grivița și strada Ștefan cel Mare

POT maxim = 70%
POT maxim = 80% (parcele de colț)
CUT maxim = 2,6 ADC/mp teren
RHmaxim = P+2+3R

ZRM3_ZIR2 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă a imobilelor cu regim de înălțime P+2+3R amplasate în vecinătatea Bd. Tomis

POT maxim = 50%

ZRISP_ZIR2 (ZF09_ZRS32) - subzona instituțiilor și serviciilor publice

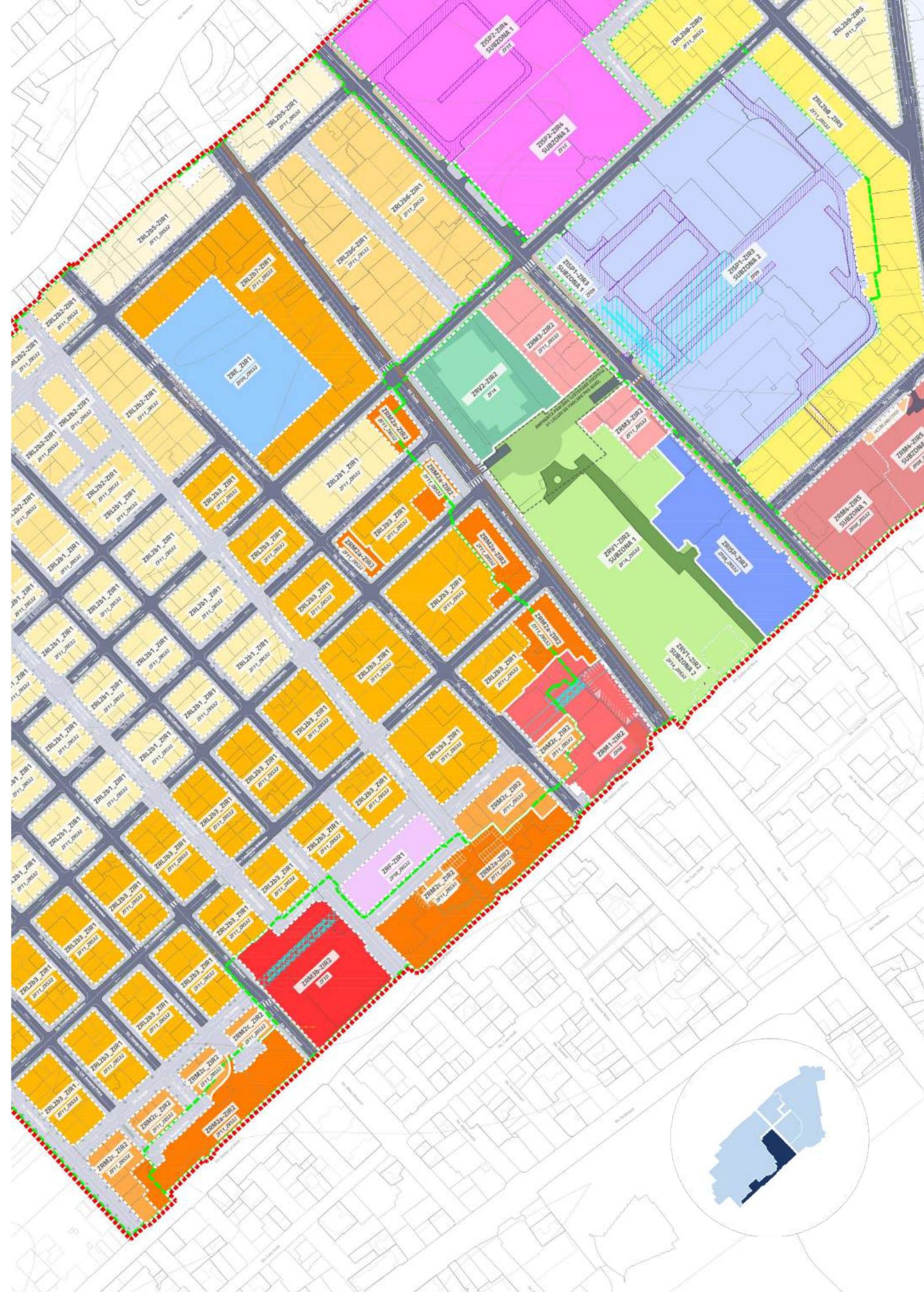
POT maxim = 65% (unități educaționale)
POT maxim = 95% (funcțiuni de utilitate publică)
CUT maxim = 1,5 ADC/mp teren (unități educaționale)
CUT maxim = 3,5 ADC/mp teren (funct. utilitate publică)
RHmaxim = Se menține pentru clădirile principale
RHmaxim = P (anexe)

ZRV1_ZIR2 (ZF14_ZRS32) - subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat

Subzona 1	Subzona 2
POT maxim = Se menține	POT maxim = 10%
CUT maxim = Se menține	CUT maxim = 0,1
RHmaxim = P (5m)	RHmaxim = Se menține

ZRV2_ZIR2 (ZF14_ZRS32) - subzona funcțiunilor publice de loisir și agrement: complexe, baze sportive și săli de spectacole

POT maxim = 55% (raportat la UTR)
CUT maxim = 1,2 mp ADC/mp teren (raportat la UTR)
RHmaxim = Se menține



Cartierul Principesa Ileana

ZRL2b8_ZIR5 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate pe un parcellar regulat aferent cartierului Principesa Ileana:

POT maxim = 60%
CUT maxim = 1,8 ADC/mp teren
RHmaxim = P+2

ZRL2b9_ZIR5 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate pe un parcellar neregulat aferent cartierului Principesa Ileana:

POT maxim = 60%
CUT maxim = 1,8 ADC/mp teren
RHmaxim = P+2

ZRL2b10_ZIR5 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate în vecinătatea dotărilor publice:

POT maxim = 60%
CUT maxim = 1,8 ADC/mp teren
RHmaxim = P+2

ZRL2b11_ZIR5 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu regim de înălțime maxim P+2 amplasate pe un parcellar istoric fragmentat:

POT maxim = 60%
CUT maxim = 1,8 ADC/mp teren
RHmaxim = P+2

ZRM4_ZIR5 - subzona mixtă a instituțiilor și serviciilor publice și a structurilor de cazare din proximitatea falezei:

Subzona 1 (ZF08_ZRS32)
POT maxim = 35%
POT maxim = 70% (Sp < 1000mp)
CUT maxim = 2,1 ADC/mp teren
RHmaxim = Se menține / P+2 (inserții)

Subzona 2 (ZF08_ZRS31)
POT maxim = 50%
CUT maxim = 1,2 ADC/mp teren
CUT maxim = 3,5 ADC/mp teren (Sp > 2000mp)
RHmaxim = P+2 (Sp < 2000mp)
RHmaxim = P+7 (Sp > 2000mp)

ZRM5_ZIR5 (ZF08_ZRS32) - subzona mixtă a imobilelor P+2 din proximitatea taluzului:

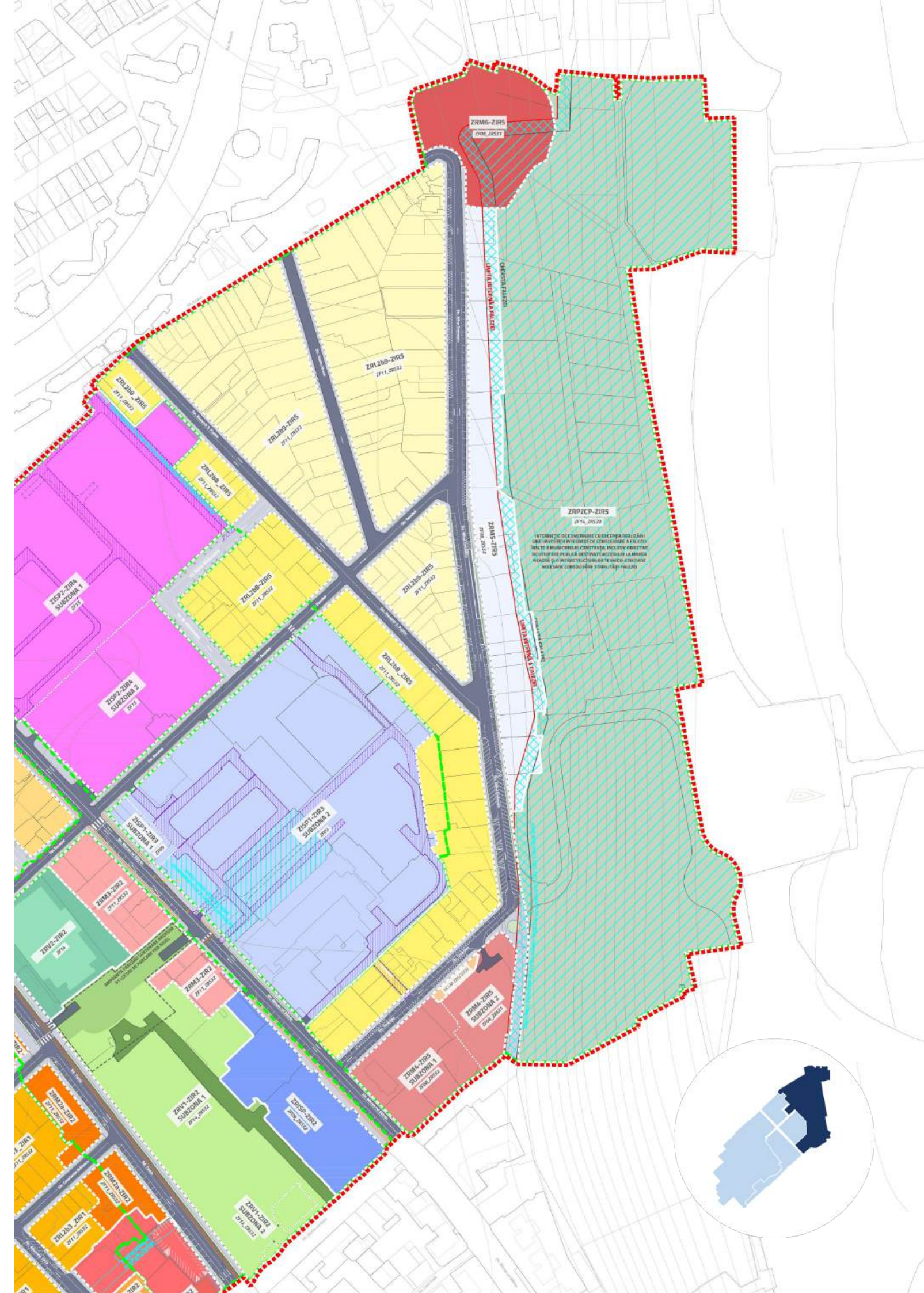
POT maxim = 30% (raport. la lotul inclus în UTR)
CUT maxim = 0,3 mp ADC/mp teren (lot inclus în UTR)
RHmaxim = P (5m)

ZRM6_ZIR5 (ZF08_ZRS31) - subzona mixtă a imobilelor P+2 și a accentelor de înălțime din proximitatea falezei:

CUTmax=2,0 (suprafața < 2000mp)
CUTmax=2,4 (suprafața > 2000mp)
RHmax=P+2+3R
ptr loturile peste 2000mp: se admit accentele de înălțime P+7

ZRPZCP_ZIR5 (ZF14_ZRS30) - zonă de protecție a zonei construite protejate:

POT maxim = conform studiilor de specialitate
CUT maxim = conform studiilor de specialitate
RH maxim = conform studiilor de specialitate



C5 Intervenții asupra imobilelor valoroase

Imobile clasate în LMI 2015



Orice intervenție asupra imobilelor clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 se va face în regim specific, conform legislație națională aflate în vigoare.



Se interzice desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale sau alterarea elementelor arhitecturale caracteristice (intervențiile vor fi de tip restaurare);



Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă);



Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazită;



Revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul oricăror intervenții;



Imobile propuse spre clasare



Se interzice demolarea totală sau parțială a imobilelor propuse spre clasare, identificate conform studiului istoric aferent PUZ, iar intervențiile asupra lor vor fi autorizate conform Art. 10c. din Legea 50/1991;



Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament; studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;



Se vor respecta prevederile pentru imobilele protejate prin prezentul PUZ, dar în momentul depunerii unei documentații pentru orice tip de intervenție, petentul/proprietarul imobilului va face dovada inițierii procedurii de clasare.



Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;



Se pot permite modificări la compartimentarea originală cu următoarele condiții: (1) să nu afecteze interiorul, organizarea funcțional-spațială a interiorului, dacă conform studiului istoric (care va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, analiză de parament) aceasta reprezintă o valoare intrinsecă a imobilului monument, (2) să nu genereze parazitarea și fragmentarea interiorului, suplimentar situației inițiale originale. Nu se permit modificări ale elementelor istorice (decorații parietale, finisaje, tâmplării etc.), se vor elimina elementele de tip parazită;



Autoritățile locale vor trata cu prioritate întocmirea dosarelor de clasare ale acestor clădiri, în colaborare cu DJC Constanța

Imobile protejate prin PUZ



Se interzice demolarea/ desființarea totală sau parțială a imobilelor, identificate conform studiului istoric aferent PUZ. Se interzice totodată modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice ale acestora.



Intervențiile asupra imobilelor vor fi autorizate conform Art. 10c din Legea 50/1991;



Intervențiile asupra acestora se vor face pe baza unui studiu istoric, elaborat de un expert atestat MC, completat de o expertiză structurală și de un studiu de parament. Studiul istoric va analiza inclusiv existența/inexistența unor documente de arhivă de tipul autorizație de construcție, fotografii de epocă, etc.;



Intervențiile asupra imobilelor se vor face doar în condițiile impuse prin reglementările din prezentul Regulament Local de Urbanism și de CZMI / se vor face cu avizarea CZMI



Orice intervenție se va face cu revenirea la aspectul original al imobilului în cauză;



Intervențiile asupra acestor clădiri vor fi de reabilitare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, formă, goluri, finisaje etc.) pe baza unor studii de documentare (poze, cărți poștale, vederi istorice, de arhivă); revenirea la aspectul original al clădirii se impune în mod obligatoriu în cazul unor intervenții ample, de reabilitare generală;



Pentru imobilele identificate prin studiul istoric drept "clădiri valoroase ce trebuie aduse la forma originală" toate intervențiile sunt admise cu condiția aducerii la starea inițială a volumului clădirii protejate; pentru acele imobile pentru care nu se pot identifica materiale de arhivă se impune conservarea partiului și a materialelor constructive originale;



Sunt permise refuncționalizările și re compartimentările parțiale ale acestor clădiri, cu condiția neafectării elementelor istorice valoroase (tâmplării, finisaje, etc.);



Este permisă extinderea pe orizontală și verticală a acestor clădiri, cu încadrarea în indicatorii propuși prin prezentul regulament conform unui studiu istoric realizat de un expert avizat MC, și fără ca propunerile de noi imobile să constituie inserții în cadrul volumului clădirii protejate;



În cazul extinderii imobilelor, nu se admit pastișe și reluări / multiplicări ale decorațiilor clădirii extinse, intervențiile vor exprima clar caracterul de element adosat, distinct.



Principii și intervenții

Se propun o serie de principii de proiectare și tipuri de intervenție specifice pentru fiecare ZIR sau subzonă a sa, acestea fiind de asemenea împărțite în subzone funcționale.

Subzone

ZIR1 Cartierul Grivița

- ① Zona de locuire individuală conține subzonele funcționale ZRL2b1, ZRL2b2, ZRL2b3, ZRL2b4, ZRL2b5, ZRL2b6, ZRL2b7 - subzone ZF11_ZRS32, ZRF (ZF18_ZRS32) și ZRE (ZF09_ZRS32).

ZIR2 Centrul Civic al anilor 1950

- ② Zona de locuire colectivă conține subzonele funcționale ZRM2a (ZF11_ZRS32), ZRM2b (ZF10) și ZRM2c (ZF11_ZRS32).
- ③ Zona Sala Sportului și Parcul Teatrului conține subzonele funcționale ZRISP (ZF09_ZRS32), ZM3 (ZF11_ZRS32), ZRV1 (ZF14_ZRS32) și ZRV2 (ZF14).

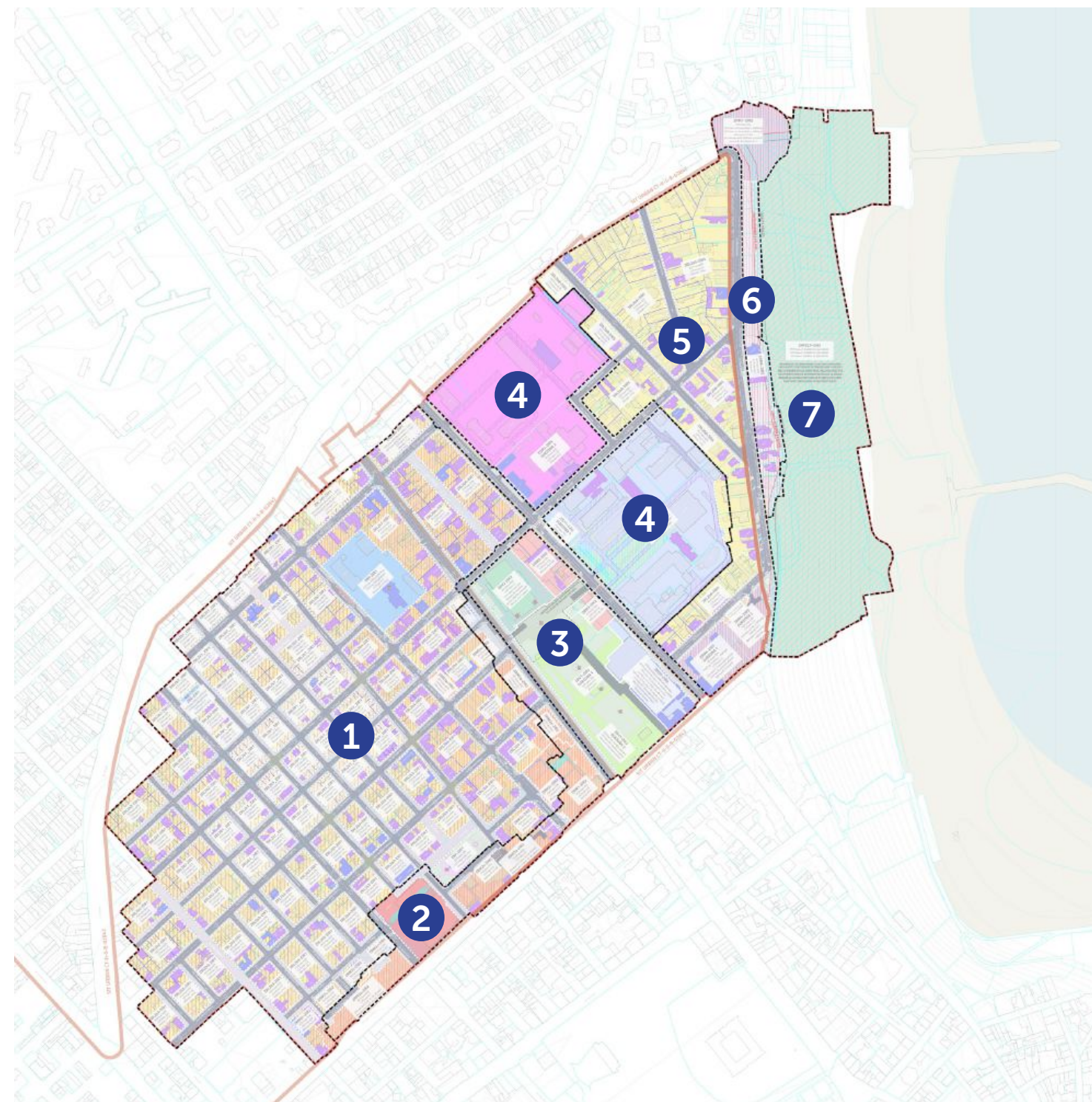
ZIR3 Zona fostei Garnizoane Turce

ZIR4 Zona Manutanței Militare

- ④ Zona fostei Garnizoane Turce și a Manutanței Militare conține subzonele funcționale ZISP_ZIR3 (ZF09) și ZISP_ZIR4 (ZF15).

ZIR5 Cartierul Principesa Ileana

- ⑤ Zona de locuire individuală conține subzonele funcționale ZRL2b8 și ZRL2b9 - subzone ZF11_ZRS32.
- ⑥ Zona imobilelor situate pe creasta falezei conține subzonele funcționale ZRM4 (ZF08_ZRS32 / ZRS31), ZRM5 (ZF08_ZRS32) și ZRM6 (ZF08_ZRS31).
- ⑦ Zona falezei este formată din subzona funcțională ZRPZCP (ZF14_ZRS30).



Subîmpărțirea ZIR-urilor în contextul Planului de Reglementare



Mixitate funcțională

Reglementarea prin PUG

Situația propusă prin PUG Municipiului Constanța permitea construirea funcțiilor complementare locuirii în limita a maxim 25% din AC.

Propunerea PUZ Zona Centrală

Se admit funcțiuni atât la parterul imobilelor de locuit cât și la nivelul întregului imobil.

Se admit următoarele utilizări:

- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, spații plantate.
- Funcțiuni comerciale (comerț de proximitate)
- Alimentație publică;
- Funcțiuni administrative: sedii, fundații, organizații, asociații, sedii birouri, sediu firmă/companie etc,
- Funcțiuni medicale precum cabinete, clinici medicale, laboratoare medicale, centre de înfrumusețare și tratament etc,
- Spații pentru profesii libere (avocatură și asistență juridică, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri de consultanță, ateliere de artă, ateliere de fotografie, laboratoare de tehnică dentară, ateliere de croitorie sau alte activități manufacturiere care nu generează zgomot și nu generează noxe, saloane de înfrumusețare și întreținere corporală etc.)

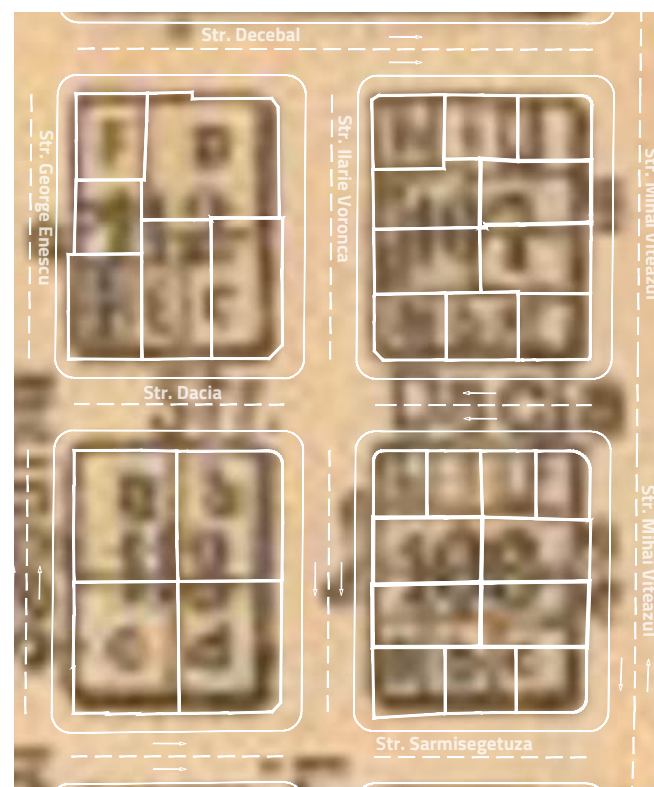




Parcelarul proiectat inițial

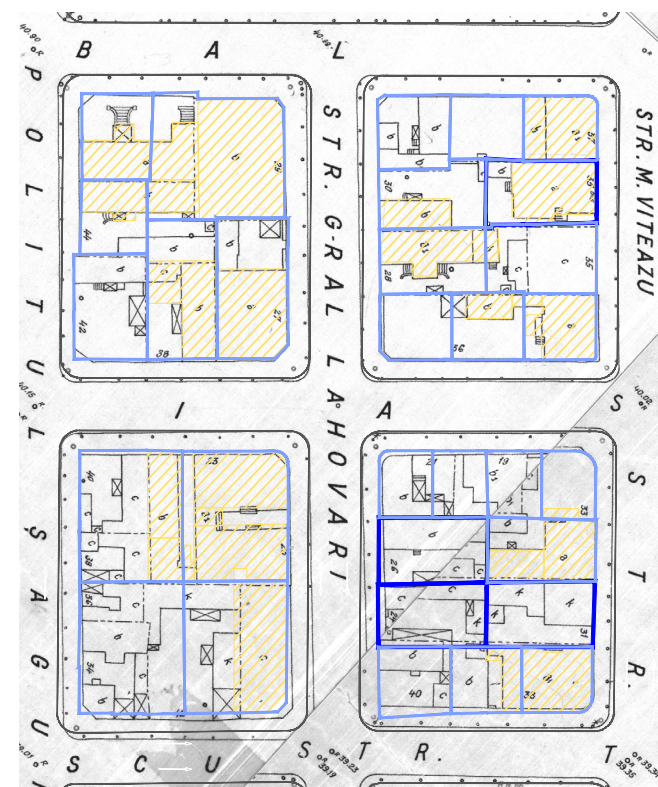
Pentru determinarea parcelarului istoric s-a analizat parcelarul proiectat în Planul Ing. Dobrescu 1915, însă prin parcelar istoric înțelegem și parcelele figurate în planurile

cadastrale din 1936. Pentru clădirile cu valoare identificate prin studiul istoric, se admit operațiuni de restaurare fără a fi obligatorie revenirea la parcelarul original.



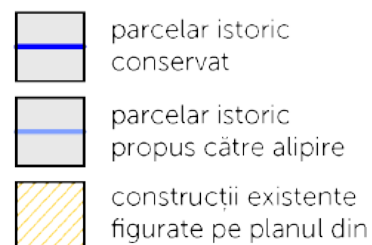
Extras din Planul Ing. Dobrescu 1915

legendă



Extras din Planul Ing. Dobrescu 1915

legendă



Revenirea la parcelarul istoric

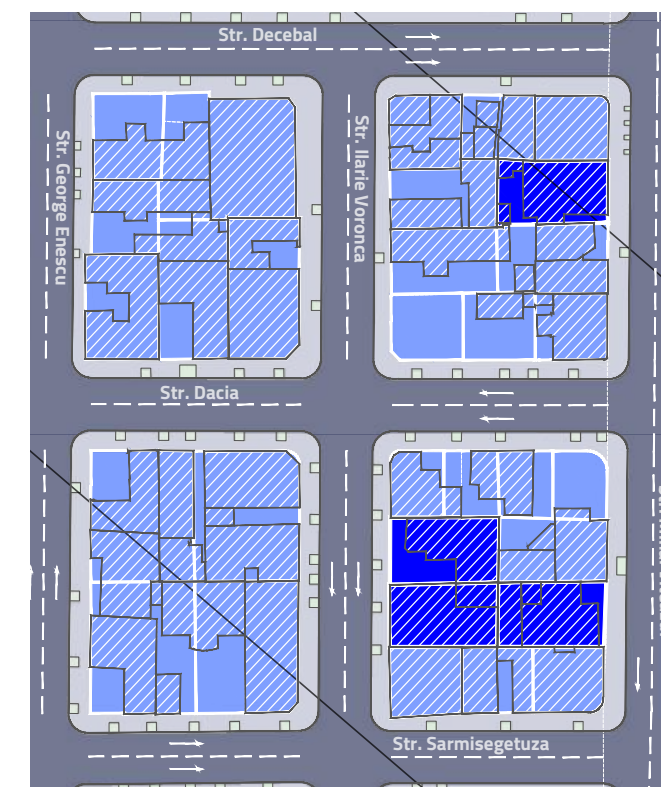
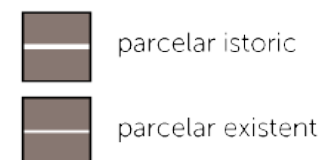
Este obligatorie conservarea parcelarului și a aliniamentului istoric. Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile

pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor.



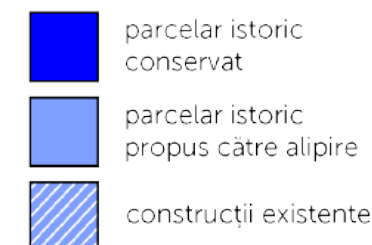
Extras din Planul de Alipire

legendă



Extras din Planul de Alipire

legendă

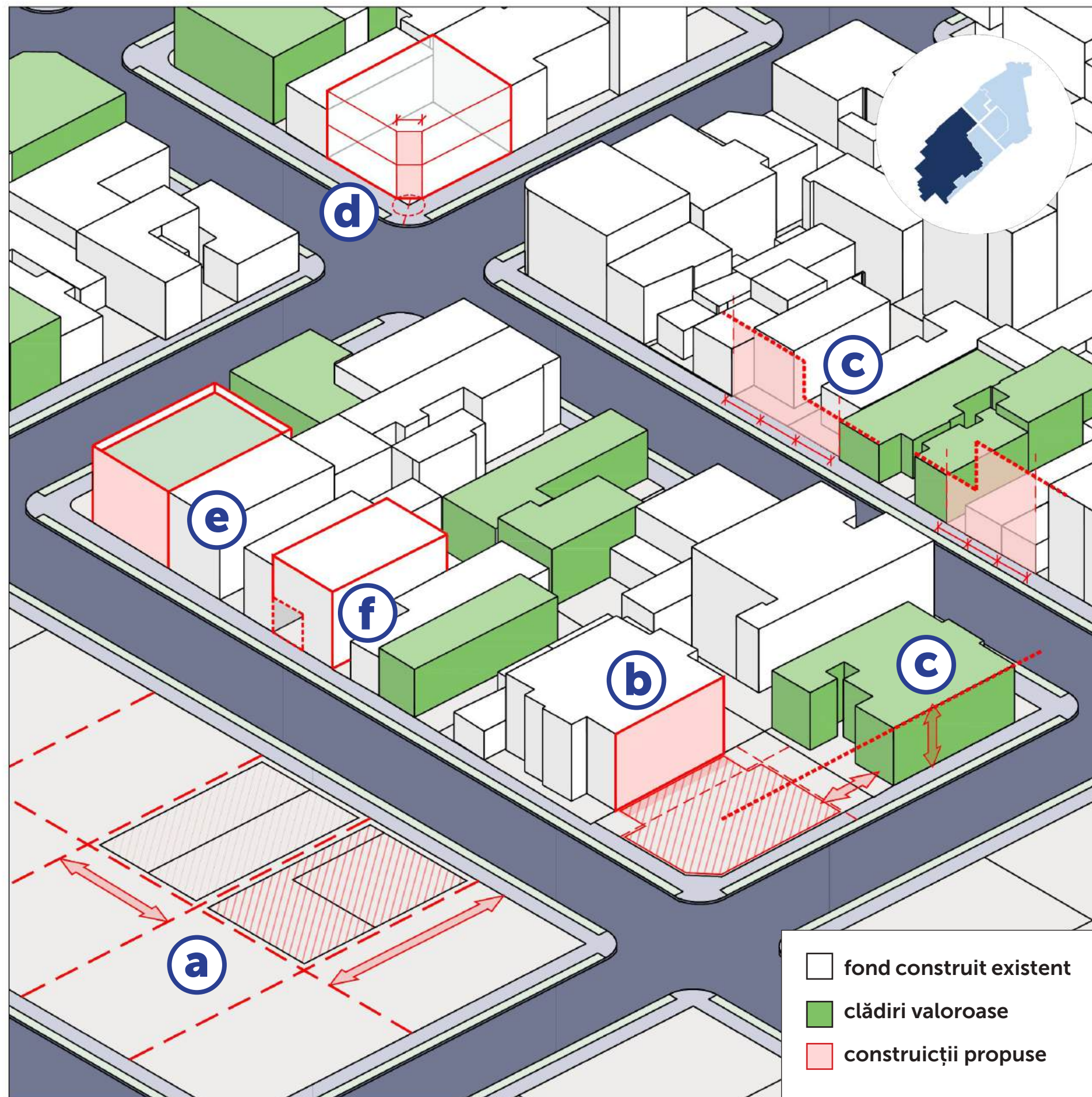


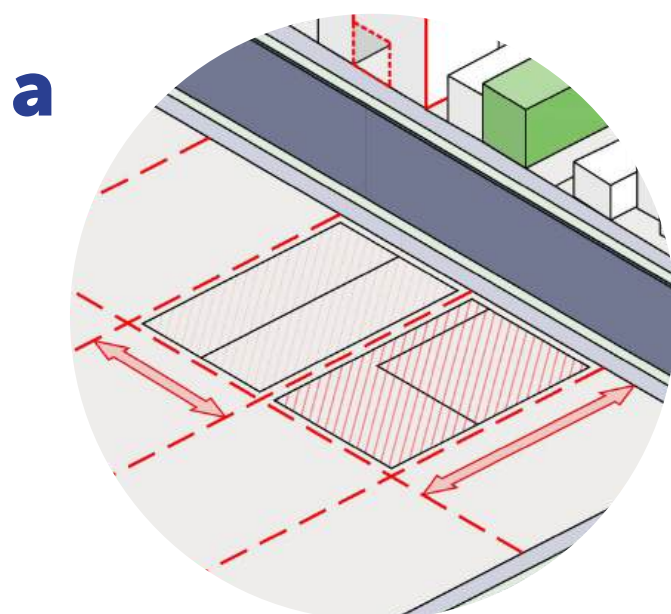
C6

Principii de proiectare Zona de locuire individuală

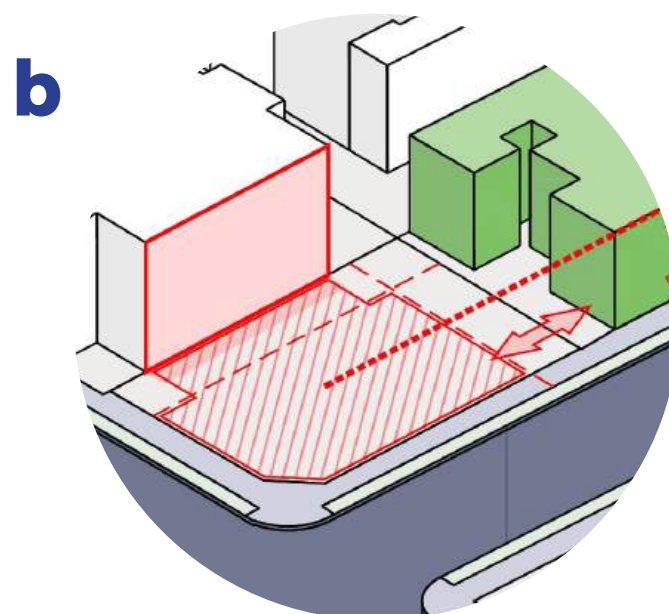
- a** Revenirea la **parcelarul original** prin stabilirea suprafețelor și deschiderilor minime în funcție de parcelarul original
- b** Posibilitatea de **alipire la calcan** la nivelul parterului indiferent de prezența unui calcan vecin
- c** Respectarea **cornișei imobilelor valoroase** prin alinierea imobilelor nou construite la cornișa istorică
- d** Racordarea **aliniamentelor** se va face prin tăierea colțului cu o linie de minim 3,0m, perpendiculară pe bisectura unghiului dintre aliniamente.
- e** Posibilitatea de amenajare a **teraselor circulabile înverzite** pentru imobilele nou construite.
- f** În ceea ce privește **parcările**, nu se admite amplasarea garajelor la nivelul fațadei principale pe aliniament.

Se admite refațadizarea și întreținerea imobilelor indiferent de valoarea indicatorilor POT și CUT.

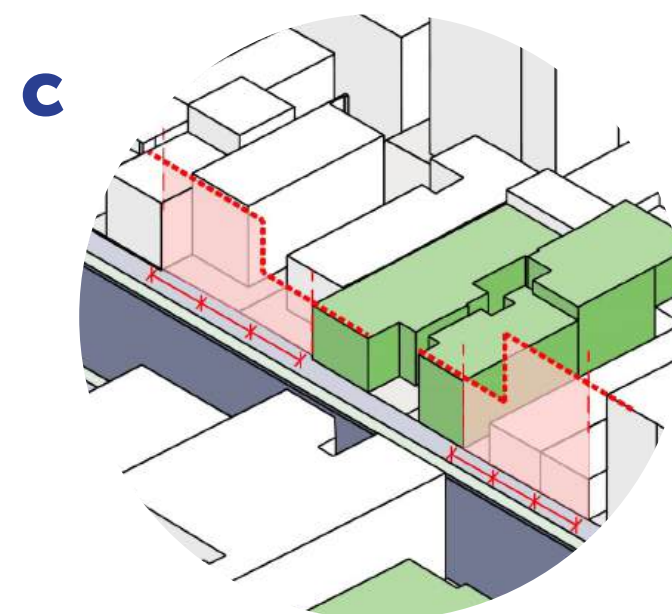




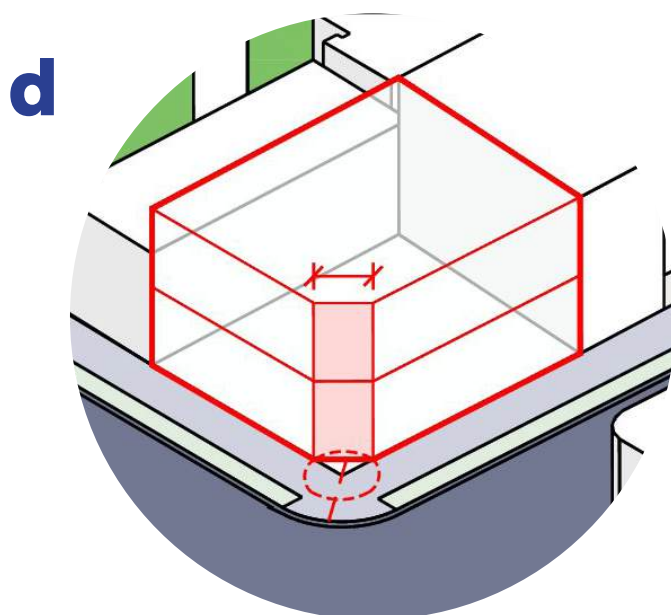
stabilirea suprafețelor și deschiderilor minime în funcție de parcelarul original



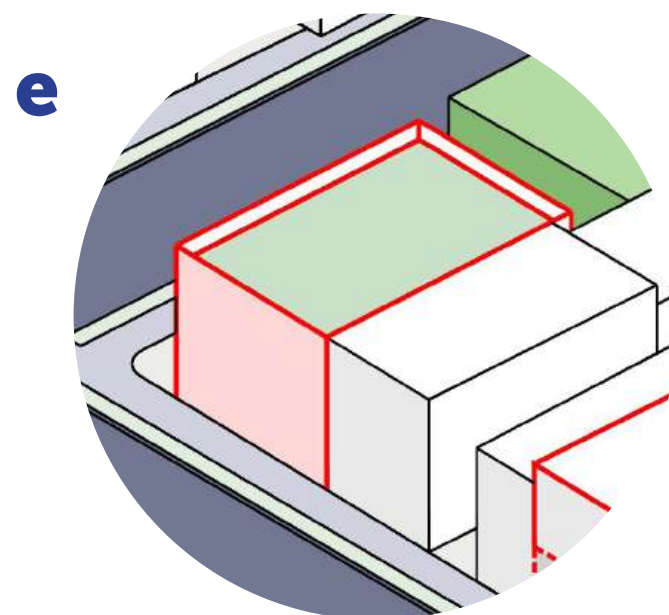
posibilitatea de alipire la calcan la nivelul parterului indiferent de prezența unui calcan vecin



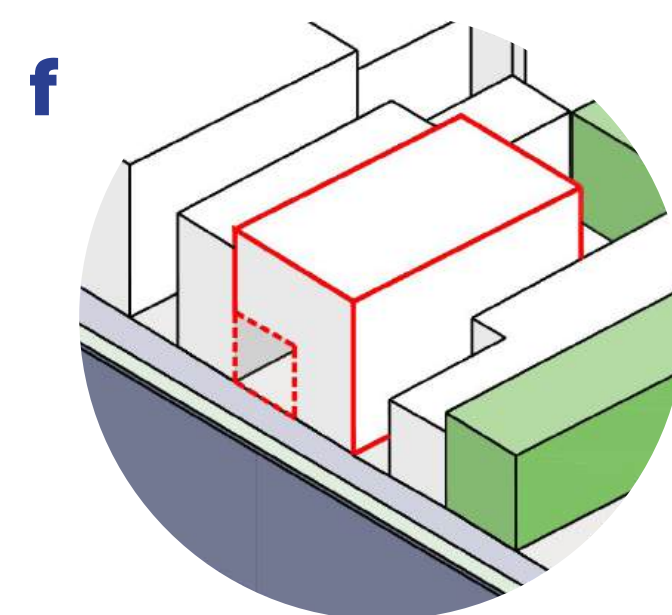
respectarea înălțimii cornișei imobilelor valoroase



racordarea aliniamentelor se va face prin tăierea colțului cu o linie de min. 3,00 m, perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente



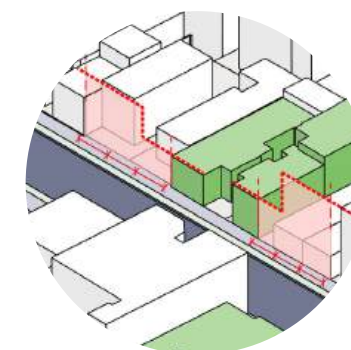
posibilitatea de amenajare a teraselor circulabile pentru imobilele nou construite



nu se admite amplasarea garajelor la nivelul fațadei principale pe aliniament

Principii de proiectare

Reglementarea regimului de înălțime



a adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mare decât regimul maxim de înălțime reglementat, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime.

b adiacent unei clădiri cu valoare arhitecturală de o înălțime mai mică decât regimul maxim de înălțime reglementat, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală pe o distanță de 3m, iar apoi respectarea regimului maxim de înălțime.

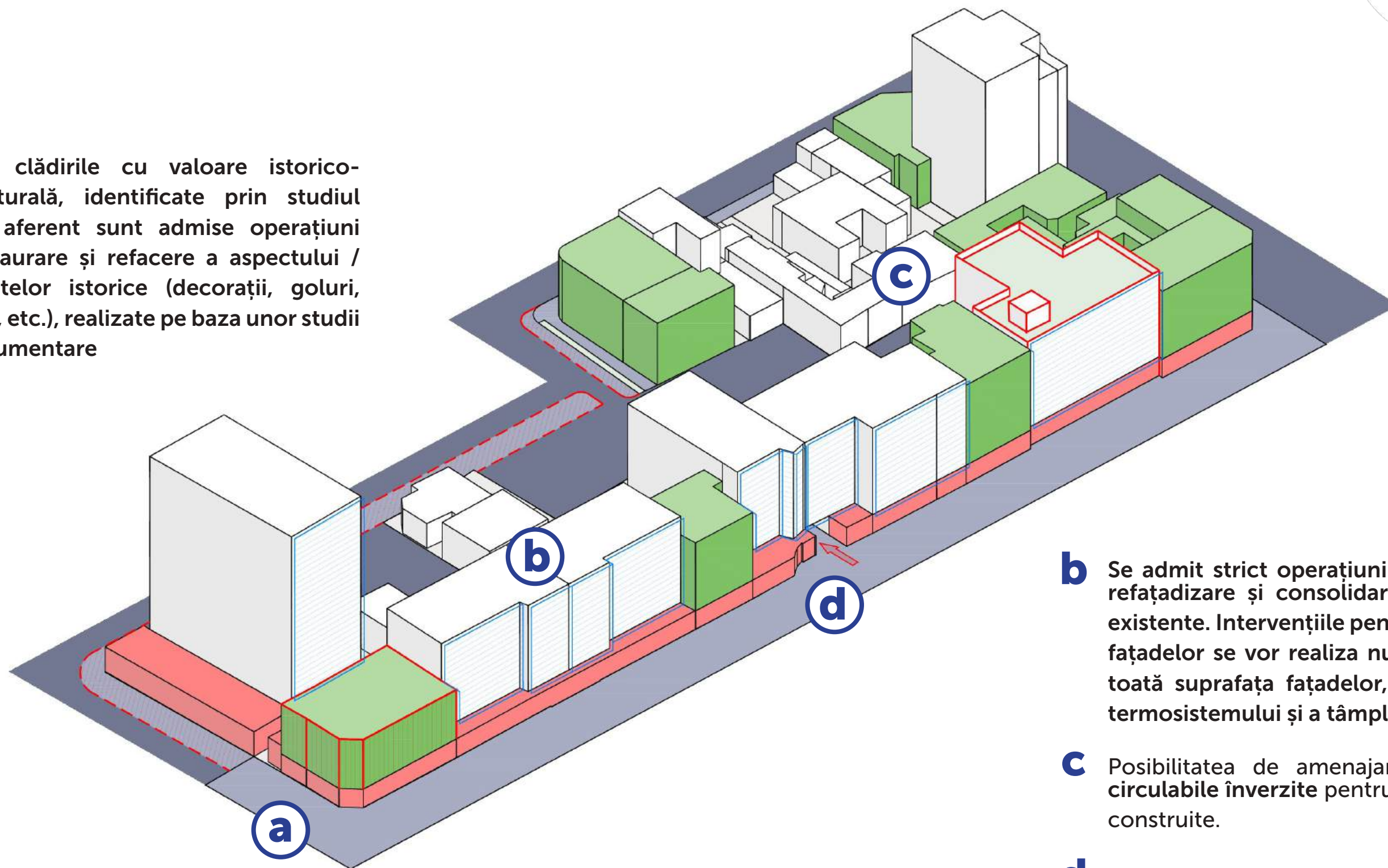
c între două clădiri cu valoare arhitecturală de înălțimi diferite, se impune alinierea imobilului nou la cornișa imobilului de înălțime mai mică pe o distanță de 3m, iar apoi alinierea la cornișa imobilului cu valoare arhitecturală cu înălțime mai mare.

d în cazul alinierii față de casa scării ale imobilelor cu valoare arhitecturală moderniste, imobilul nou construit se va alinia la cornișa nivelului curent, astfel încât cornișa casei scării să aibă cota înălțimii mai mare (minim 2,00m).





- a** Pentru clădirile cu valoare istorico-arhitecturală, identificate prin studiul istoric aferent sunt admise operațiuni de restaurare și refacere a aspectului / elementelor istorice (decorații, goluri, finisaje, etc.), realizate pe baza unor studii de documentare



- b** Se admit strict operațiuni de reabilitare, refațadizare și consolidare a imobilelor existente. Intervențiile pentru reabilitarea fațadelor se vor realiza numai unitar, pe toată suprafața fațadelor, cu integrarea termosistemului și a tâmplăriei
- c** Posibilitatea de amenajare a teraselor circulabile înverzite pentru imobilele nou construite.
- d** Se păstrează accesurile existente. Nu se permite amenajarea de noi rampe carosabile

Principii de proiectare și intervenții

Zona Instituțiilor Publice și Terenul Jandarmeriei

- a** În cele două areale se propune realizarea unor PUZ-uri de regenerare urbană
- b** Rezervarea unor zone destinate circulațiilor ca pas pregătitor pentru PUZ-urile de regenerare / restructurare ale zonelor și pentru a conecta circulațiile ineriore la rețeaua majoră de circulații
- c** Reglementarea unor zone unde este permisă construirea de imobile noi:

Zona Instituțiilor publice

Subzona 1

RH max = P+4 etaje
POT max = 70%
CUT max = 3,5

Subzona 2

Sunt admise numai operațiuni de întreținere / reafățizare a construcțiilor edificate în momentul actual. Nu se admit supraetajările sau mansardările imobilelor edificate.



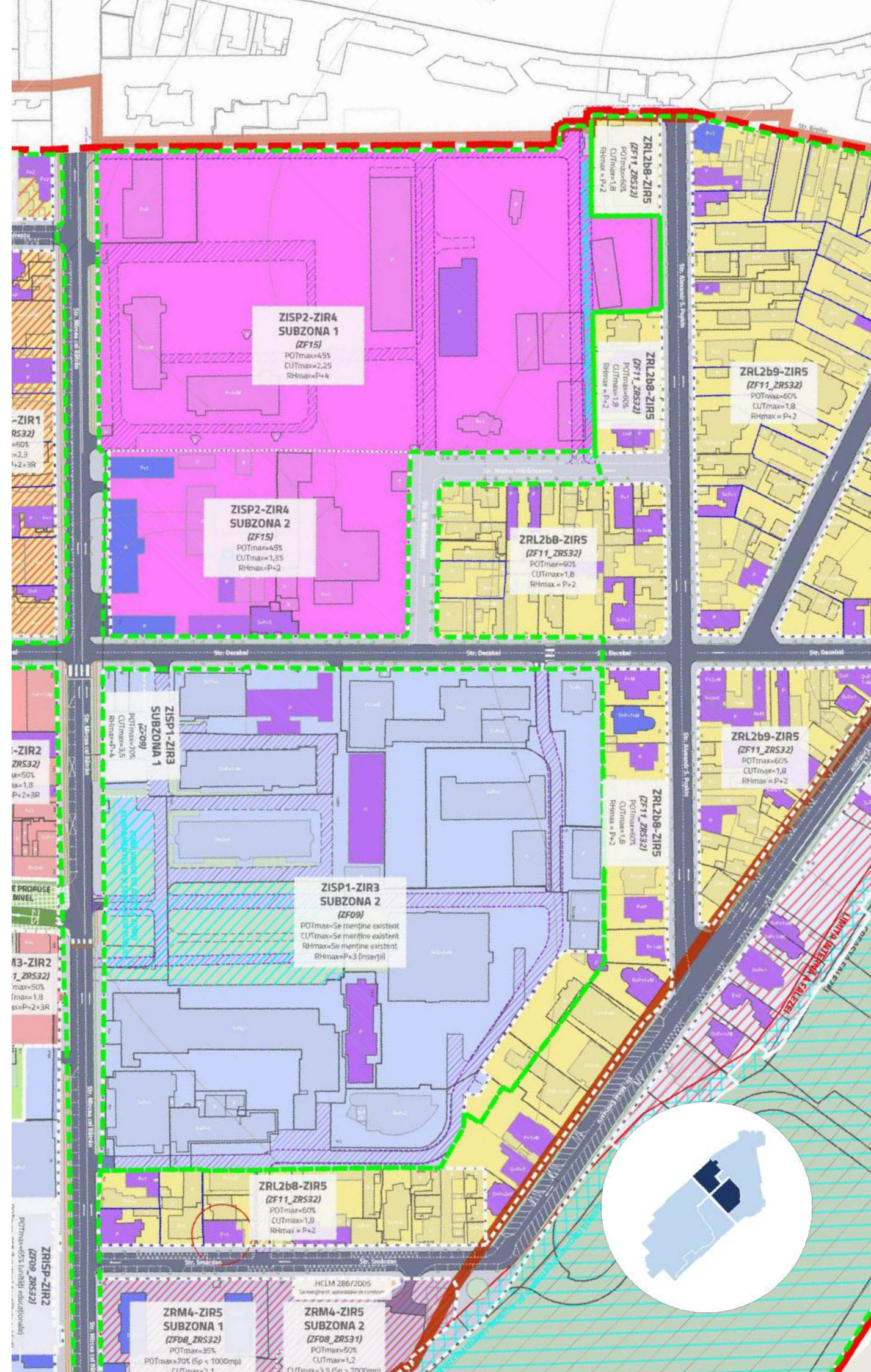
Terenul Jandarmeriei

Subzona 1

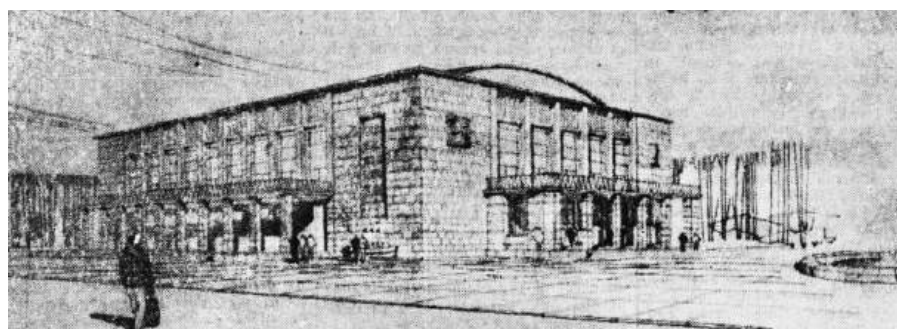
RH max = P+4 etaje
POT max = 45%
CUT max = 2,25

Subzona 2

RHmax = P+2 etaje
POT max = 45%
CUT max = 1,35



- a** Revenirea la forma inițială a Sălii Sporturilor, inclusiv refacerea colonadei laterale
- b** Încurajarea diversificării funcțiunilor și introducerea activităților culturale și de eveniment pe lângă cele sportive
- c** Creșterea suprafeței de spații pietonale prin transformarea parcării din partea estică
- d** Construirea unei parcări subterane în subsolul unei părți din Parcul Tineretului și eliberarea parcării din fața Sălii Sporturilor



Zona de locuințe individuale

a Mixitate funcțională

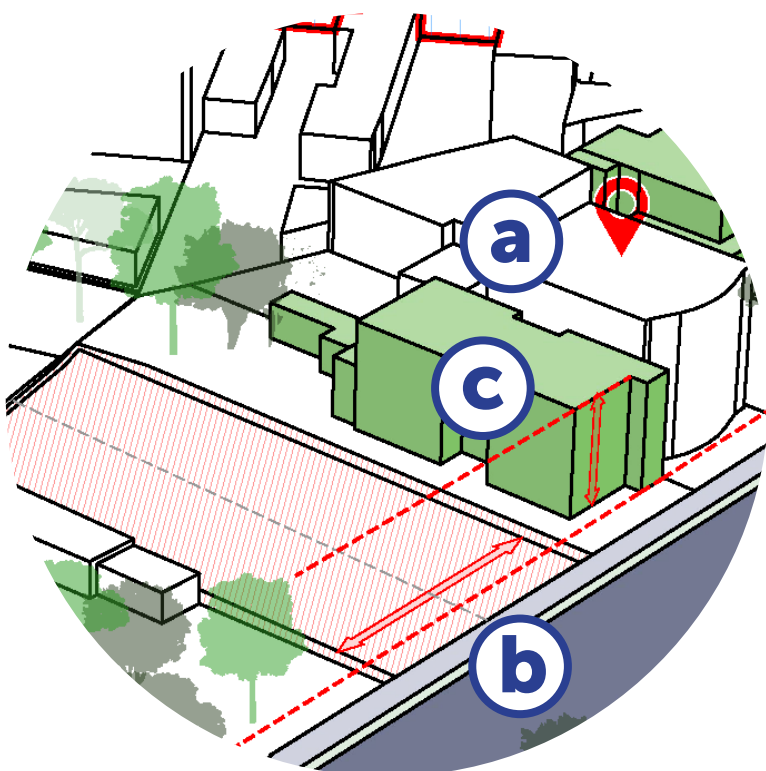
Se propune încurajarea dezvoltării de activități conexe locuirii și dotări în țesutul de locuințe individuale față de situația propusă prin PUG. Se admit funcțiuni atât la parterul imobilelor de locuit cât și la nivelul întregului imobil.

b Suprafețe minime și deschideri minime la stradă

Nu există obligativitatea revenirii la parcelarul original. Se impune suprafața minimă de 300mp cu o deschidere de 12m pentru regimul înțiruit/cuplat și 400mp cu o deschidere de 14m pentru cel izolat.

c Regim de înălțime maxim

Se impune respectarea cornișei imobilelor valoroase prin alinierea imobilelor nou construite la cornișa istorică.



Zona imobilelor situate pe creasta falezei

d Funcțiuni deschise publicului

Se propun activități precum funcțiuni publice și de interes general, servicii și echipamente publice, activități comerciale en-detail, alimentație publică, funcțiuni culturale, de recreere sau spații verzi de loisir

e Raportarea la creasta falezei

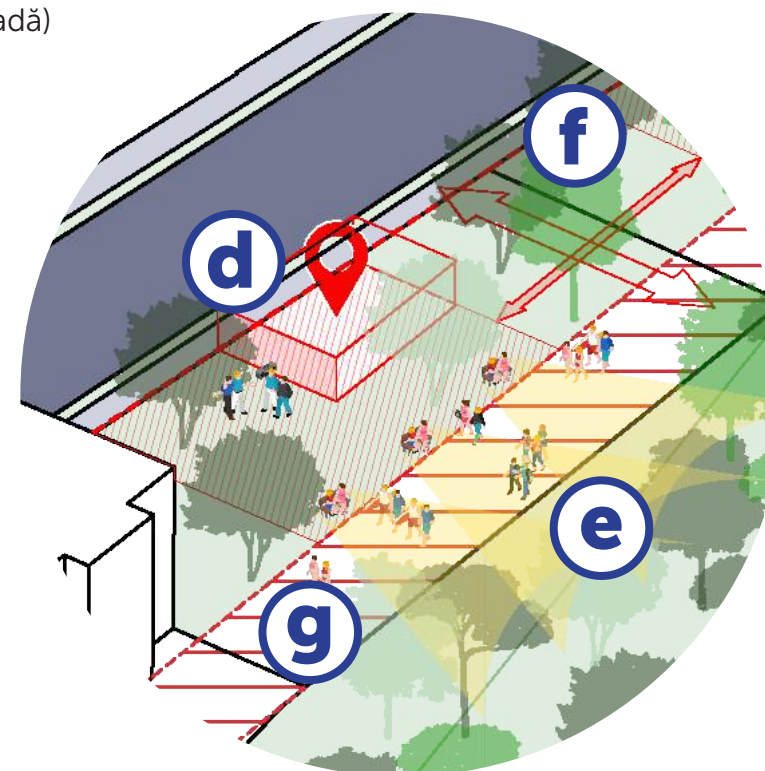
Suprafața parcelor se va raporta strict la suprafața cuprinsă între strada Mihai Eminescu și linia de demarcație a crestei falezei.

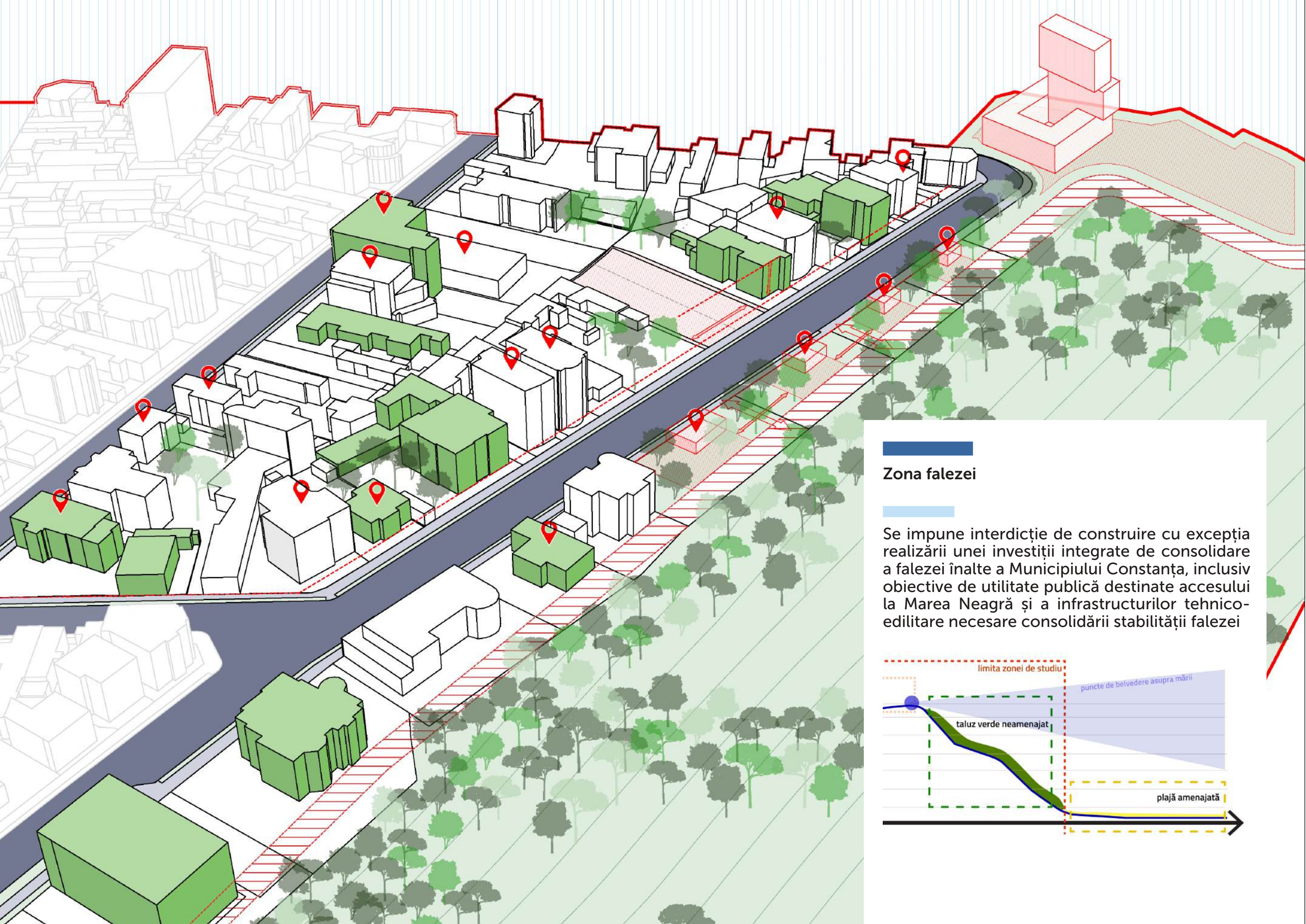
f Suprafețe minime și retrageri

Se impune suprafața minimă de 300mp cu o deschidere de 20m pentru regimul cuplat/izolat și o retragere de minim 10m de la limitele laterale.

g Zona de promenadă

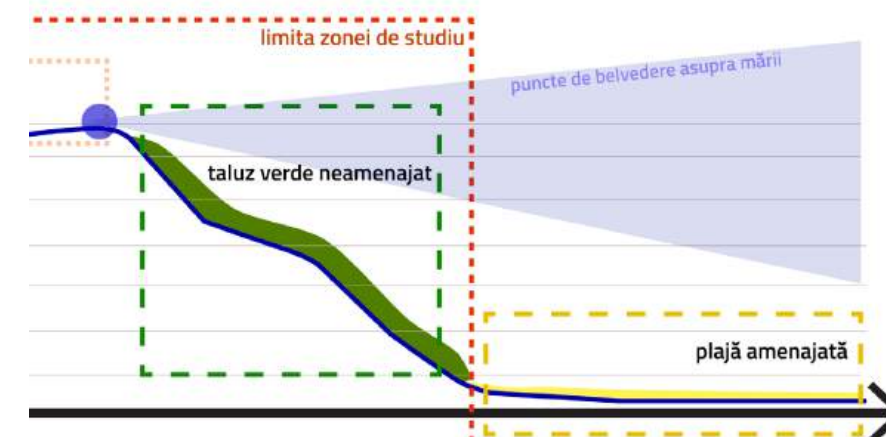
Imobilele se vor alipi la limita internă a falezei. Suprafața de teren rezultată între limita internă a falezei și coasta falezei (10m) va fi folosit exclusiv ca spațiu pietonal (de tip promenadă)





Zona falezei

Se impune interdicție de construire cu excepția realizării unei investiții integrate de consolidare a falezei înalte a Municipiului Constanța, inclusiv obiective de utilitate publică destinate accesului la Marea Neagră și a infrastructurilor tehnico-edilitare necesare consolidării stabilității falezei



Elemente ale strategiei:

Principii istorice

1. Zone Istorice de Referință

ZIR-urile stabilite prin studiul istoric în funcție de etapele de evoluție ale zonei și de caracteristicile funcționale specifice devin baza pentru stabilirea subzonelor funcționale la nivelul regulamentului.

Principii urbanistice

1. Operațiuni urbane

Sunt propuse o serie de proiecte cu scopul de a încuraja dezvoltarea zonei de studiu și de a întări caracterului istoric și turistic prin: retrasarea axului Grivița, restructurarea și viabilizarea zonelor de dotări publice și cu destinație specială, reorganizarea sistemului de parcare și crearea unei promenade aferente falezii Municipiului Constanța, protejând zona verde a taluzului.

2. Restructurarea circulațiilor

Organizarea și ierarhizarea sistemului de străzi prin crearea unui sistem de străzi colectoare și prin lărgirea spațiului pietonal pe trasee alese strategic cu scopul valorificării fondului construit important din punct de vedere arhitectural și istoric.

3. Crearea unui sistem de spații verzi și publice

Identificarea spațiilor verzi și publice existente, stabilirea rolurilor lor la nivelul cartierului și generarea legăturilor între aceste spații utilizând metode de reorganizare ale profilelor stradale pentru a îmbunătăți atât microclimatul urban, cât și imaginea urbană și calitatea vieții locuitorilor.

2. Imobile valoroase

În zona de intervenție, conform studiului istoric, au fost identificate peste 750 de clădiri cu valoare istorico-arhitecturală. Se propune clasarea a 60 dintre aceste construcții și protejarea tuturor clădirilor identificate prin regulamentul PUZ.

4. Intervenții asupra imobilelor valoroase

Generarea unui set de reguli și recomandări pentru îmbunătățirea fondul construit în funcție de valoarea stabilită prin studiul istoric.

5. Reglementări propuse

Reorganizarea subzonelor funcționale propuse prin documentațiile anterioare și actualizarea lor conform nevoilor actuale.

6. Principii de proiectare și intervenții

Stabilirea unui set de reguli și recomandări de construire pentru îmbunătățirea funcționalității subzonelor și a fondul construit în funcție de specificul fiecărui ZIR precum: conservarea parcelarului protejat din Cartierul Grivița, stabilirea unor reguli de estetică urbană pentru zona locuințelor colective, viabilizarea zonelor de instituții publice și a terenurilor jandarmeriei, creșterea procentului de spații pietonale din jurul Sălii Sporturilor, sporirea mixității funcționale din Cartierul Principesa Ileana, valorificarea fondului funciar al imobilelor situate pe creasta falezii și protejarea zonei de taluz.

Concluzii

Beneficii implementare PUZCP

A. PATRIMONIUL CONSTRUIT

788 imobile protejate - nedemolabile , din care:

3 imobile clasate ca monumente istorice

60 imobile propuse spre clasare LMI

725 imobile proteate prin PUZCP

B. CIRCULAȚII

6 străzi ridicate la nivel (spații shared space) propuse

4 străzi pietonale propuse

892 spații de parcare amenajate

1,2ha ocupați de parcări spontane convertiți în spații pietonale

C. SPAȚII VERZI

peste 15000 mp spații verzi amenajate (zone de loisir, zone de servicii publice)

peste 20 de strazi completate cu vegetație de aliniament

Concluzii Posibilități de dezvoltare

Zona Centrală Turistică



Rezervație de arhitectură a cărori valori de patrimoniu sunt bine puse în valoare



Zonă activă din punct de vedere al consumului cultural și de divertisment



Puncte de belvedere și promenadă de pe zona de Taluz



conturarea unor noi puncte de atracție în zonă



creșterea numărului de turiști atrași

creșterea ratei de sejur

creșterea bugetului alocat în destinație

Zona Centrală Dezvoltată Economic



Zonă activă economic: diversificarea paletarului de funcțiuni complementare locuirii admise la nivelul zonelor rezidențiale



Obiectivele publice și activitățile economice sunt bine susținute de **noua rețea de spații publice și verzi**



Imaginea străzii comerciale și istorice Ștefan cel Mare devine mai atractivă datorită amenajării pietonalului și a fronturilor renovate unitar



creșterea numărului de business-uri existente în zonă

diversificarea profilurilor business-urilor din zonă

Zona Centrală pentru Locuitori



Rețeaua de spații verzi și publice ameliorează imaginea urbană și contribuie la sănătatea locuitorilor



Regulament ce încurajează dezvoltarea controlată a zonei



Zona este atractivă pentru locuitori datorită varietății de spații publice din cartier



Transportul motorizat este redus datorită măsurilor de încurajare a transportului ușor - pietonal și velo

Inițiator:



Elaborator:

ASOCIEREA



AGORAPOLIS S.R.L.

raumplandesign

RAUMPLAN DESIGN S.R.L.