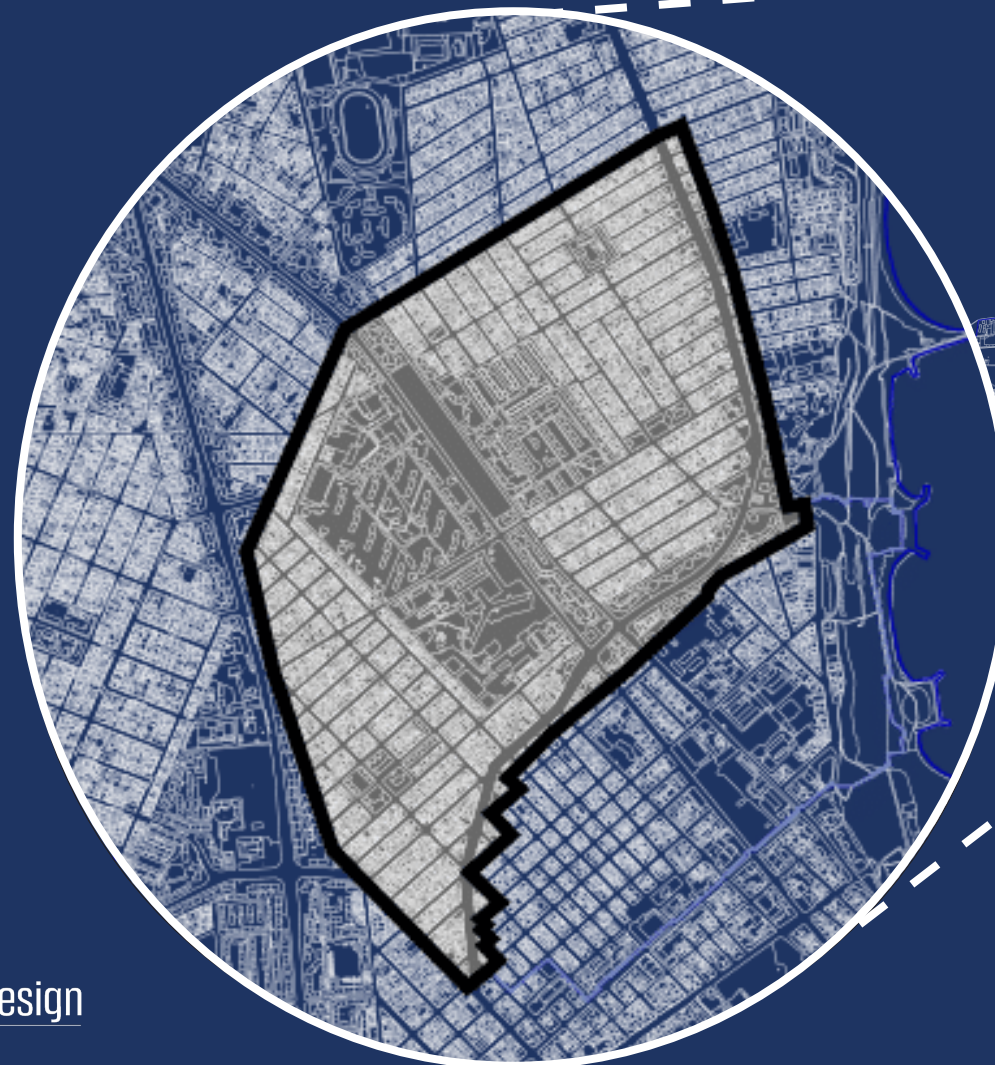


PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ CONSTRUITĂ PROTEJATĂ TOMIS I - II

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 complex specialist MCC:

dr. arh. Andrei MULȚESCU

Echipă elaborare:

urb. Andra GRECU
urb. Beatrice GHEORGHIU
urb. Gabriel NEGREA
arh. Mirella MATEI

Consultanți:

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

PUZ Tomis 1,2

163 ha

Suprafata zonei de interventie PUZ

Limitele zonei de intervenție PUZ:

- Sud: limitele cadastrale ale loturilor cu front la bd. Mamaia;
- Vest: str. A. Lăpuşeanu, I.G.Duca;
- Nord: str. Ion Raţiu şi str. Poporului;
- Est: limitele cadastrale ale loturilor cu front la bd. Mamaia;

25 Obiective de utilitate pentru intervenție PUZ:

A. Servicii de administrație publică:

1. Serviciul Constanțean al imigranților
2. Direcția de sanatare publica jud. Constanta
3. Direcția de administrare creșe Constanța
4. Casa de asigurări de sănătate Constanța
5. Inspectoratul de poliție al Jud. Constanta
6. Secția 1 de poliție Constanța
7. Oficiu Postal nr. 9 Constanța

B. Sănătate:

8. Spitalul clinic jud. de urgență Constanta
9. Spitalul Militar de urgență Constanta

C. Agreement:

21. Parc Tomis 2
22. Loc de joaca cartier locuințe colective
23. Complex sportiv Tomis

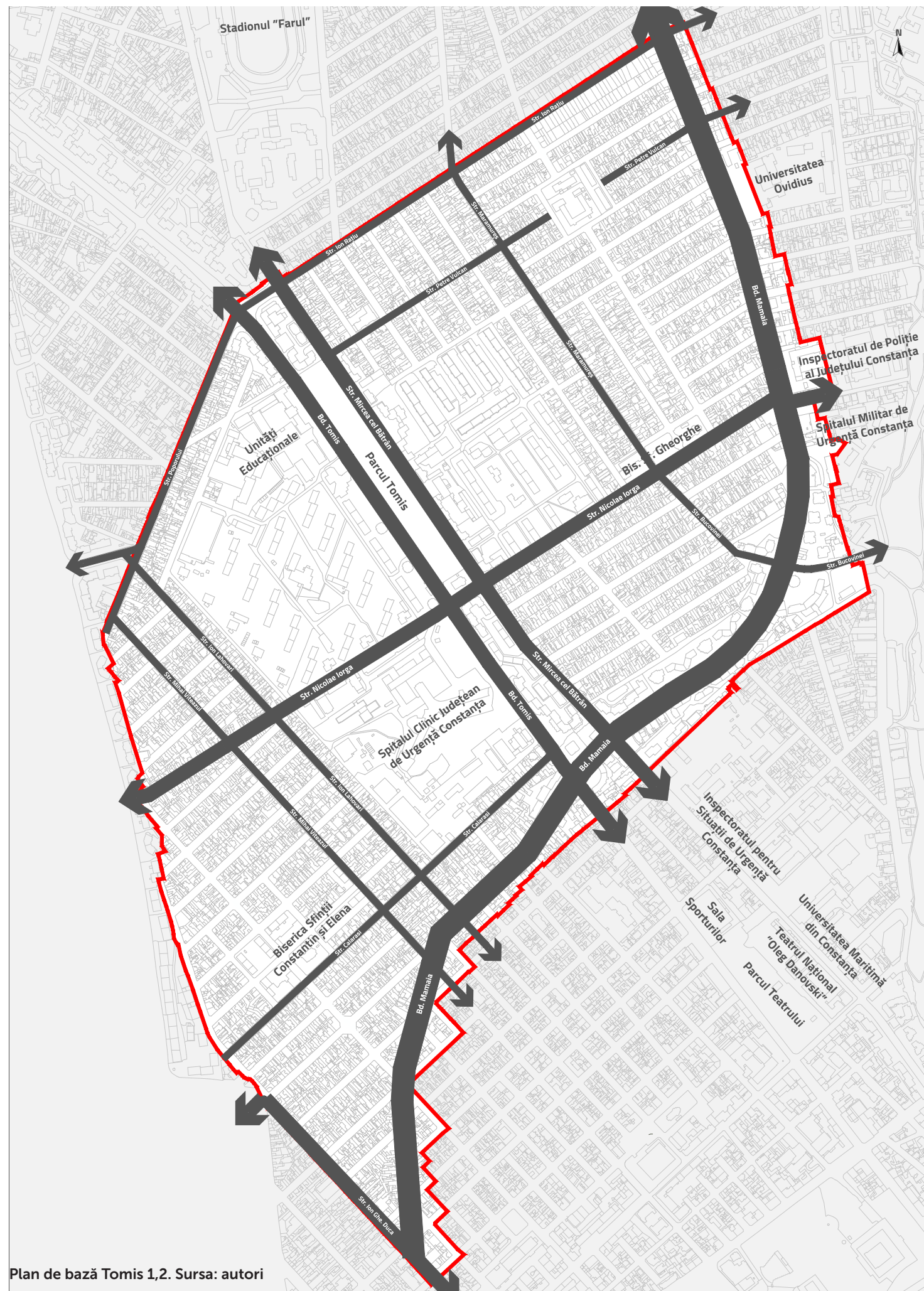
D. Educatie:

10. Universitatea Ovidiu din Constanta
11. Universitatea Tomis
12. Liceul tehnologic "Tomis"
13. Liceul Internațional de Informatica
15. Scoala Generală Nr. 5
16. Scoala Gimnaziala Nr. 4 "Nicolae Iorga"
17. Scoala Gimnaziala Nr. 30 Gheorghe Titeica
18. Scoala Gimnaziala "dr. Constantin Angelescu"
19. Gradinita cu program prelungit Nr. 8
20. Gradinita Nr. 6

E. Monumente istorice

24. Biserica Sf. Gheorghe
25. Biserica Sf. Constantin și Elena

F. Arterele de circulație publica



Plan de bază Tomis 1,2. Sursa: autori

A Componenta istorică

MONUMENTE ARHEOLOGIE

CT-I-s-A-02555:
Necropola oraşului antic Tomis

MONUMENTE ARHITECTURĂ

Situri urbane

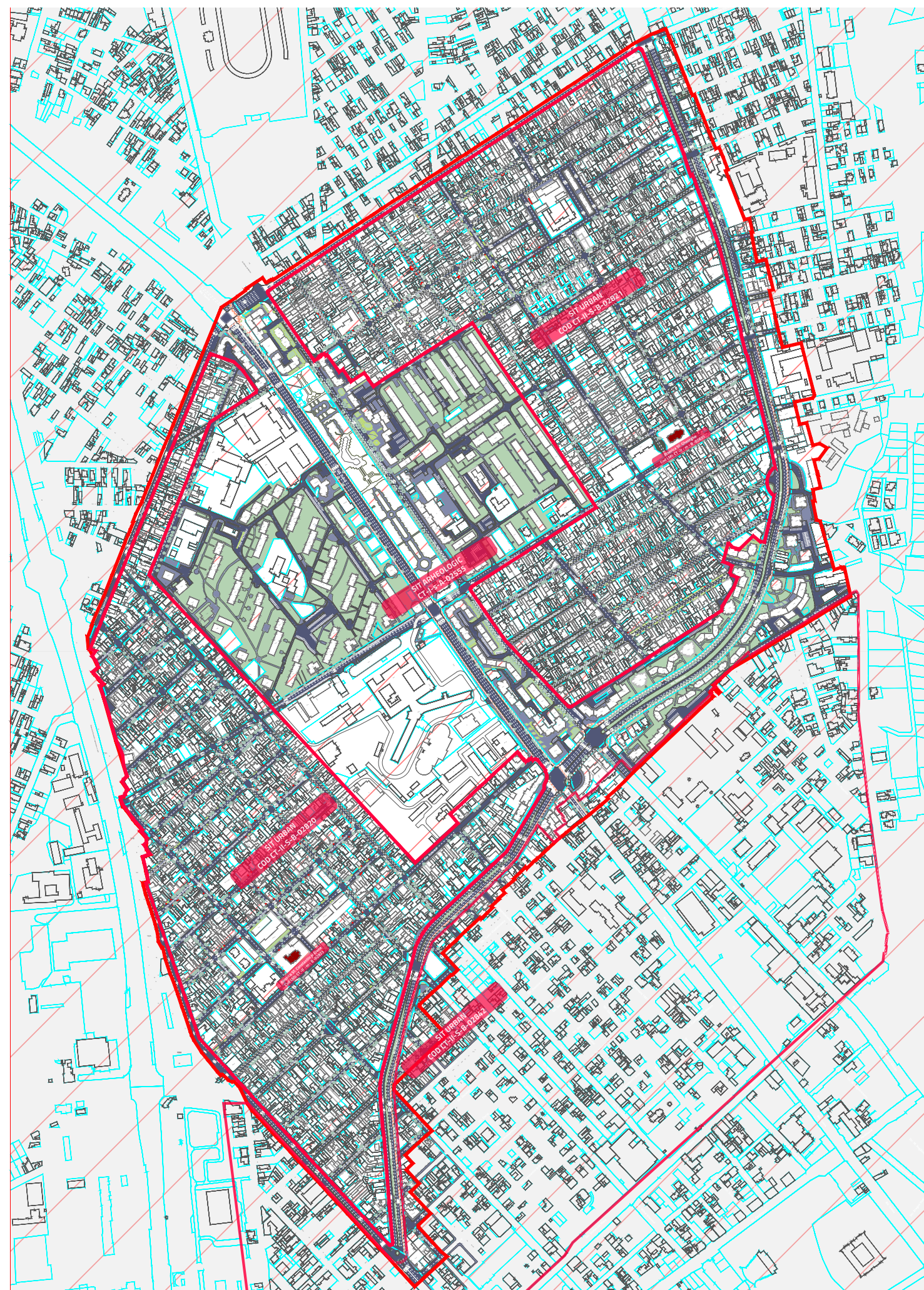
Caracterizate de un ţesut planificat ce datează din prima jumătate a secolului XX.

CT-II-s-B-02820: Sit urban
CT-II-s-B-02821: Sit urban
CT-II-s-B-02842: Sit urban

Imobile

CT -II - m - B -02823:
Biserica Sf. Împăraţi Constantin şi Elena

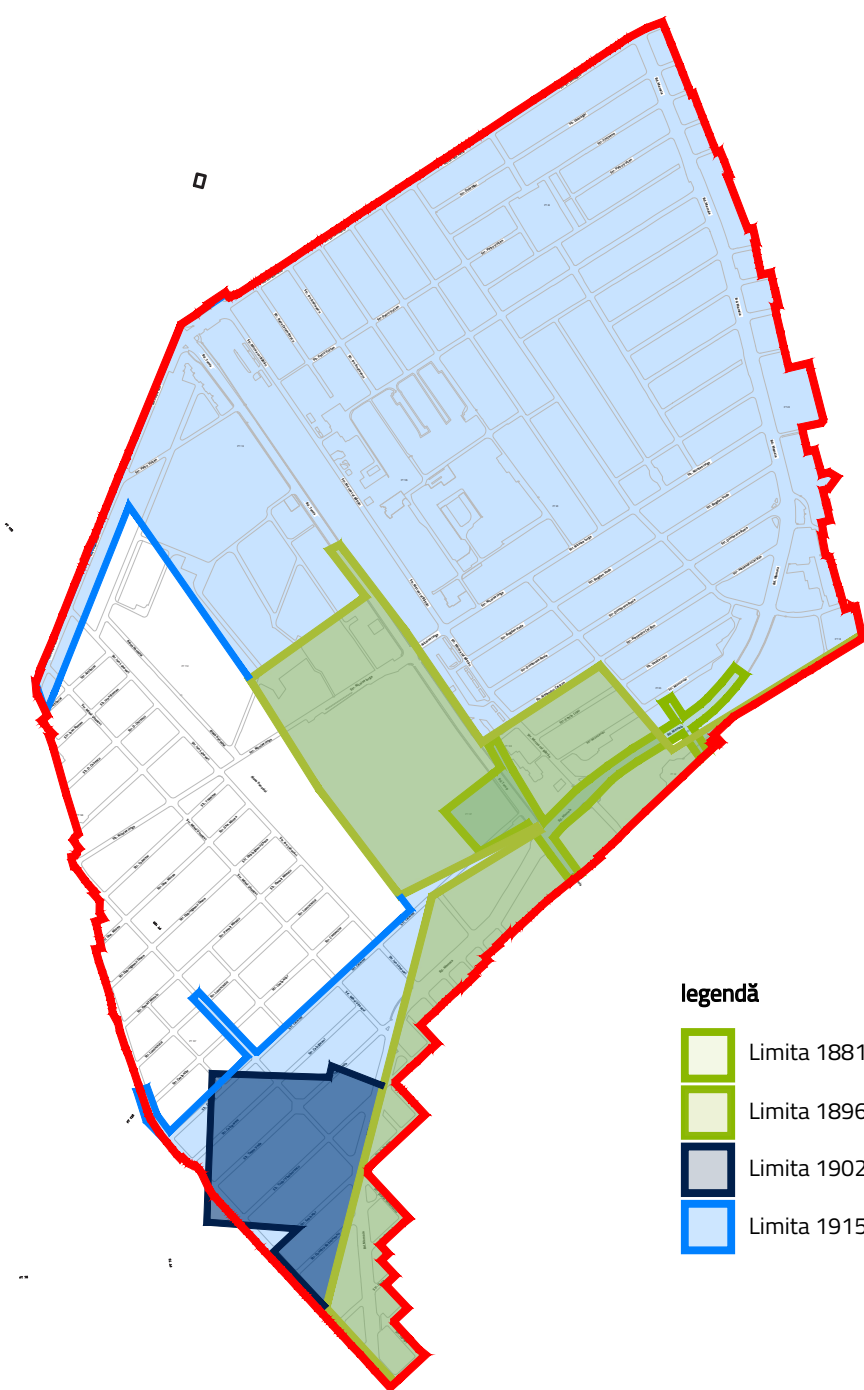
CT -II - m - B -02835:
Biserica Sf. Gheorghe



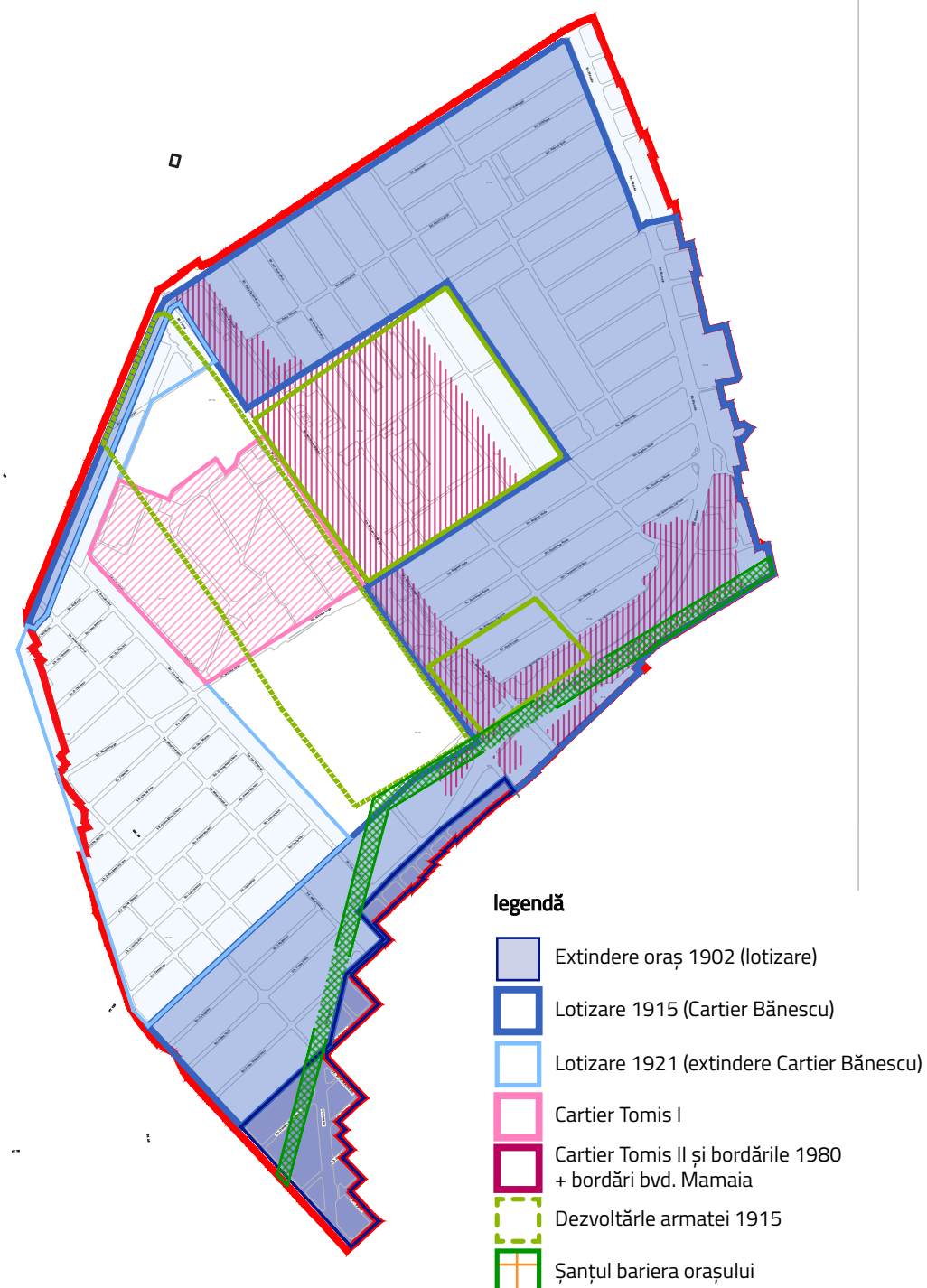
Plan istoric Tomis 1,2. Sursa: autori

B Evoluția istorică a zonei de intervenție

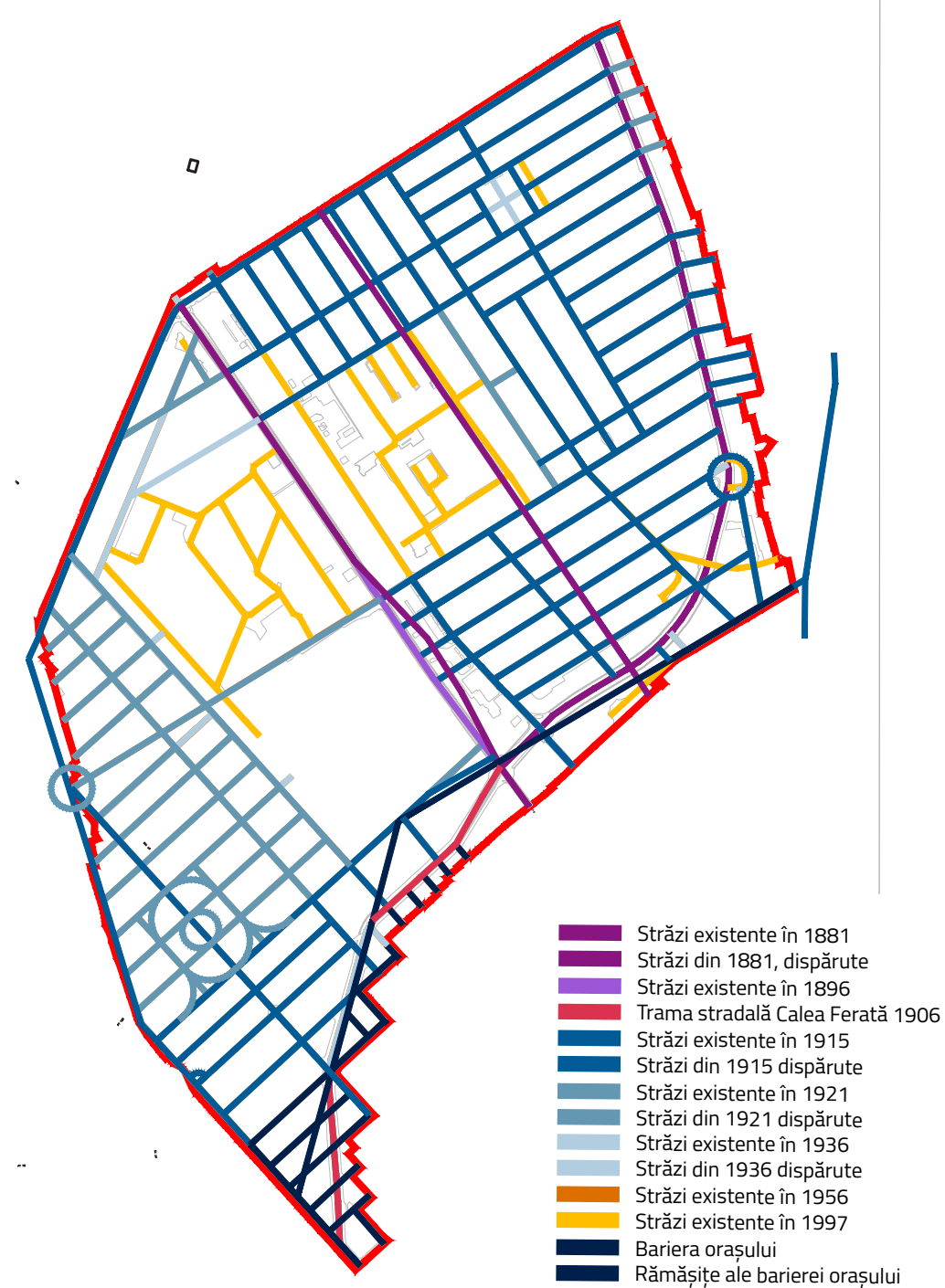
Evoluția limitei orașului



Operațiuni majore de urbanism



Evoluția tramei stradale



A Tipuri de principii

Principii istorice

Parcelar protejat

Principalul element distinctiv al zonei din punct de vedere istoric este **parcelarul urban valoros**. Studiul istoric a avut în prim plan identificarea acestuia și reglementarea modului de construire astfel încât zona să se poată dezvolta într-un mod armonios, în timp ce este respectată imaginea istorică a zonei.

Identificare imobile valoroase

Conform studiului istoric, au fost identificate **100 clădiri cu valoare istorico-arhitecturală**. Se propune **clasarea a 10 dintre aceste construcții** și protejarea tuturor clădirilor identificate prin regulamentul PUZ;

Majoritatea clădirilor cu valoare arhitecturală identificate se află în prezent în **stare degradată sau cu intervenții care anulează elementele distinctive**. Astfel, se propun diferite operațiuni urbane care să asigure bunele practici de intervenții, atât pentru clădirile propriu-zise, cât și pentru vecinătăți.

Subîmpărțire în ZIR-uri

Abordarea la nivel de subzone în cadrul intervențiilor oferă avantajul aplicării acțiunilor potrivite pentru fiecare spațiu pentru a obține **relații funcționale mai încheiate în teritoriu și rezolvarea punctuală a disfuncțiilor**;

Principii urbanistice

Zonificare nouă

Actualizarea modului de împărțire și funcționare a subzonelor funcționale a teritoriului este **adaptată profilului zonei și structurii morfologice și tipologice a imobilelor și parcelarului**;

Modificări ale sistemului de circulații

Pentru modificarea profilului anumitor subzone sunt esențiale **intervențiile asupra circulațiilor sub forma acțiunilor de pietonizare, realizare de noi accesuri, ridicări la nivel, reorganizarea sistemelor de parcare, schimbări ale profilelor stradale etc.**;

Densificare controlată

Anumite areale conform planurilor istorice și a analizelor de situație existentă indică **potențial de centre/axe de cartier**. Pentru a controla o astfel de dezvoltare regulamentul prevede indicatori urbanistici mai permisivi pe aceste subzone care să încurajeze proprietarii să construiască și să contureze noi profile urbane;

Stabilire zone de centralitate

În prezent există mai multe centre de cartier în subzonele de locuire individuală care nu sunt valorificate. Proiectul PUZ prevede **îmbunătățirea modului de funcționare a activităților atât în interiorul acestor areale**, cât și față de restul cartierului printr-o serie de operațiuni urbane precum: pietonizări, reorganizare sistem de accesuri, protejarea și revitalizarea construcțiilor, sporirea mixității funcționale etc.;

Regim de înălțime specific bulevardelor urbane moderne

Modernizarea bulevardului implică și uniformizarea și adaptarea profilului acestuia cu cerințele actuale de pe piața imobiliară și muncii, precum și **o bună relație funcțională cu restul de țesutul urban**.

A Strategia de intervenție

Obiective PUZ

A. conservarea parcarului istoric protejat

B. protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice, a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite

C. configurarea unor fronturi de bulevard urban modern (Bulevardul Mamaia și strada I. G. Duca)

D. asigurarea un cadru legal de permisivități și constrângeri/restricții pentru diferite tipuri de inserții, în funcție de caracterul subzonei de referință

E. încurajarea mixității funcționale la nivelul țesutului urban tradițional de locuințe individuale

F. promovarea unui concept de mobilitate ce susține diminuarea utilizării autovehiculelor personale și realizarea unui **transfer echilibrat către moduri de transport sustenabile, ce respectă mediul înconjurător**

Direcții de acțiune

Parcelar protejat și patrimoniu construit

- conservarea parcarului istoric protejat și revenirea la acesta (comasări controlate)
- protejarea, reabilitarea, restaurarea și evidențierea fondului construit valoros
- păstrarea elementelor de ghidaj valoroase (atice, fronton, decorații parietale, elemente tectonice)

Conectivitate și spațiu public

- redarea importanței și utilității locale a străzilor prin conversia lor în: zone cu viteză redusă de 30 km/h și spații de tip shared space sau spații pietonale, după caz, mai ales perimetral centrelor de cartier
- generarea unei experiențe urbane calitative mai ales în **zonele noilor centre de cartier prin diminuarea prezenței**

Activare economică

- permiterea unor funcțiuni de birouri, comerț și servicii care să faciliteze activarea fronturilor bulevardelor urbane
- asigurarea unui paletar largit de funcțiuni admise (funcțiuni complementare locuirii la nivelul parterului sau imobile monofuncționale cu funcțiuni deschise publicului pe arterele cu caracter comercial)

Sistem de protecție

Principii istorice

Elemente

1. Subîmpărțire în Zone Istorice de Referință
 2. Identificare imobile valoroase (proponeri de clasare/protecție)
 3. Conservare parcar protejat și revenirea la acesta (comasări controlate)
 4. Identificarea imobilelor lipsite de valoare (a fondului construit ce poate fi reciclat)
- Parcelar istoric valoros
 - Aliniament / alinieri specific
 - Fond construit valoros

Instrumente de control

Tomis I, II: Cartier rezidențial central

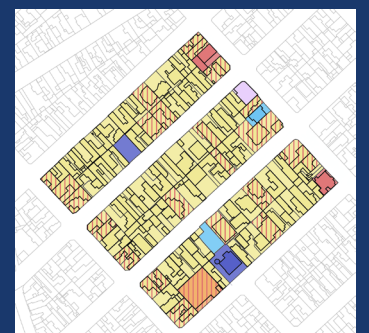
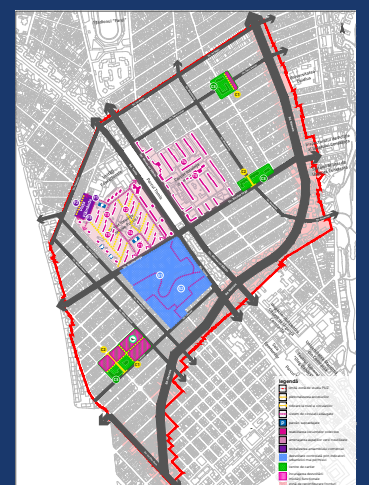
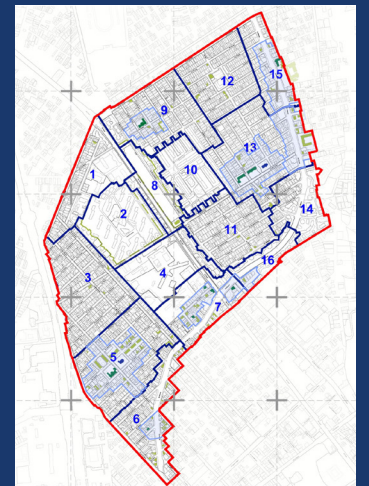
Dezvoltat economic
Reprezentativ (Obiective publice)
Atractiv (Zone pietonale și Centre de cartier)

Instrumente de dezvoltare

Principii de urbanism

Elemente

1. Zonificare nouă: Subzone funcționale propuse
 2. Modificări ale sistemului de circulații
 3. Controlarea reciclării fondului construit - gabarite adecvate unui parcar protejat
 4. Stabilire zone de centralitate
 5. Conturarea unui front unitar la Bulevard
 6. Mixitate funcțională: Raport activități destinate publicului/zone de locuire
 7. Amenajarea grădinilor verzi pe lot
- Zonificare nouă
 - Centre de cartier
 - Regim de înălțime controlat specific unui bulevard urban modern (la nivelul Bd. Mamaia, strada I.G. Duca)
 - Reconfigurare bvd. Mamaia și I. G. Duca specific bvd. urbane moderne
 - Protejarea imobilelor valoroase



Principii de intervenție - istorice

B

B Zone istorice de Referință

1. Strada Flămânda

- **lotizarea face parte din Proiectul Bănescu** deși a fost continuată în 1930;
- **centralitate dată de Piața Delfinul** (zona de interes atât pentru acest cluster cât și pentru cartierul de blocuri);
- **Lotul mediu în zonă este de 325mp.** Există extrem de multe loturi subîmpărțite ceea ce denotă o pauperizare treptată a zonei;

2. Cartierul Tomis 1

- **cartier tipic pentru perioada internaționalistă din anii 1960 – 1970 din România**, cu clădiri peisagere, orientate N-S conform normelor momentului, cu plantații masive, de o calitate foarte bună în acest caz;

3. Intersecția străzilor Nicolae Iorga și Mihai Viteazu

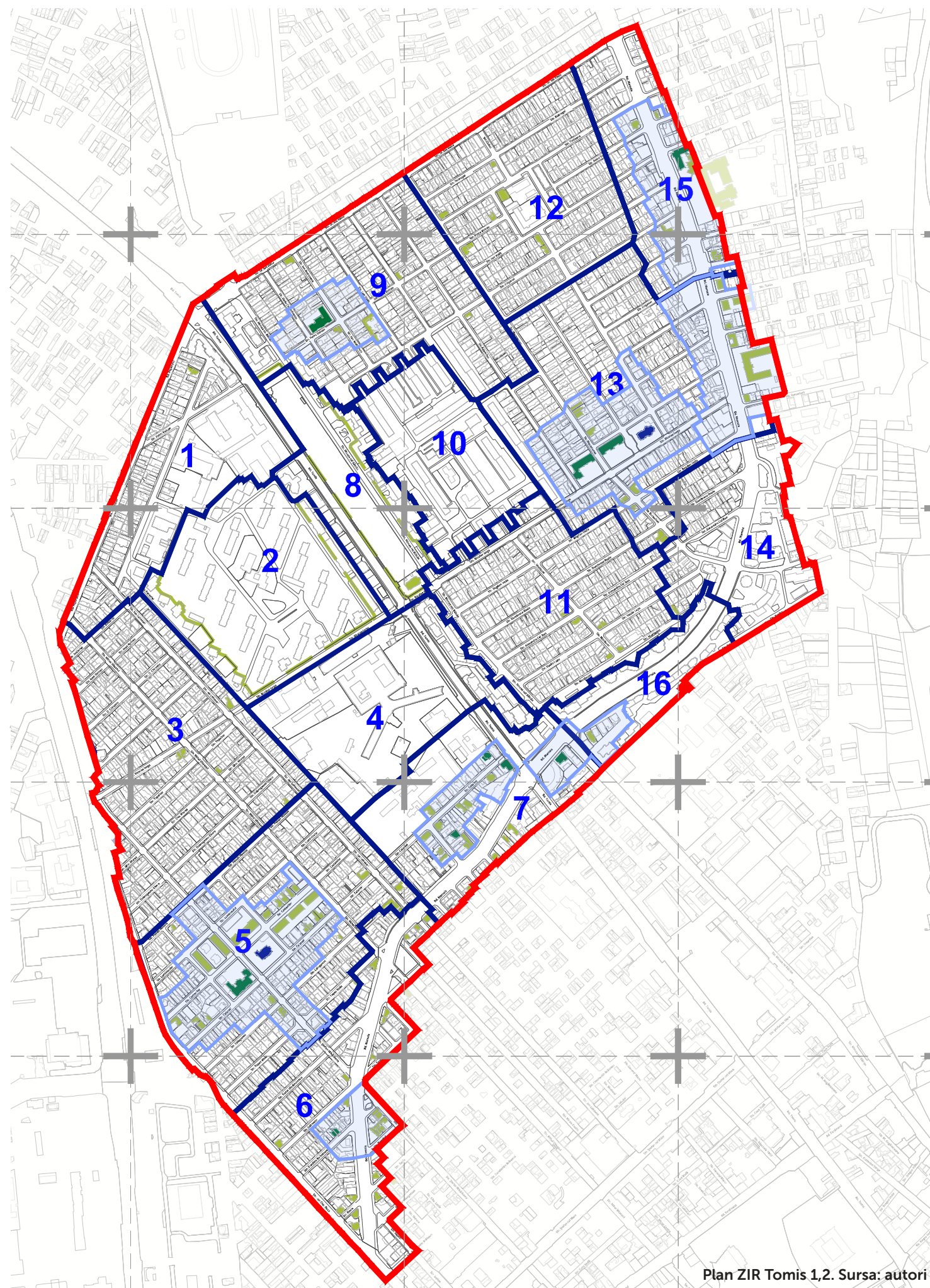
- Zona face parte dintr-o lotizare pentru lucratori si meseriasi;
- Din intentiile reduse pentru a crea o centralitate pe strada Nicolae Iorga nu s-a pastrat nimic;
- Cartierul are o crestere anarhica si este prins intre alte zone de dezvoltare care nu ii pot asigura o sustinere;

4. Insula Spitalului

- insula inchisa, singura latura cu vizibilitate este catre Bvd. Tomis;
- Cuprinde și insula opusa de pe bulevardul Tomis deoarece compozitional cele 2 sunt legate;

5. Biserica Sf Constantin și Elena

- **Curpinde aria extinsa a fostului centru de cartier propus in 1921;**
- **Obiective de interrs public: Biserica Sf. Constantin și Elena și Școala;**
- Densitate locuire mare comparativ cu restul zonei;
- Axul străzii Castanilor poate avea caracter de pietonal peisager;



Plan ZIR Tomis 1,2. Sursa: autori

6. Porțiunea veche a Bulevardului Mamaia

- **zona cu cea mai mare continuitate cu Zona Centrala a orasului;**
- pe zona a functionat temporar un cimitir care a fost desfiintat si mutat spre vest;
- **pe acest areal Bvd. Mamaia urmează geometria șanțului/barierei initiale instituita de administratia romaneasca;**
- zona se concentreaza pe insule cu acces direct la Bvd. Mamaia;
- zona caracterizată prin lipsa unei abordari unitare;

7. Intersecția Bulevardelor Mamaia și Tomis

- calitate superioară a cladirilor istorice (pe Bulevardul Mamaia) - o atentie deosebita data, in perioada comunista, insertiilor si plombelor cu blocuri;

8. Parc Tomis II

- **arealul reprezintă zona centrala a ansamblului;**
- limita contine si ansamblul de blocuri comuniste care bordeaza parcul deoarece multe cladiri au spatii comerciale la parter, ce comunică cu spațiul de loisir;

9. Universitatea Tomis

- Zona include si aria de protectie a sitului istoric (spatiile publice si zonele de detenta din jurul blocurilor de locuit);
- **Arealul face parte din parcelarile primarului Banescu-** zonă construită destul de tarziu, într-o zona destul de defavorizata a cartierului (in nordul cartierului militar;
- **Zona de învățământ si servicii propusa initial nu a fost dimensionata generos iar incercările de a o corecta din anii 1930 nu au fost realizate;**

10. Cartierul Tomis II

- areal construit mai dens față de Tomis I;
- caracterizat prin lamele de blocuri construite pe directiile S-V si N-E;

11. Strada Moldovei

- **areal denumit după strada care a constituit in mod traditional centralitatea cartierului si care pastreaza foarte multe cladiri cu pravalii de colt de strada;**
- Cartierul este blocat de mobilarile cu blocuri de pe Bulevardul Mamaia si de pe Bulevardul Mircea cel Batran;

12. Piața Chiliei

- **zona are ca punct de plecare cartierul de meseriasi si lucratori din planul Dobrescu 1921;**
- suprafață inițială a parcelelor: 200 mp;

13. Biserica Sfântul Gheorghe

- **zone de interes: cele 2 școli și Biserica Sfântul Gheorghe (din parcelarul istoric), la care s-au adaugat cădirea si blocurile de serviciu ale Securitatii;**
- loturile variaza in functie de insula, de la 320 la 450mp;

14. Rondul Regina Maria

- **singura zona complet destructurata a cartierului in analiza;**

15. Universitatea Ovidius

- centrat pe o secventa de doua zone de centralitate constituite din parcul de fatada al Universitatii Ovidius si axa Petru Vulcan care face legatura cu Piata Chiliei;

16. Ansamblul de blocuri de pe Bulevardul Mamaia

- zona de blocuri constituita si extrem de bine plantata.

imobile propuse spre clasare LMI



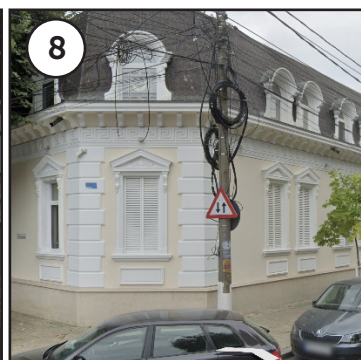
Bvd. Tomis 136



Bvd. Mamaia 40



Bvd. Mamaia 57



Str. Călărași 22



Str. Petru Vulcan 97



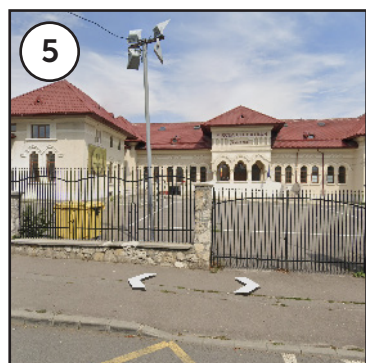
Str. Călărași 48



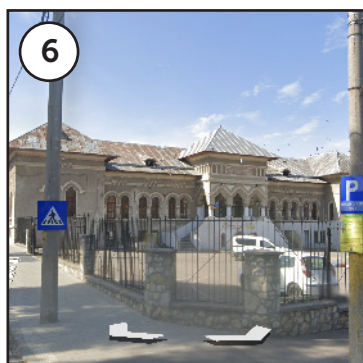
Str. Călărași 20



Str. Castanilor 9



Str. Nicolae Iorga 16



Str. Nicolae Iorga 14

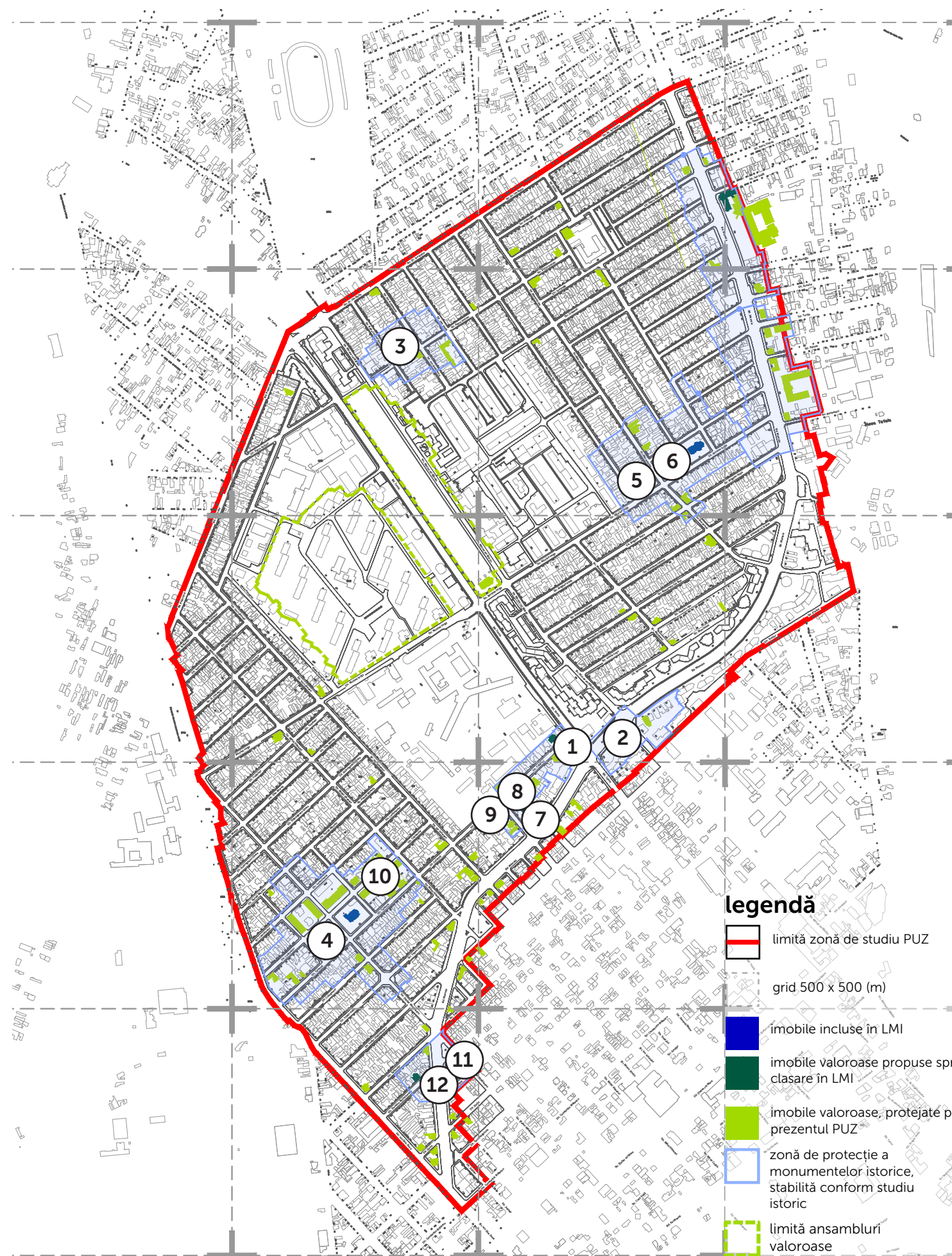


Str. Ștefan Mihăileanu 37



Str. Decebal 82

imobile protejate prin PUZ



Plan imobile valoroase Tomis 1,2. Sursa: autori

Zone de operațiuni urbane

Cartiere de locuințe colective Tomis I+II

- T1.** reorganizarea și suplimentarea locurilor de parcare supratereane pentru rezidenți;
- T2.** pietonizarea completă a mai multor alei de acces;
- T3.** reorganizarea fluxurilor de circulație;
- T4.** amenajarea spațiilor verzi neutilizate în zone destinate comunității;
- T5.** proiecte de reabilitare a locuințelor colective;

Piața Flămânda

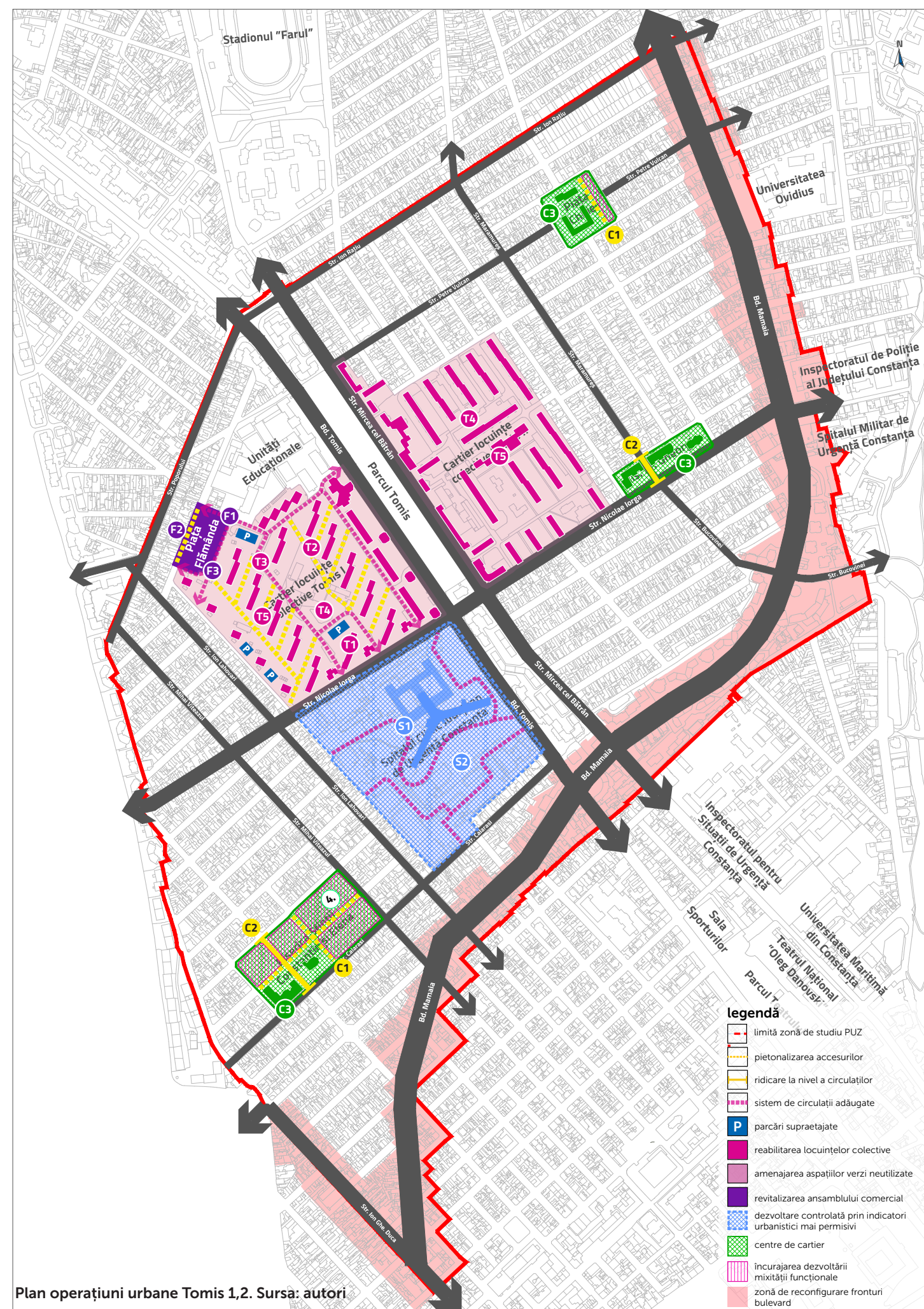
- F1.** revitalizarea ansamblului comercial și încurajarea funcționării ca un centru de cartier multifuncțional;
- F2.** pietonizarea segmentului de str. Flămânda din dreptul ansamblului comercial;
- F3.** reorganizarea sistemului de accesuri și a relației cu cartierul de locuințe colective;

Spitalul Județean de Urgență Constanța și instituțiile din vecinătate

- S1.** reorganizarea sistemului de circulații interne și a legăturilor cu arterele principale;
- S2.** stabilirea unui set de indicatori care să permită dezvoltarea viitoarelor proiecte în cadrul ansamblului;

Centrele de cartiere (Piața Chilie, Zona Bisericii Sf. Gheorghe, Zona Bisericii Sf. Constantin și Elena)

- C1.** pietonizarea mai multor străzi secundare și sporirea gradului vegetal pe acestea;
- C2.** ridicarea la nivel a arterelor principale care străbat aceste zone pentru a proteja utilizatorii spațiilor;
- C3.** protejarea clădirilor de instituții existente și a imobilelor valoroase;
- C4.** încurajarea sporirii mixității funcționale atât la nivelul centrelor de cartier, cât și în proximitatea acestora;



Principii de intervenție - urbanistice



Reglumanet PUZ

35

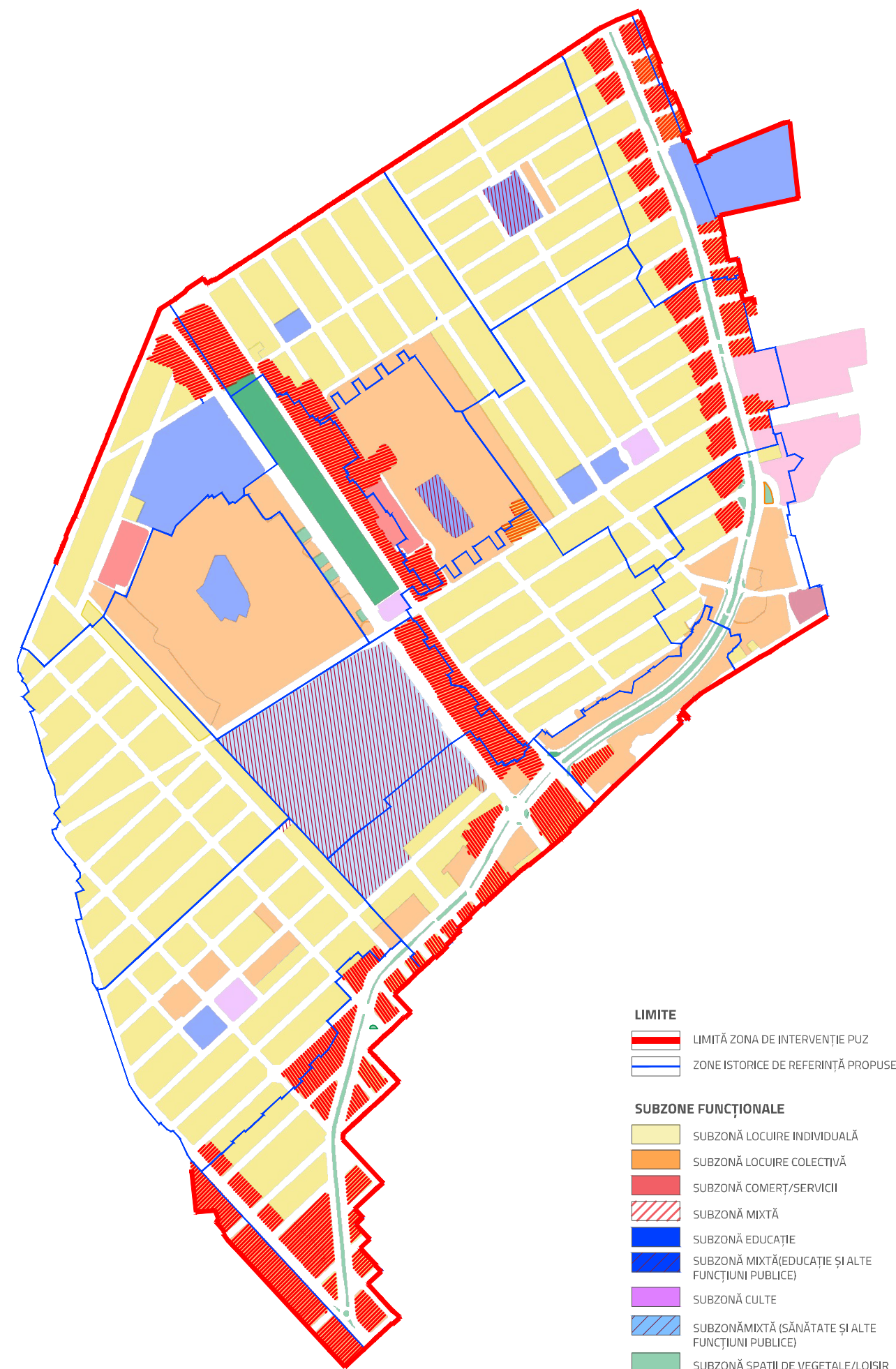
de UTR-uri propuse în cadrul PUZ
Tomis 1,2.

22

de UTR-uri care se adresează sub-
zonelor de locuire și de activități
conexe. Acestea vizează totodată
și **elementele de protecție pentru
clădirile cu valoare arhitecturală.**

16

Zone istorice de referință propuse
în cadrul PUZ Tomis 1,2 în urma
studiului istoric.



ZIR 1 Strada Flămânda

Caracterizat prin:

- zone locuire individuală (dezvoltate pe parcellar protejat** specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)
- inserții din perioada comunistă** : zonă educațională , zonă comercială - centru cartier - Piața Delfinul , locuințe colective ce bordează artere principale

1. ZRL2b-1 (ZF11_ZRS32) - subzona parcellar protejat (dezvoltat în prima jumătate a secolului XX), specific locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2

POT max= 40%

CUT max= 1,2

RHmax = P+1E+2R (construcții pe aliniament)

RHmax=P+2E (construcții retrase de la aliniament)

2. ZCC (ZF10_ZRS20) - subzona centrelor de cartier, dezvoltate în a doua jumătate a secolului XX

Subzona 1:

POT max= 70%

CUT max= 2,1

RHmax = S+P+1E

3. ZISP-E1 (ZF09) - subzona unităților educaționale, dezvoltate în a doua jumătate a secolului XX

POT max= 40%

CUT max= 1,3

RHmax = P+3E

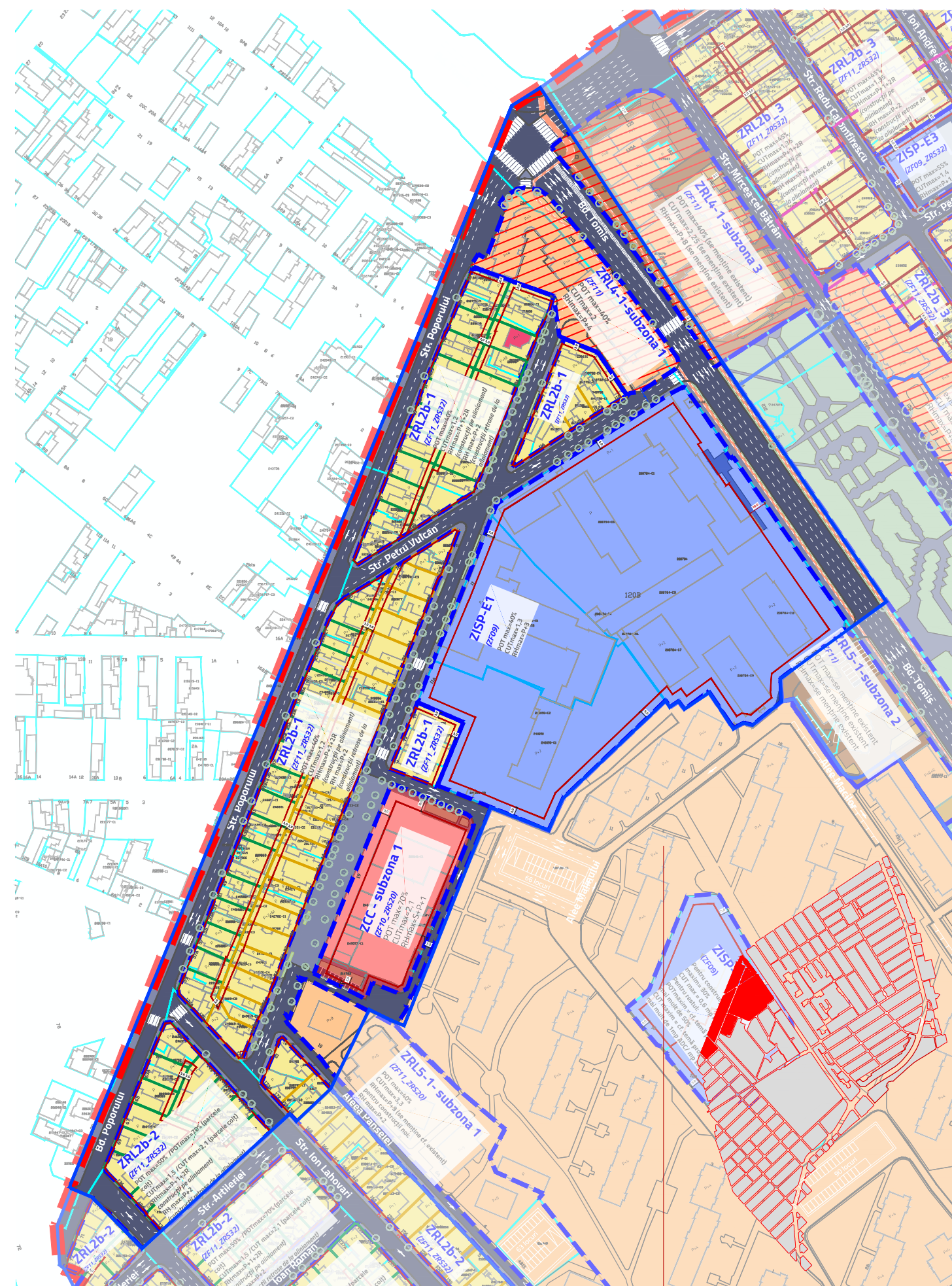
4. ZRL4_1 (ZF11) - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4), ce bordează principalele căi de circulație

Subzona 1 - se menține conform existent

POT max= 40%

CUT max= 2

RHmax = P+4E



ZIR 2 Cartierul Tomis I

Caracterizat prin:

a. **ansamblu de locuire colectivă (dezvoltate în perioada comunistă** cu ample spații vegetale și cu **inserții de tip centru de cartier** formate din zonă educațională, locuri de joacă)

1. ZRL4_2 (ZF11_ZRS20) - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4), dezvoltate sub forma ansamblurilor specifice anilor 1960-1970

POT max= 20% (calculat la nivelul întregii subzone)

CUT max= 1,1 (calculat la nivelul întregii subzone)

RHmax = P+4E (pentru construcții existente)

RHmax= P+2E (pentru inserții noi)

2. ZRL5_1 (ZF11_ZRS20) - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mare (până la P+11 etaje), dezvoltate de-a lungul principalelor căi de circulație

Subzona 1:

POT max= 40% (calculat la nivelul întregii subzone)

CUT max= 3,3 (calculat la nivelul întregii subzone)

RHmax = P+9E- pentru construcții existente (se menține conform existent)

RHmax=P+2E - pentru inserții noi

3. ZISP-E2 (ZF09) - subzona unităților educaționale dezvoltate în a doua jumătate a secolului XX

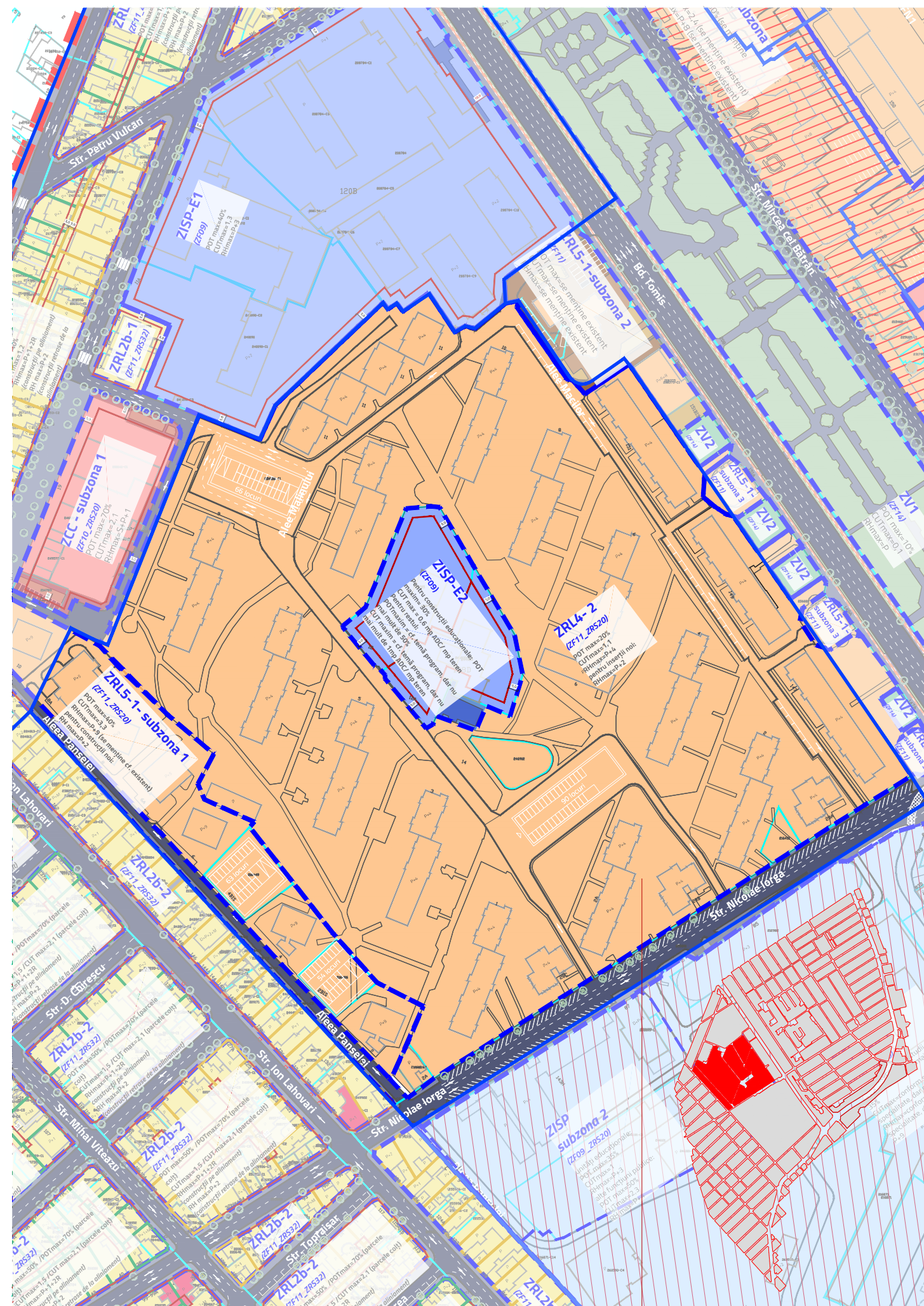
POT max= 30% (pentru construcții educaționale)

POT max= cf. temă program, dar nu mai mult de 50% (pentru restul funcțiunilor)

CUT max= 0,6 (pentru construcții educaționale)

CUT maxim = cf. temă program, dar nu mai mult de 1mp ADC/ mp teren (pentru restul funcțiunilor)

RHmax = P+1E





Caracterizat prin:

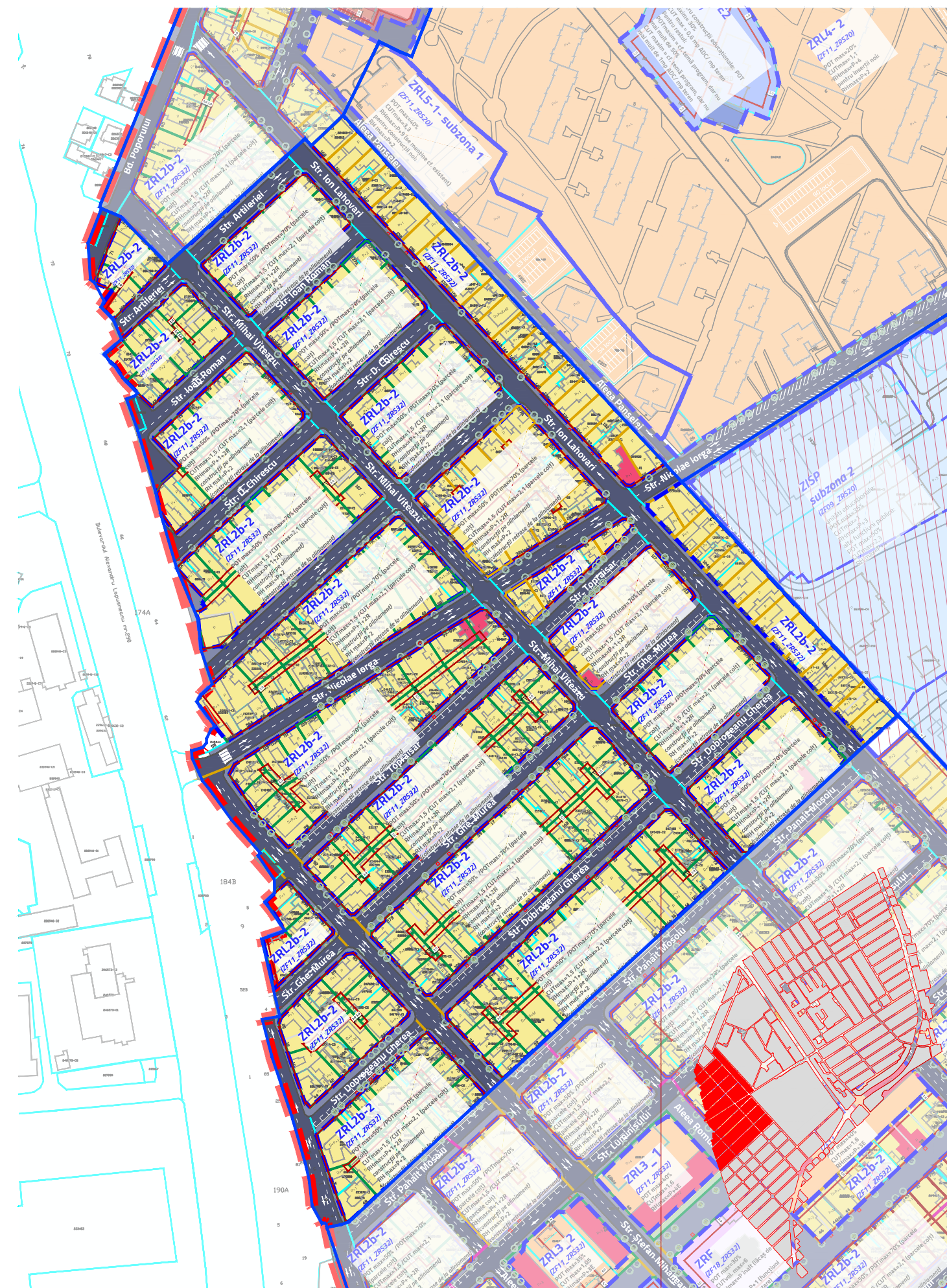
a. **zone locuire individuală (dezvoltate pe parțelar protejat** specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)

POT max= 50% (*exceptie: pentru parcelele de colt se admite un POT max=70%)

CUT max= 1,5 (*exceptie: pentru parcelele de colt se admite un CUT max=2,1)

$$RH_{max} = P+1E+2R \text{ (construcții pe aliniament)}$$

RHmax=P+2E (constructii retrase de la aliniament/parcele de colt)



ZIR 4

Caracterizat prin:

- zone de echipamente publice** (reprezentate de Spitalul Județean de Urgență, Liceul Teoretic George Emil Palada și mai multe spații administrative)
- ansamblu de locuire colectivă care bordează bvd. Tomis** (dezvoltat în perioada comunistă care găzduiește mai multe activități conexe locuirii la parterele clădirilor)

1. ZISP (ZF09_ZRS20) - subzona echipamentelor publice de importanță municipală, dezvoltate în perioada anilor 1970

Subzona 1:

POT max=conform studii specialitate, dar nu mai mult de 35%
CUTmax=conform studii specialitate, dar nu mai mult de 1
RHmax=conform studii specialitate, dar nu mai mult de P+9E

Subzona 2:

POT max=35% (pentru unități educaționale)
POT max=50% (pentru alte funcțiuni publice)
CUTmax=1 (pentru unități educaționale)
CUTmax=2,3 (pentru alte funcțiuni publice)
RHmax=P+3E (pentru unități educaționale)
RH max=P+4E (pentru alte funcțiuni publice)

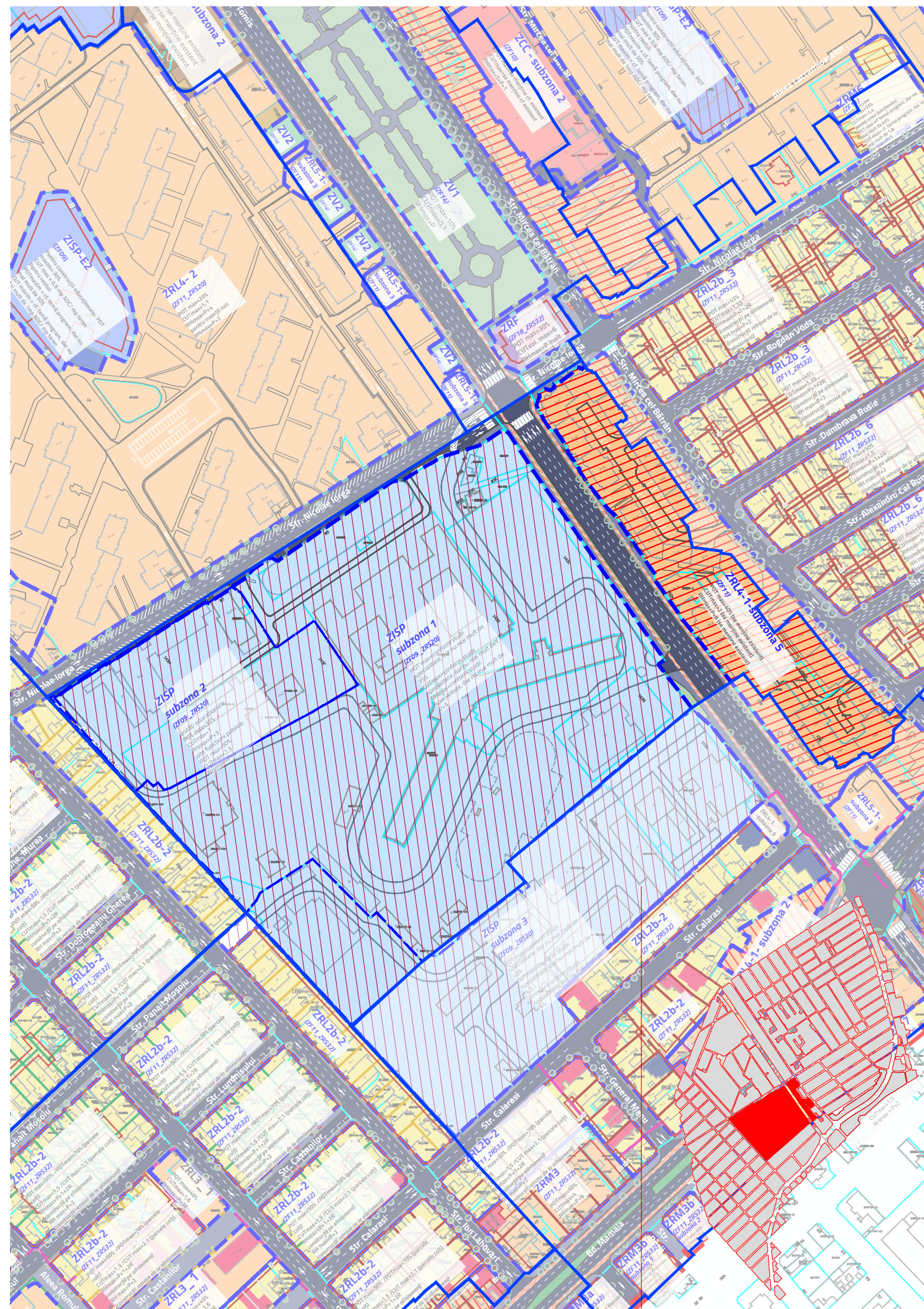
Subzona 3:

POT max=conform studii specialitate, dar nu mai mult de 40%
CUT max=conform studii specialitate, dar nu mai mult de 1,7
RH max=conform studii specialitate, dar nu mai mult de P+4E

2. ZRL4-1 subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4), ce bordează principalele căi de circulație

Subzona 5 - se menține conform existent

POT max= 40% (se menține existent)
CUT max= 2 (se menține existent)
RHmax = P+4 (se menține existent)



ZIR 5

Caracterizat prin:

- zone locuire individuală (dezvoltate pe parcellar protejat** specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)
- centre de cartier cf. proiecte Bănescu** (zone locuințe colective mici - Școala cu program normal nr. 23 și Biserica Sfinții Constantin și Elena)

1. ZRL2b-2 (ZF11_ZRS32) - subzona parcellar protejat (dezvoltat în prima jumătate a secolului XX), specific locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2

POT max= 50% (*excepție: pentru parcelele de colț se admite un POT max=70%)
 CUT max= 1,5 (*excepție: pentru parcelele de colț se admite un CUT max=2,1)
 RHmax = P+1E+2R (construcții pe aliniament)
 RHmax=P+2E (construcții retrase de la aliniament/parcele de colț)

2. ZRL3-1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor colective mici, cu un regim de înălțime maxim P+3

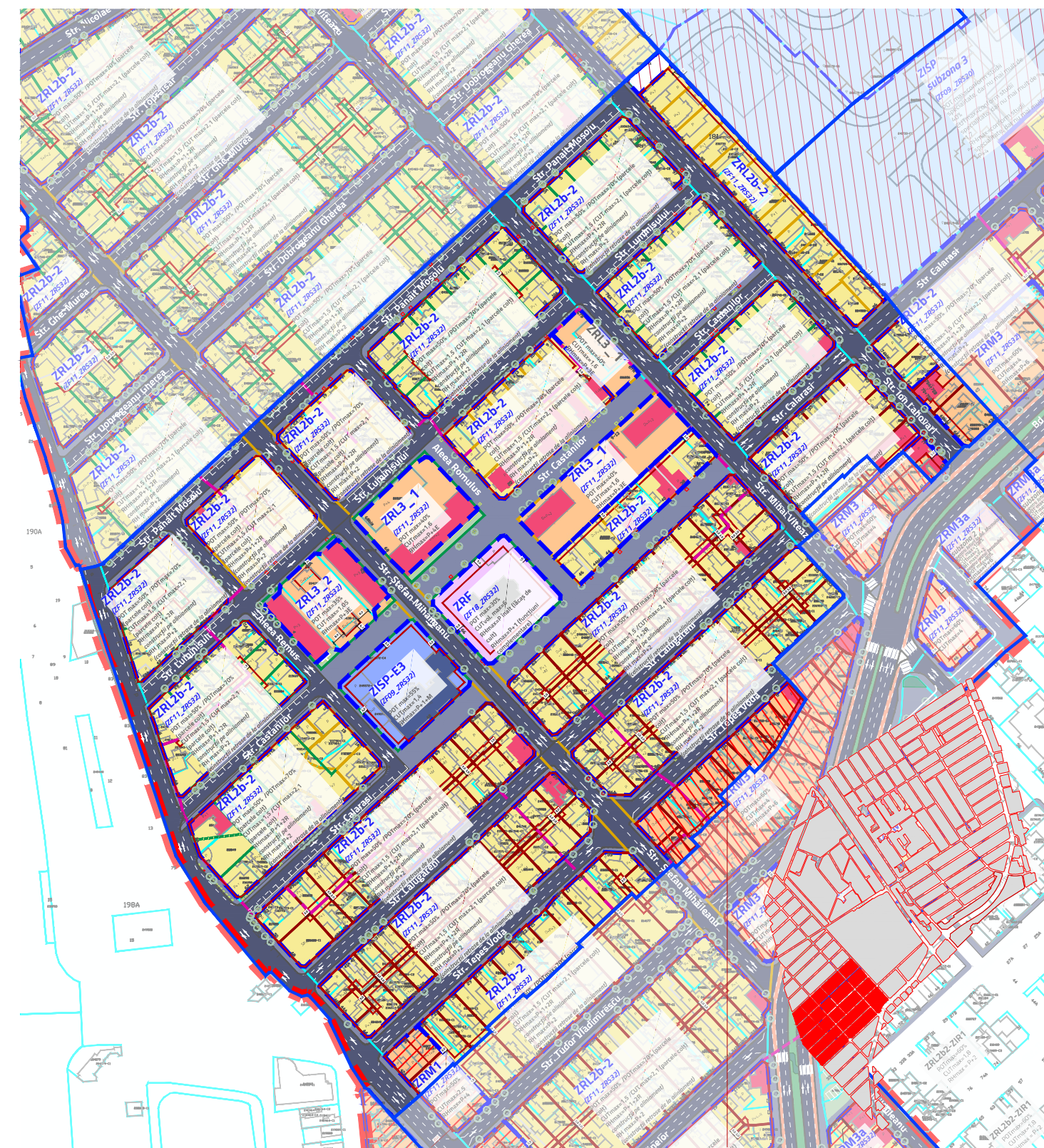
POT max= 40%
 CUT max= 1,6
 RHmax = P+3E

2. ZRL3-2 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor colective mici, cu un regim de înălțime maxim P+3

POT max= 35%
 CUT max= 1,4
 RHmax = P+3E

4. ZISP-E3 (ZF09_ZRS32) -subzona centrală protejată, caracterizată prin unități educaționale, dezvoltate pe parcellar specific primei jumătăți a secolului XX

POT max= 55%
 CUT max= 1,4
 RHmax = P+1E+M



5. ZRF (ZF18_ZRS32) - subzona centrală protejată, caracterizată prin lăcașe

POT max= 30%
 CUT volumetric max= 6 mc/mp teren
 RHmax = P înalt - pentru lăcașe de cult
 P - pentru construcții complementare cu funcțiunea de lăcaș de cult



Caracterizat prin:

- a. **zone locuire individuală (dezvoltate pe parcelar protejat** specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)
- b. **zonă mixtă la nivelul bvd. Mamaia** (sub formă de țesut neunitar, alcătuit din locuințe atât individuale, cât și colective și birou de comerț și servicii)

1. ZRM1 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu regim de înălțime mediu (P+4), cu deschidere la Bulevardul IG. Duca

POT max= 50%
CUT max= 2,5
RHmax = P+4E

2. ZRM2 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu regim de înălțime mediu (P+4), cu deschidere la Bulevardul I.G. Duca

POT max= 45%
CUT max= 2,25
RHmax = P+4E

3. ZRM3 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu regim de înălțime mediu și accente de înălțime, cu deschidere la Bulevardul Mamaia

POT max= 60%
CUT max= 4
RHmax = P+6E
*Se admit accente de înălțime până la P+8E

4. ZRM3a (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia, cu regim de înălțime de maxim P+2

POT max= 60%
CUT max= 1,8
RHmax = P+2E



POT max= 60%
CUT max= 1,8 / 3
RHmax = $P+2E / P+4E$

ZIR 7

Caracterizat prin:

- zone locuire individuală (dezvoltate pe parțelar protejat** specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)
- ansamblu de locuire colectivă care bordează bvd. Mamaia** (dezvoltat în perioada comunistă care găzduiește mai multe activități conexe locuirii la parterele clădirilor)
- echipamente publice** (Spitalul Județean de Urgențe Constanța)

1. ZRL2b-2 (ZF11_ZRS32) - subzona parțelar protejat (dezvoltat în prima jumătate a secolului XX), specific locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2

POT max= 50% (*excepție: pentru parcelele de colț se admite un POT max=70%)

CUT max= 1,5 (*excepție: pentru parcelele de colț se admite un CUT max=2,1)

RHmax = P+1E+2R (construcții pe aliniament)

RHmax=P+2 (construcții retrase de la aliniament/parcele de colț)

2. ZRL2b-7 (ZF11_ZRS32) - subzona parțelar protejat (dezvoltat în prima jumătate a secolului XX), specific locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2

POT max= 50%

CUT max= 1,7

RHmax = P+2E+3R (construcții pe aliniament)

3. ZRL4-1 (ZF11) - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4), ce bordează principalele căi de circulație

Subzona 2:

POT max=45% (se menține existent)

CUTmax=2,4 (se menține existent)

RHmax=P+4E (se menține existent)

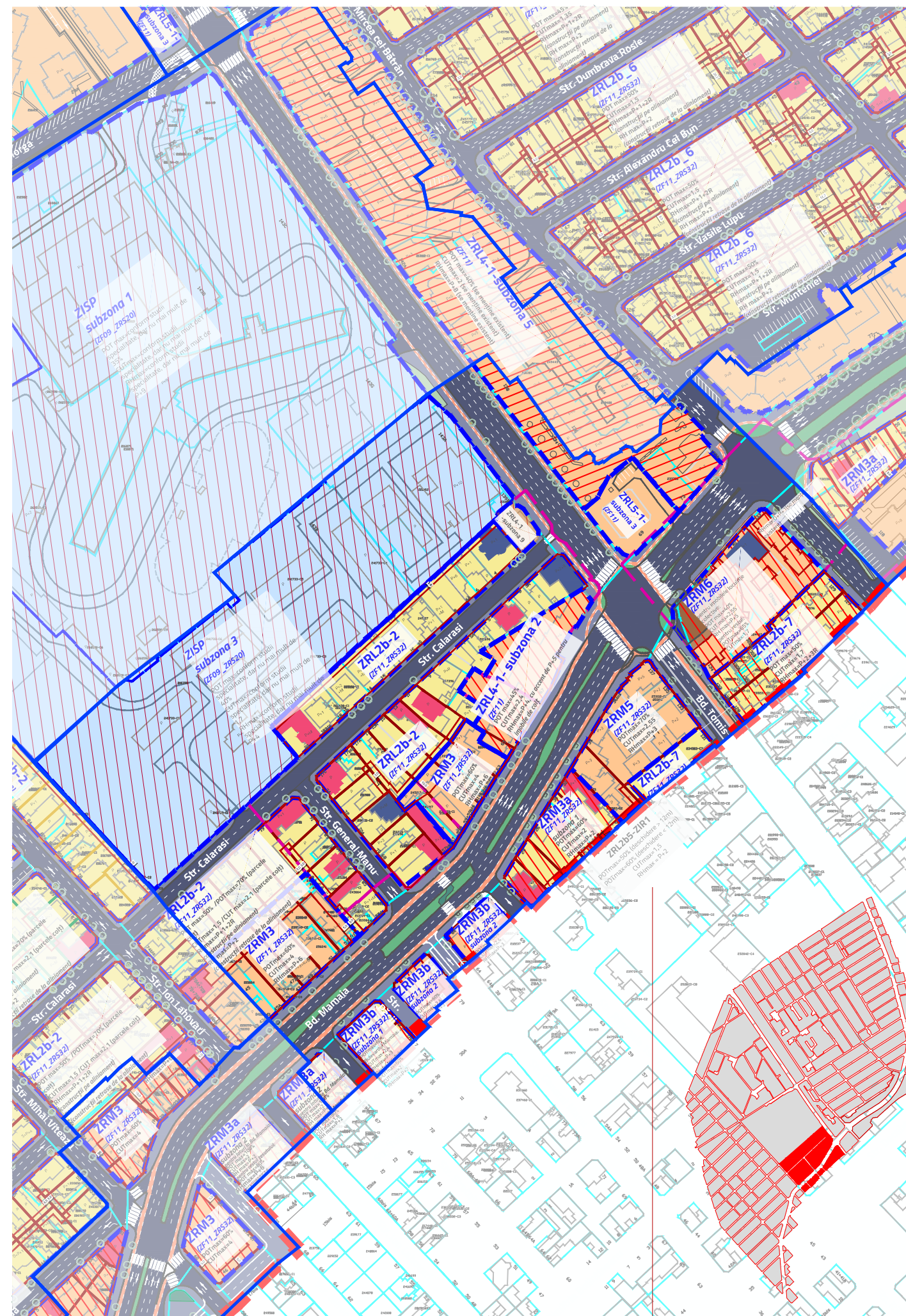
4. ZRL5-1 (ZF11) - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mare (până la P+11 etaje), dezvoltate de-a lungul principalelor căi de circulație

Subzona 3:

POT max= se menține existent

CUT max= se menține existent

RHmax = se menține existent



ZIR 7

5. ZRM3 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu regim de înălțime mediu și accente de înălțime, cu deschidere la Bulevardul Mamaia

POT max= 60%

CUT max= 4

RHmax = P+6E /*Se admit accente de înălțime până la P+8

6. ZM3a (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia, cu regim de înălțime de maxim P+2

Subzona 1:

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8 mp ADC/mp teren

RH maxim = P+2E

Subzona 2:

loturile cu deschidere la Bd. Mamaia:

POTmax=100%

CUTmax=3 mp ADC/mp teren

RHmax=P+2E

7. ZM3b (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia, cu regim de înălțime de maxim P+2

Subzona 1:

Pentru loturile cu deschidere la

Bulevardul Mamaia: POT maxim = 60%

CUT maxim =2,4 mp ADC/mp teren

RH maxim = P+3E

pentru restul țesutului:

POTmax=60%

CUTmax=1,8 mp ADC/mp teren

RHmax=P+1E

Subzona 2:

POT max= 60%

CUT max= 2,8

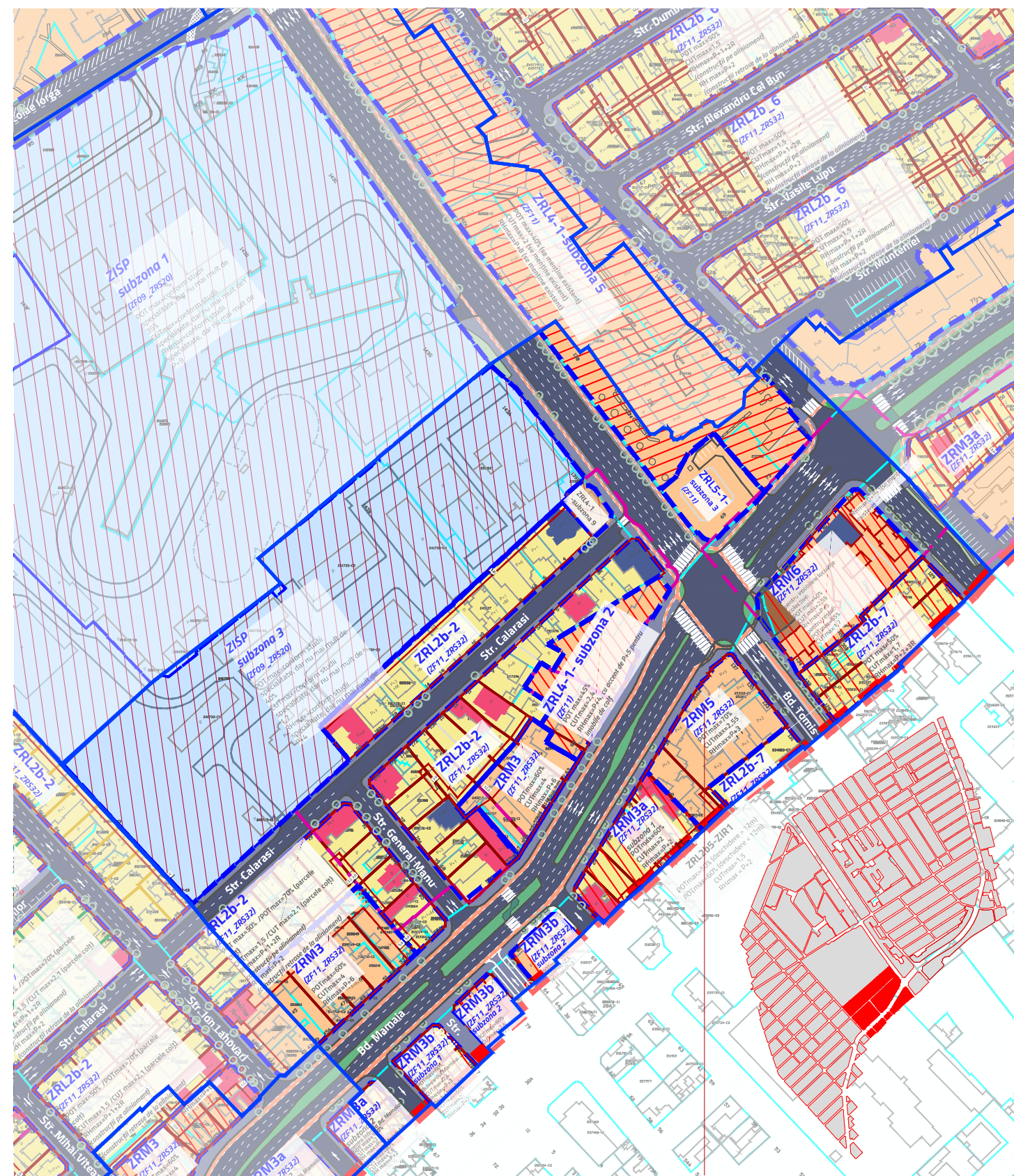
RHmax = P+3E

8. ZRM5 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia

POTmax=70%

CUTmax=2,8

RHmax=P+3E



9. ZRM6 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia

POT max=40% (imobilele locuințe colective)

POTmax=65% (restul funcțiunilor)

CUT max=2,4 (imobilele locuințe colective)

CUTmax:1,7 (restul funcțiunilor)

RH max=P+5E (imobilele locuințe colective)

RHmax:D+P+1E (restul funcțiunilor) - se menține existent



Caracterizat prin:

- a. **zonă spațiu verde** (cea mai amplă zonă de loisir din zona de studiu PUZ)
b. **ansamblu de locuire colectivă care bordează bvd. Tomis și Mircea cel Bătrân** (dezvoltat în perioada comunistă care găzduiește mai multe activități conexe locuirii la parterele clădirilor)

POT max= nu este cazul
CUT max= nu este cazul
RHmax=nu este cazul

POT max= 10%
CUT max=0,1 mp/mp teren
RHmax = P

Subzona 2:
 POT max=se menține existent
 CUTmax=se menține existent
 RHmax=se menține existent

Subzona 3:
 POT max= se menține existent
 CUT max=se menține existent
 RHmax = se menține existent

Subzona 4:
POT max= 30% (se menține existent)
CUT max=2,8 (se menține existent)
RHmax = P+8E (se menține existent)

POT max= 30%
CUT volumetric max= 6 mc/mp teren
RHmax = P înalt - lăcașe de cult
RHmax= P - construcții complementare cu funcțiunea de lăcaș de cult



POT max=se menține cf. existent
CUTmax=se menține cf existent
RHmax=S+P+1



Subzone funcționale proapse

ZIR 9

Caracterizat prin:

- zone locuire individuală și activități conexe (dezvoltate pe parcellar protejat specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)**
- anasmbluri locuințe colective din perioada comunistă**

1. ZRL2b-3 (ZF11_ZRS32) -subzona parcellar protejat (dezvoltat în prima jumătate a secolului XX), specific locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2

POT max=45%

CUTmax=1,35

RHmax=P+1E+2R(construcții pe aliniament)

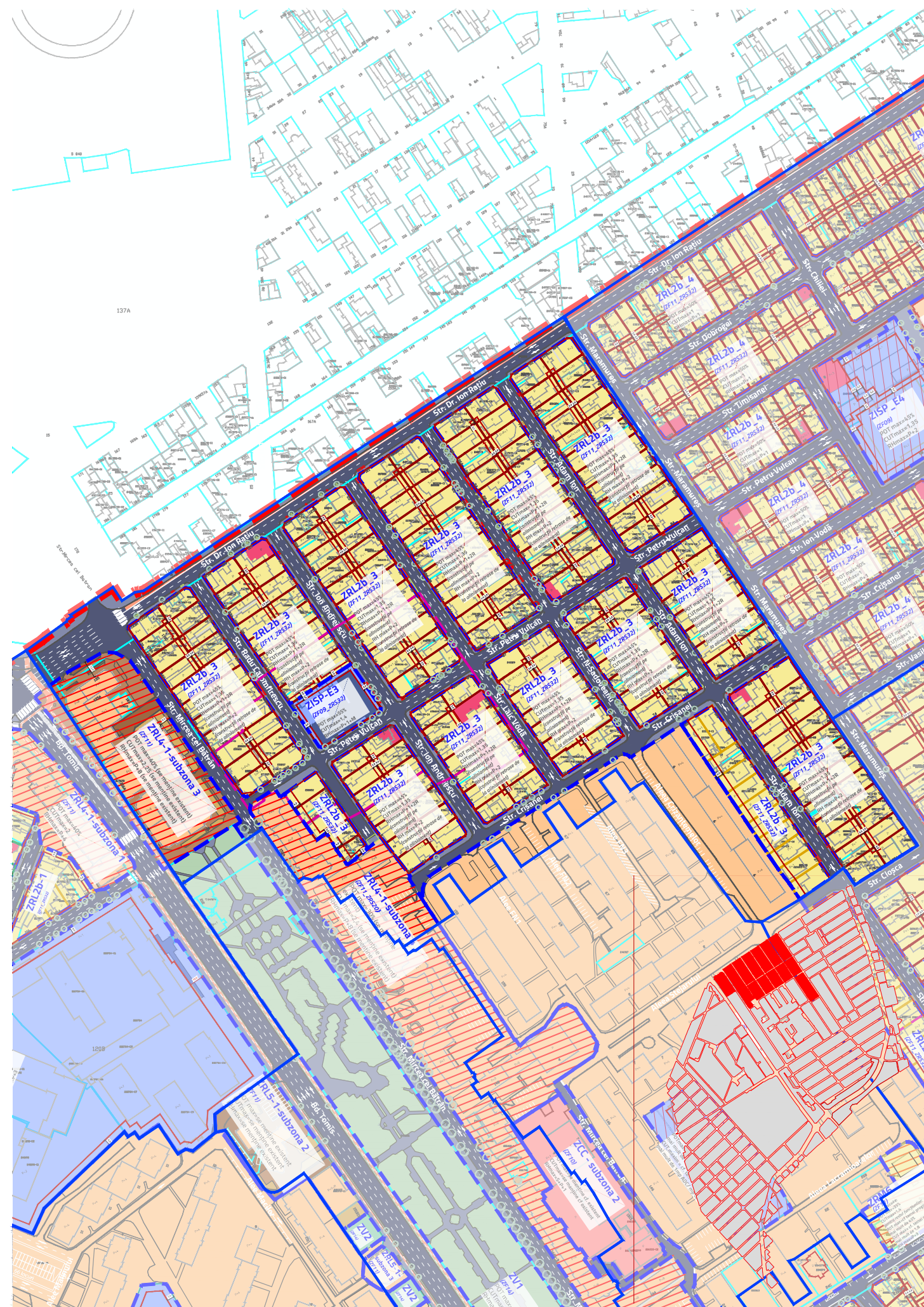
RH max=P+2E (construcții retrase de la aliniament)

2. ZISP-E3 (ZF09_ZRS32) -subzona unităților educaționale, dezvoltate pe parcellar specific primei jumătăți a secolului XX

POT max= 45%

CUT max= 1,4

RHmax = P+1E+M



ZIR 10

Caracterizat prin:

a. **ansamblu de locuire colectivă (dezvoltate în perioada comunistă** cu ample spații vegetale și cu **inserții de tip centru de cartier** formate din piață alimentară, zonă educațională, locuri de joacă)

1. ZRL4_2 (ZF11_ZRS20) - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4), dezvoltate sub forma ansamblurilor specifice anilor 1960-1970

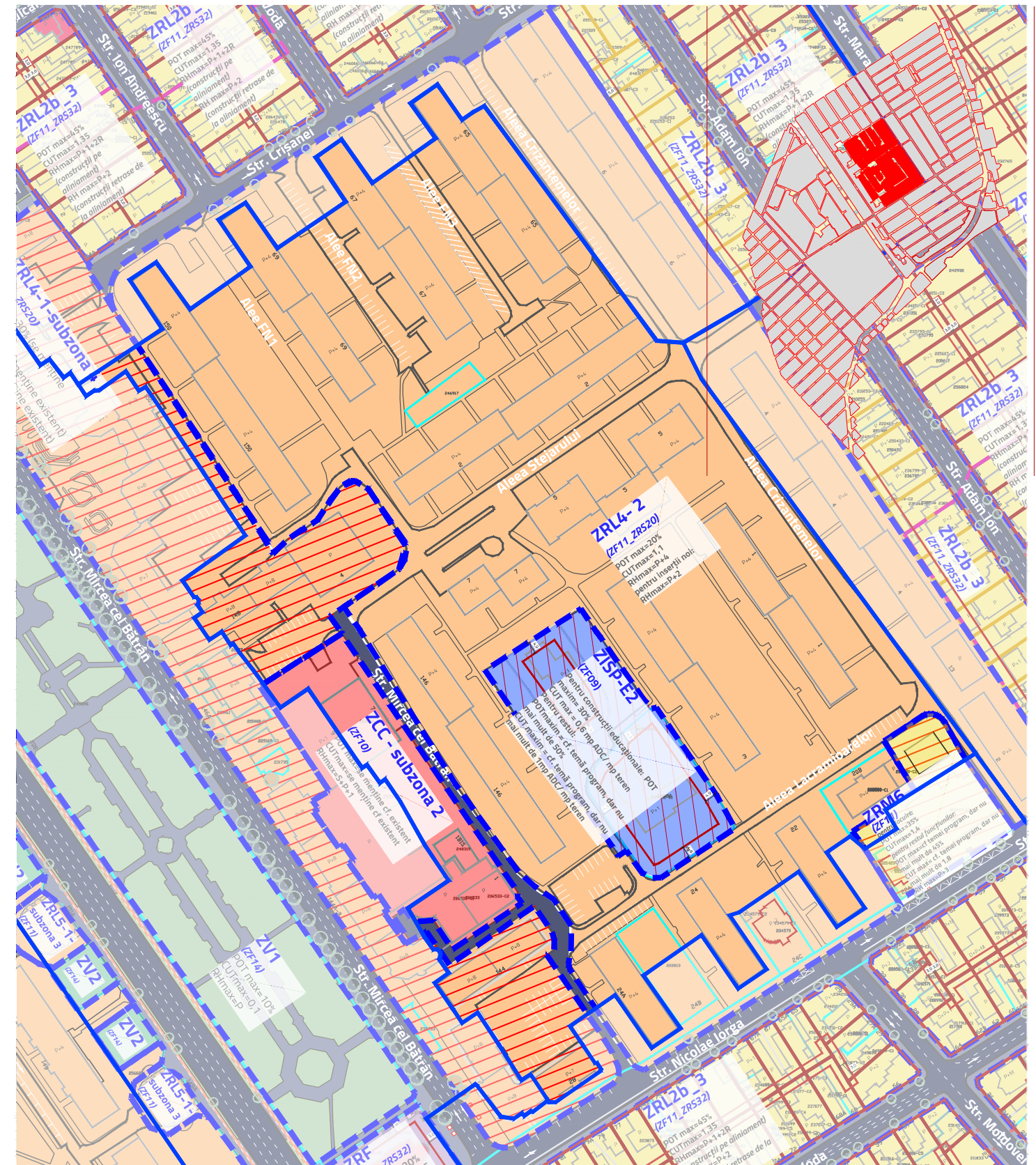
POT max=20%
CUTmax=1,1
RHmax=P+4E
pentru inserții noi: RHmax=P+2E

2. ZISP-E2 (ZF09) - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4), dezvoltate sub forma ansamblurilor specifice anilor 1960-1970

POT max=20%
CUTmax=1,1
RHmax=P+4E
pentru inserții noi: RHmax=P+2E

3. ZRM6 (ZF11) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia

POT max=35%
POTmax=cf. temei program, dar nu mai mult de 45% (pentru restul funcțiunilor)
CUT max=1,4
CUTmax:cf. temei program, dar nu mai mult de 1,8 (pentru restul funcțiunilor)
RH max=P+3E



4. ZCC - subzona centrelor de cartier

Subzona 2:

POT max=se menține cf. existent
CUTmax=se menține cf existent
RHmax=S+P+1



Subzone funcționale proapse

ZIR 11

Caracterizat prin:

a. **zone locuire individuală (dezvoltate pe parcellar protejat specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)**

1. ZRL2b-3 (ZF11_ZRS32) - subzona parcellar protejat (dezvoltat în prima jumătate a secolului XX), specific locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2

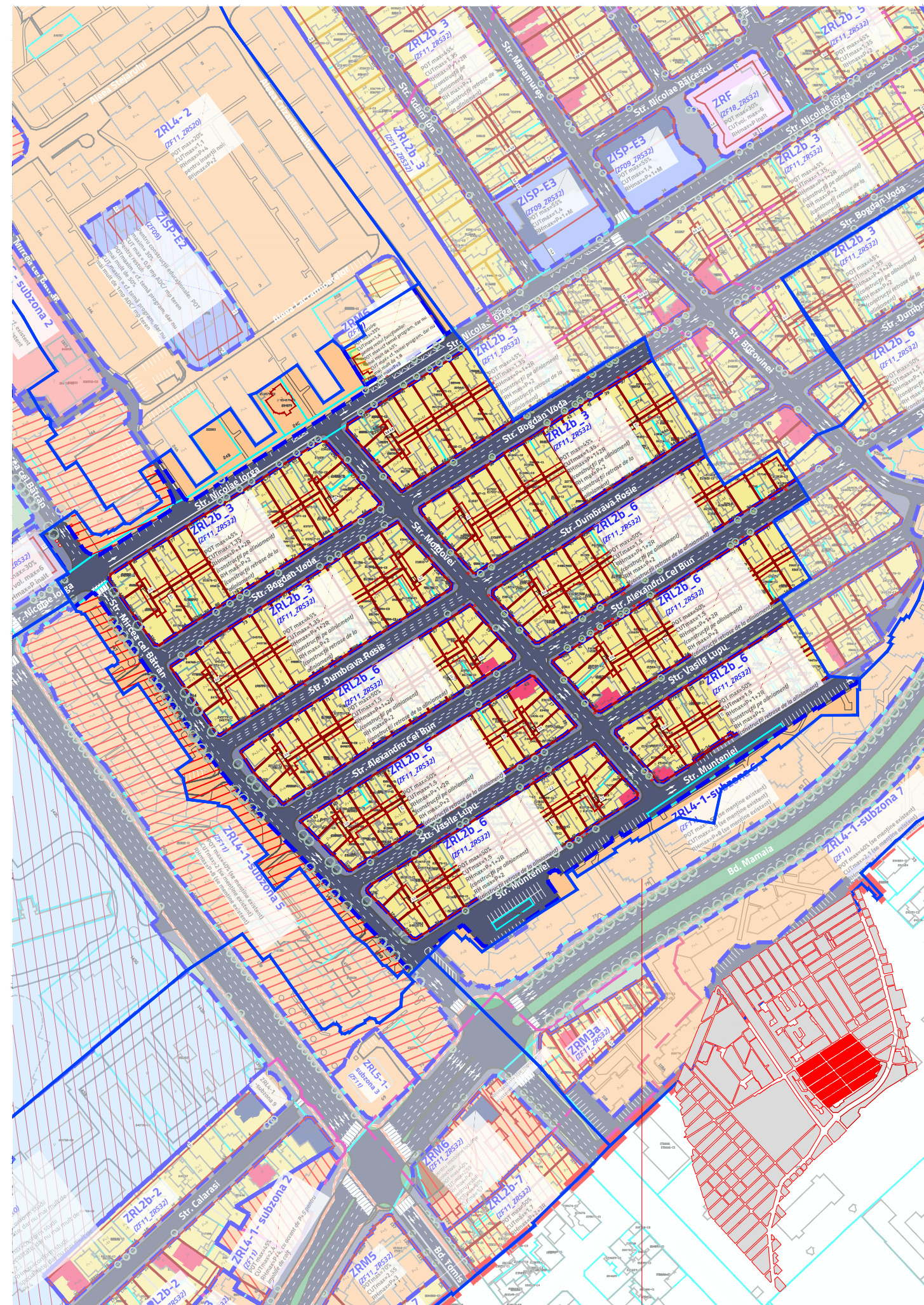
POT max=45%
CUTmax=1,35
RHmax=P+1E+2R (construcții pe aliniament)
RH max=P+2E (construcții retrase de la aliniament)

2. ZRL2b-6 (ZF11_ZRS32) - subzona parcellar protejat (dezvoltat în prima jumătate a secolului XX), specific locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2

POT max=50%
CUTmax=1,5
RHmax=P+1E+2R(construcții pe aliniament)
RH max=P+2E (construcții retrase de la aliniament)

3. ZRM7 (ZF11) - subzona mixtă cu regim de înălțime maxim P+3etaje, cu deschidere la strada Nicolae Iorga

POT max=cf temei program, dar nu mai mult de 45%
CUT max= cf. temei program, dar nu mai mult de 1,8
RH max=P+3E



ZIR 12

Caracterizat prin:

- zone locuire individuală (dezvoltate pe parcellar protejat** specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)
- inserții din perioada comunistă (dezvoltări de tip centru de cartier** formate din clădiri de locuire colectivă, spații de servicii și comerț)
- zonă de piață (dezvoltate pe parcellar protejat** specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)

1. ZRL2b-4 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale cu un regim de înălțime de maxim P+1, dezvoltate pe parcellar specific primei jumătăți a secolului XX

POT max= 50%
CUT max= 1
RHmax = P+1E

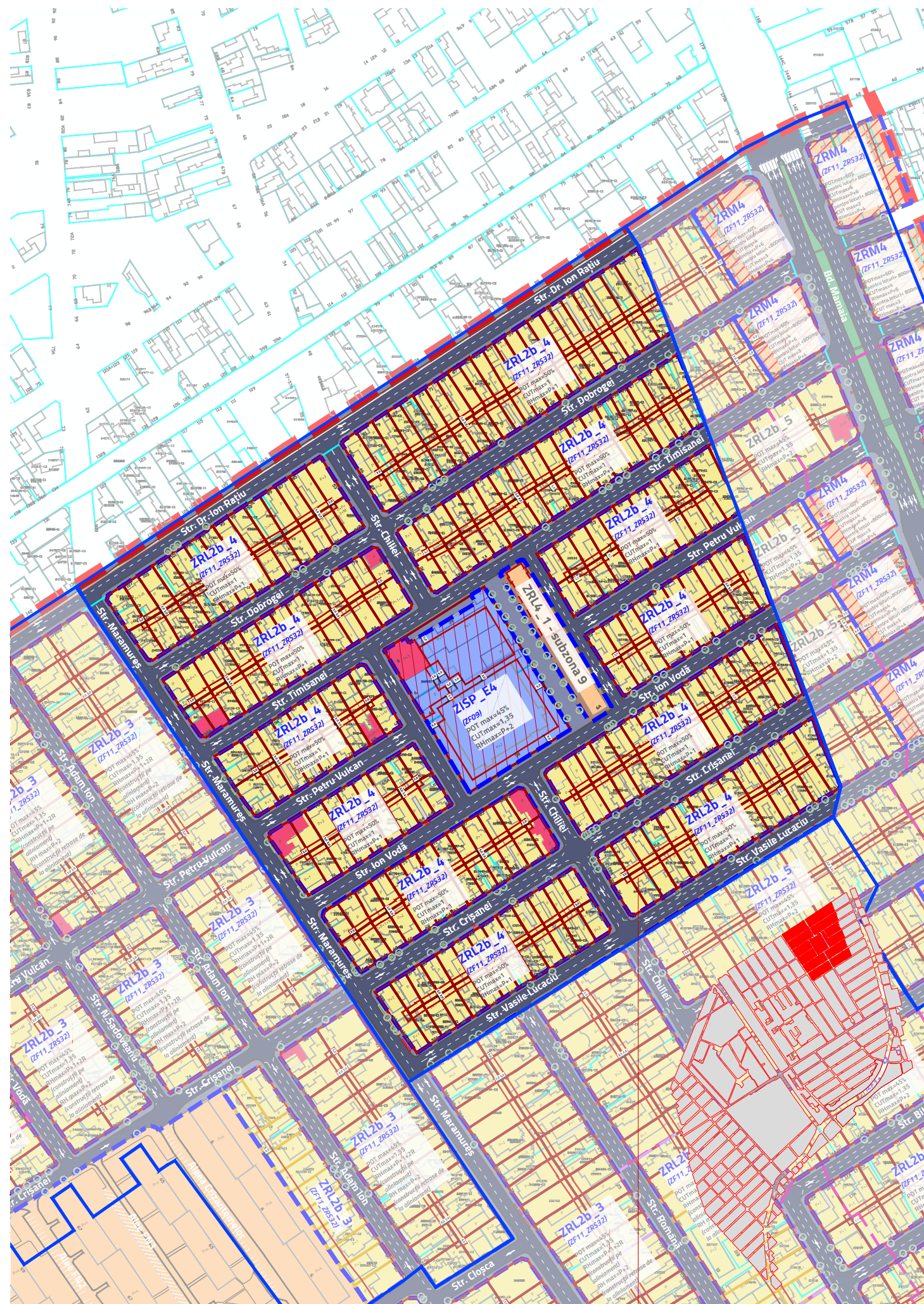
2. ZISP-E4 (ZF09) - subzona unităților educationale și a altor servicii de interes public

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

3. ZRL4_1 (ZF11) - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4), ce bordează principalele căi de circulație

Subzona 9

POT max=60% (se menține existent)
CUTmax=3 (se menține existent)
RHmax=P+4E (se menține existent)



Subzone fonctionale proposée

ZIR 13

Caracterizat prin:

- a. **zone locuire individuală (dezvoltate pe parcelar protejat** specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)
- b. **inserții din perioada comunistă (dezvoltări de tip centru de cartier** formate din locuințe colective ce bordează artere principale)
- c. **centre de cartier cf. proiecte Bănescu (zone educaționale și lăcaș de cult)**

- 1. ZRL2b_3 (ZF11_ZRS32) - subzona parcular protejat (dezvoltat în prima jumătate a secolului XX), specific locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2**

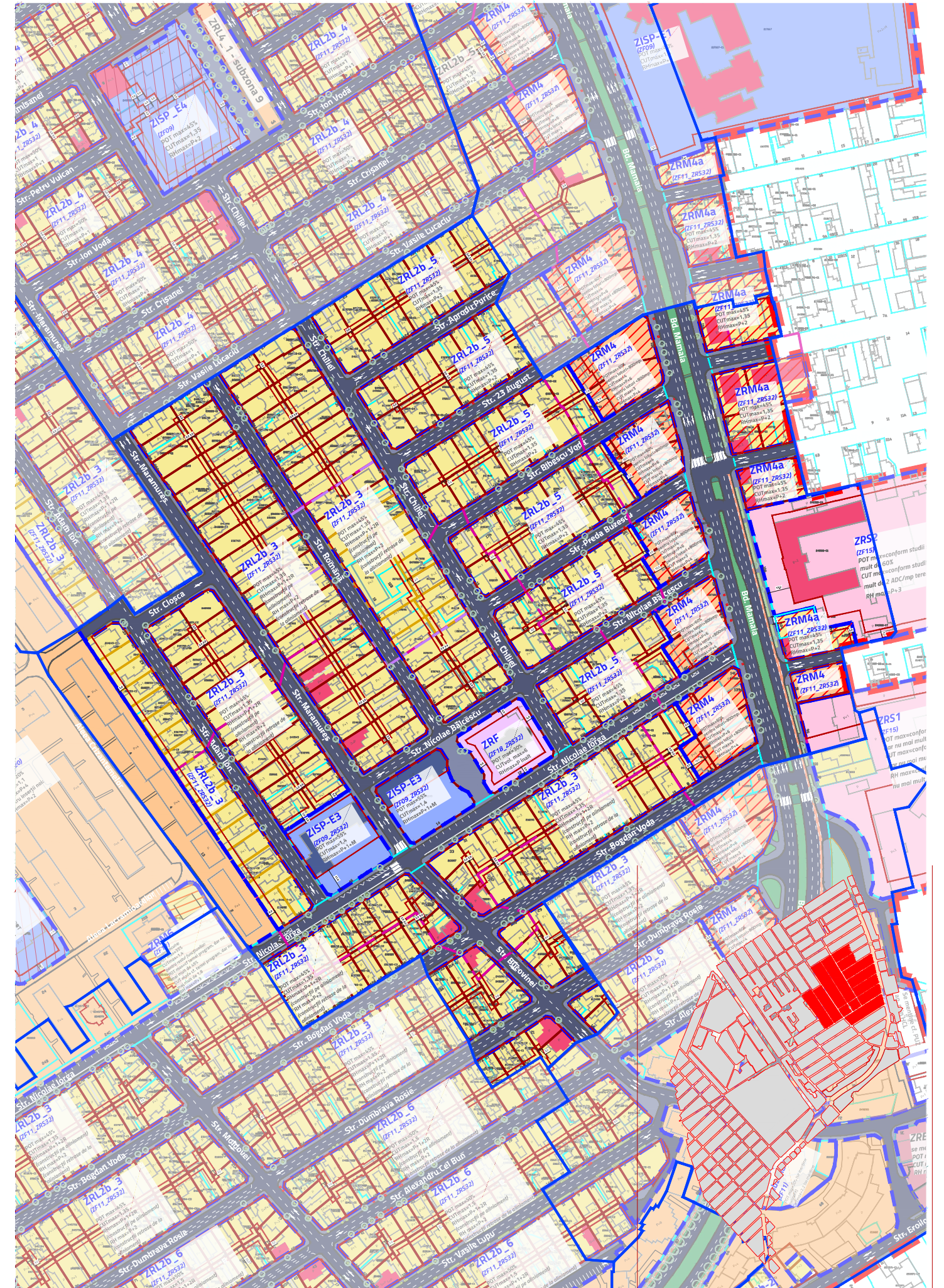
POT max=45%
CUTmax=1,35
RHmax=P+1E+2R(construcții pe aliniament)
RH max=P+2E (construcții retrase de la aliniament)

- 2. ZRL2b_5 (ZF11_ZRS32) - subzona parcelar protejat (dezvoltat în prima jumătate a secolului XX), specific locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2**

POT max=45%
CUTmax=1,35
RH max=P+2E

- 3. ZISP-E3 (ZF09_ZRS32) -subzona unităților educaționale, dezvoltate pe parcelar specific primei jumătăți a secolului XX**

POT max= 55%
CUT max= 1,4
RHmax = P+1E+M





Subzone funcționale proapse

ZIR 13

4. ZRF (ZF18_ZRS32) - subzona lăcașelor de cult

POT max= 30%

CUT volumetric max= 6 mc/mp teren

RHmax = P înalt - pentru lăcașe de cult

P - pentru construcții complementare cu funcțiunea de lăcaș de cult

5. ZRS2 (ZF15) - zona clădirilor cu destinație specială

POT max=conform studii specialitate, dar nu mai mult de 60%

CUT max=conform studii specialitate, dar nu mai mult de 2 ADC/mp teren

RH max=P+3E

6. ZRM4 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia

POTmax=60%

CUTmax=4 (pentru loturi >800mp)

CUT max=3 (pentru loturi <800mp)

RHmax=P+6E (pentru loturi >800mp)

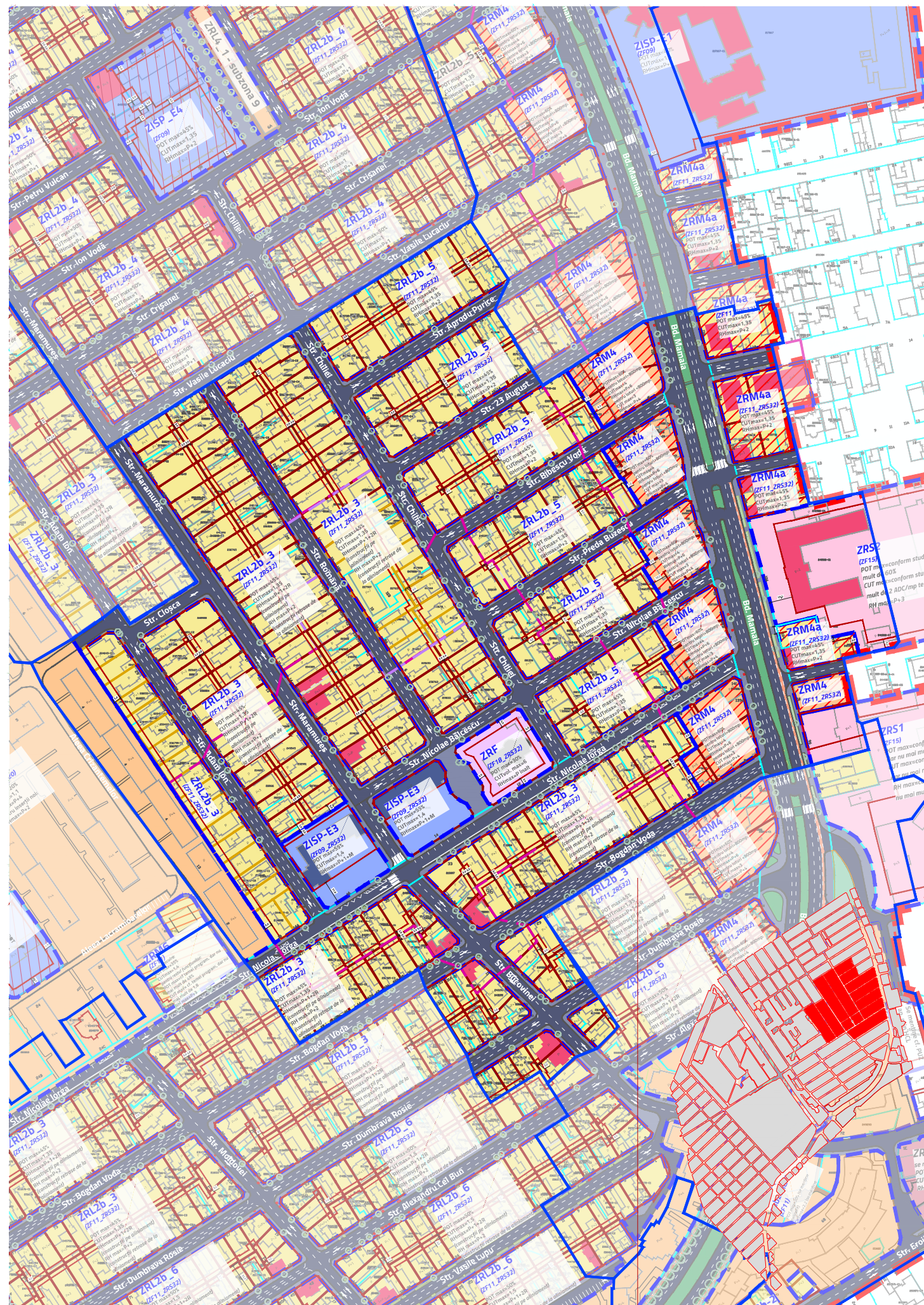
RHmax=P+4E (pentru loturi <800mp)

7. ZRM4a (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia cu clădiri cu valoare arhitecturală

POTmax=45%

CUTmax=1,35 (pentru loturi >800mp)

RHmax=P+2E



Subzone funcționale propuse

ZIR 14

Caracterizat prin:

- zone locuire individuală (dezvoltate pe parcelar protejat** specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)
- ansamblu de locuire colectivă care bordează bd. Mamaia** (dezvoltat în perioada comunistă care găzduiește mai multe activități conexe locuirii la parterele clădirilor)

1. ZRL2b-3 (ZF11_ZRS32) -subzona locuințelor individuale cu un regim de înălțime de maxim P+2, dezvoltate pe parcelar specific primei jumătăți a secolului XX

POT max=45%
 CUTmax=1,35
 RHmax=P+1E+2R(construcții pe aliniament)
 RH max=P+2E (construcții retrase de la aliniament)

2. ZRL2b-6 (ZF11_ZRS32) -subzona locuințelor individuale cu un regim de înălțime de maxim P+2, dezvoltate pe parcelar specific primei jumătăți a secolului XX

POT max=50%
 CUTmax=1,5
 RHmax=P+1E+2R(construcții pe aliniament)
 RH max=P+2E (construcții retrase de la aliniament)

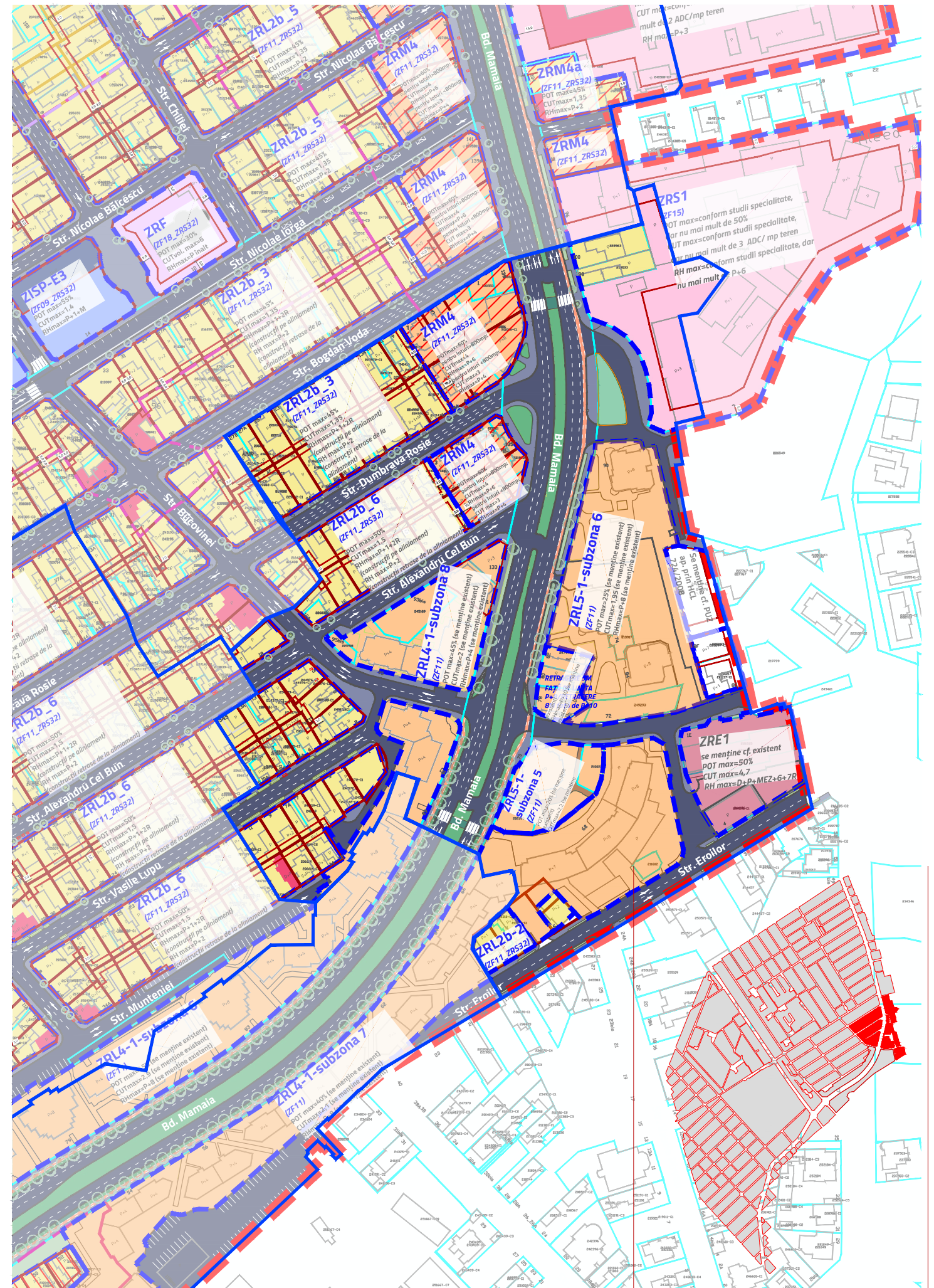
3.ZRL4_1 (ZF11) - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4), ce bordează principalele căi de circulație

Subzona 8

POT max=45% (se menține existent)
 CUTmax=2 (se menține existent)
 RHmax=P+4E (se menține existent)

4.ZRE1 - SE MENȚINE CF. EXISTENT

POT max=50%
 CUT max=4,7
 RH max=D+P+MEZ+6E+7R



Subzone funcționale proapse

ZIR 14

5.ZRL5-1 (ZF11) -zona clădirilor cu destinație specială CU FUNCȚIUNI MEDICALE

subzona 5

POT max=20% (se menține existent)

CUTmax=2,2 (se menține existent)

RHmax=P+10E (se menține existent)

subzona 6

POT max=25% (se menține existent)

CUTmax=1,95 (se menține existent)

RHmax=P+8E (se menține existent)

5. ZRM4 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia

POTmax=60%

CUTmax=4 (pentru loturi >800mp)

CUT max=3 (pentru loturi <800mp)

RHmax=P+6E (pentru loturi >800mp)

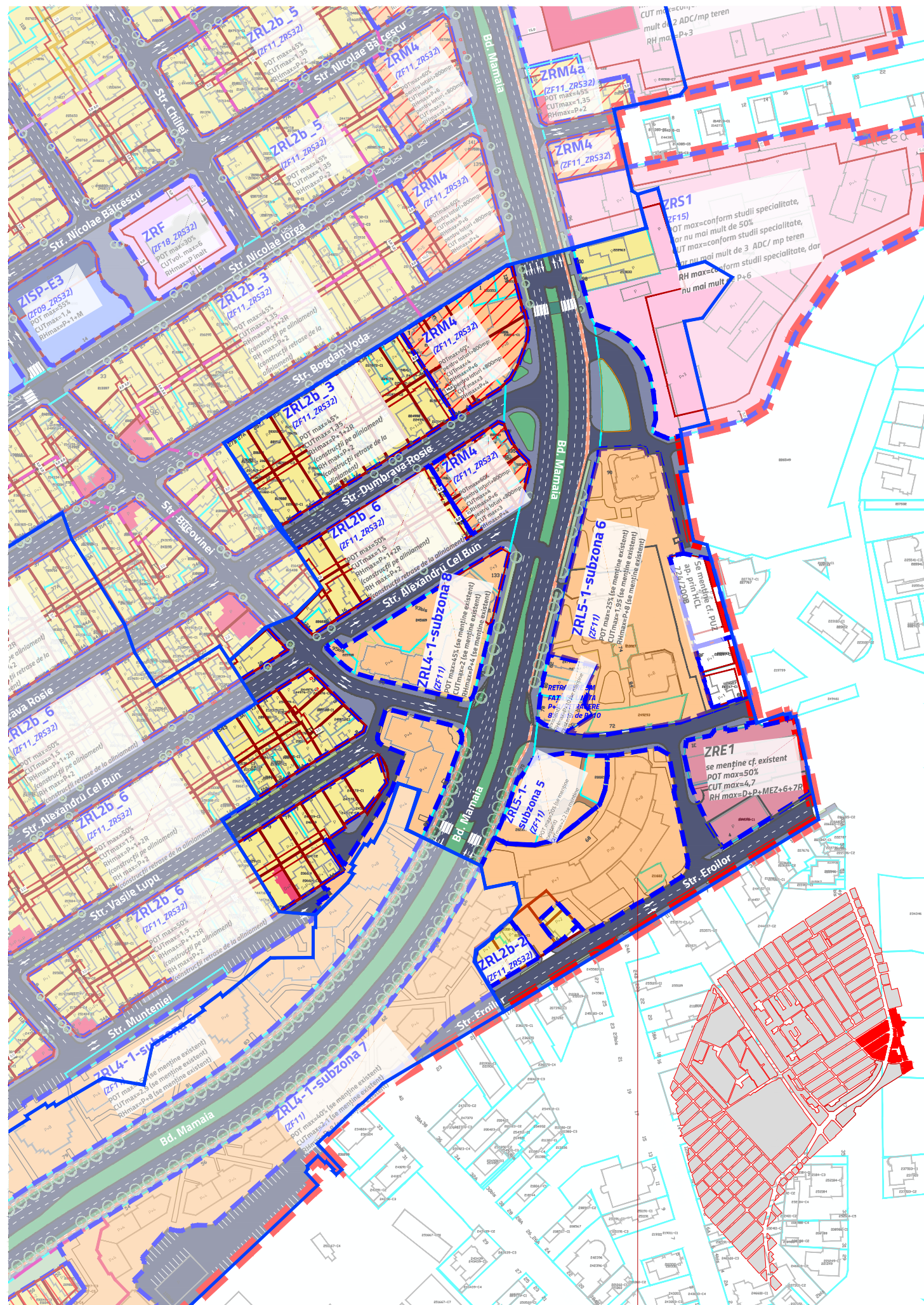
RHmax=P+4E (pentru loturi <800mp)

7.ZRS1 (ZF15) - zona clădirilor cu destinație specială cu funcțiuni medicale

POT max=conform studii specialitate, dar nu mai mult de 50%

CUT max=conform studii specialitate, dar nu mai mult de 3 ADC/ mp teren

RH max=conform studii specialitate, dar nu mai mult de P+6E



ZIR 15

Caracterizat prin:

- zone locuire individuală (dezvoltate pe parcellar protejat** specific primei jumătăți sec. XX - proiect Bănescu)
- clădiri care bordează Blvd. Mamaia** (dezvoltat în perioada interbelică și cu inserții ulterioare, reprezentate de instituții de educație, locuințe colective mici, servicii și comerț)

1. ZRM4 (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia

POTmax=60%
CUTmax=4 (pentru loturi >800mp)
CUT max=3 (pentru loturi <800mp)
RHmax=P+6E (pentru loturi >800mp)
RHmax=P+4E (pentru loturi <800mp)

2. ZISP-E1 (ZF09) subzona unităților educaționale, dezvoltate în a doua jumătate a secolului XX

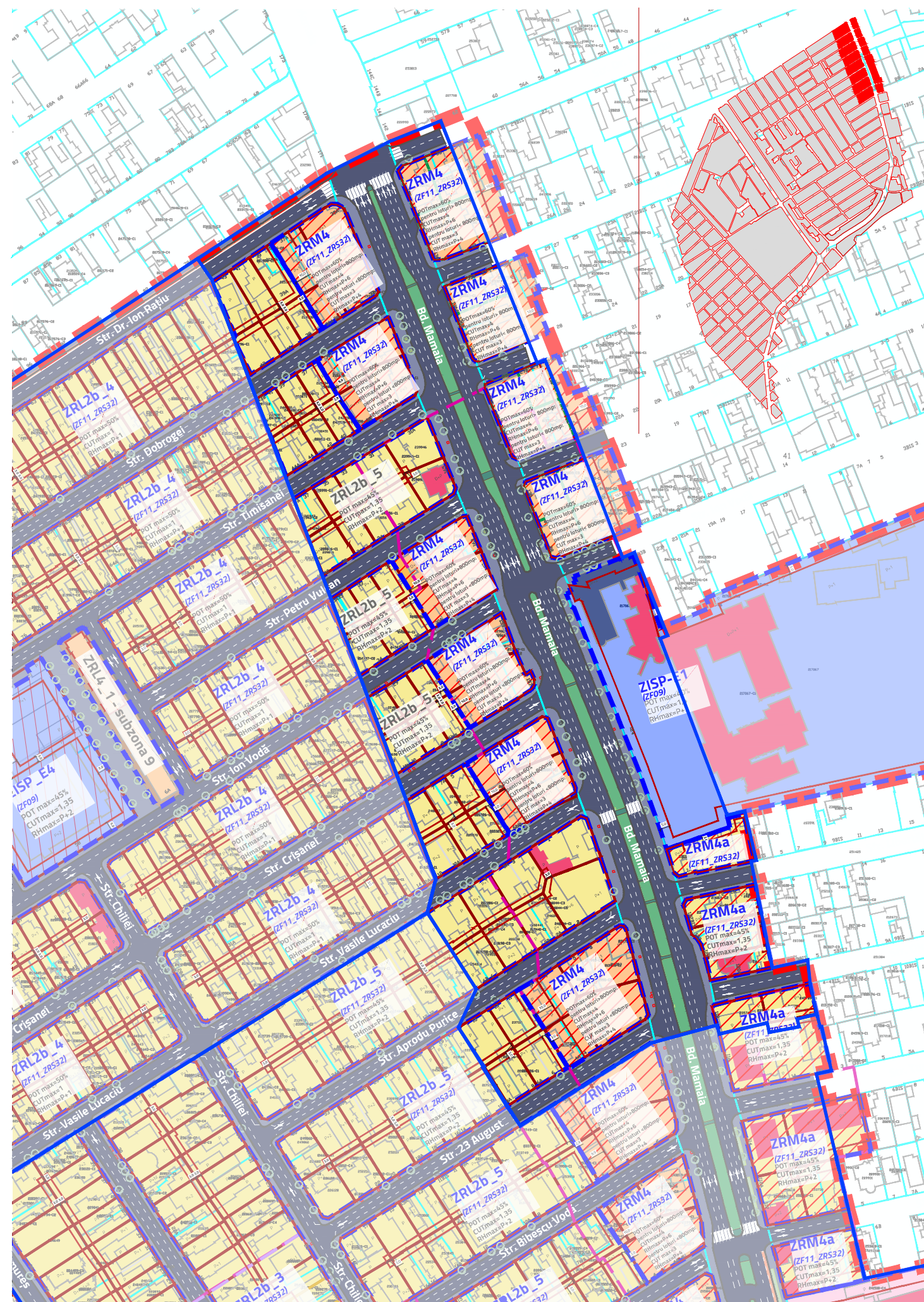
POT max=40%
CUTmax=1,4
RHmax=P+3E

3. ZRL2b_5 (ZF11_ZRS32) - subzona parcellar protejat (dezvoltat în prima jumătate a secolului XX), specific locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2

POT max=45%
CUTmax=1,35
RH max=P+2E

4. ZRM4a (ZF11_ZRS32) - subzona mixtă cu deschidere la Bulevardul Mamaia cu clădiri cu valoare arhitecturală

POTmax=45%
CUTmax=1,35 (pentru loturi >800mp)
RHmax=P+2E



ZIR 16

Caracterizat prin:

b. **ansamblu de locuire colectivă care bordează bvd. Mamaia** (dezvoltat în perioada comunistă care găzduiește mai multe activități conexe locuirii la parterele clădirilor)

1. ZRL4_1 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor colective cu regim de înălțime mediu (P+4), ce bordează principalele căi de circulație

Subzona 6

POT max=45% (se menține existent)

CUTmax=2,9 (se menține existent)

RHmax=P+8E (se menține existent)

Subzona 7

POT max=40% (se menține existent)

CUTmax=2,1 (se menține existent)

RHmax=P+8E (se menține existent)

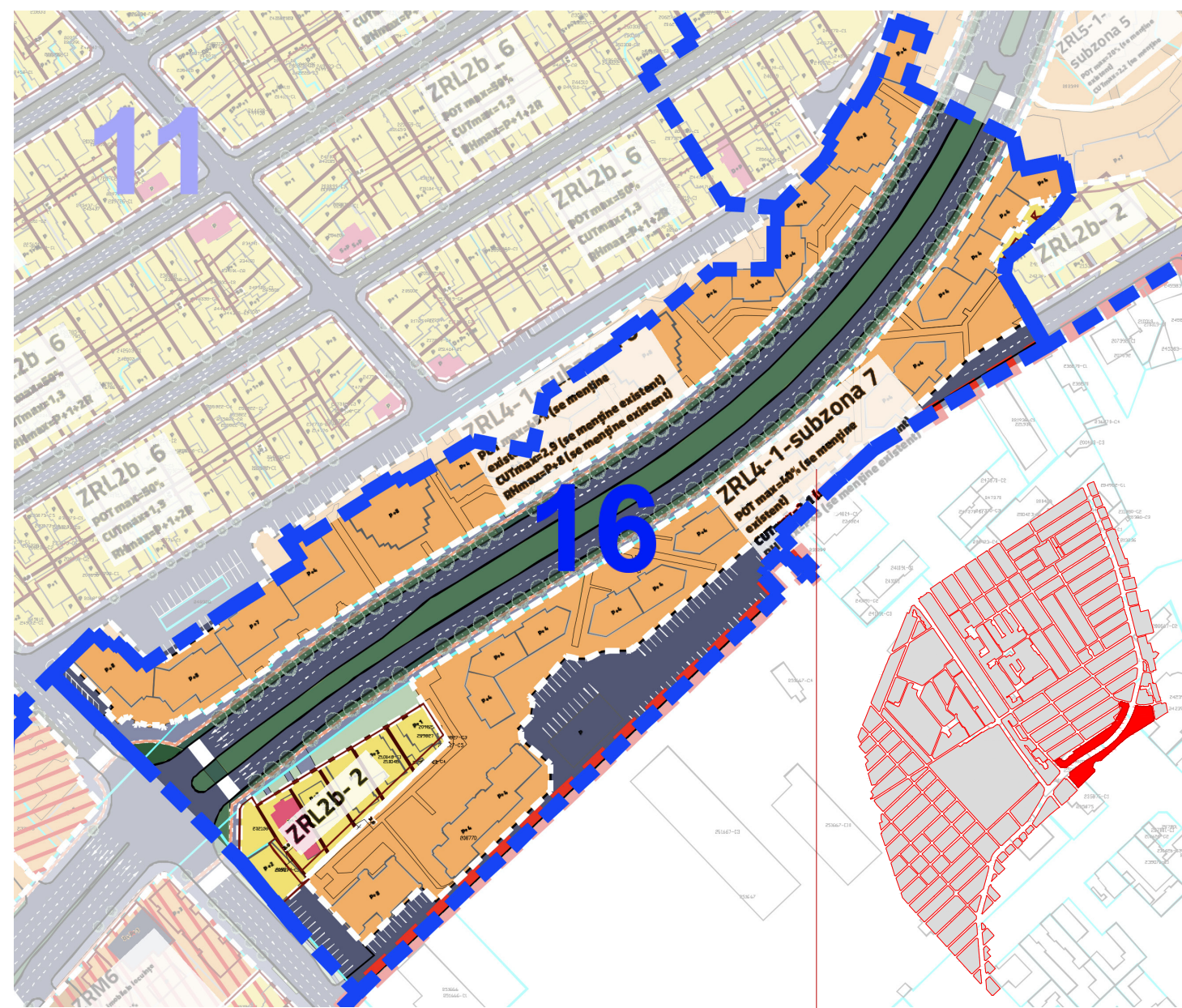
2. ZRL2B_2 (ZF11_ZRS32) - subzona locuințelor individuale, cu regim de înălțime de maxim P+2, dezvoltate pe parțelar specific primei jumătăți a secolului XX

POT max= 50% (*excepție: pentru parcelele de colț se admite un POT max=70%)

CUT max= 1,5 (*excepție: pentru parcelele de colț se admite un CUT max=2,1)

RHmax = P+1E+2R (construcții pe aliniament)

RHmax=P+2E (construcții retrase de la aliniament/parcele de colț)



Propuneri conform PUZ

11

segmente de circulație carosabilă transformate în circulații pietonale (cu precădere în proximitatea zonelor centre de cartier);

300

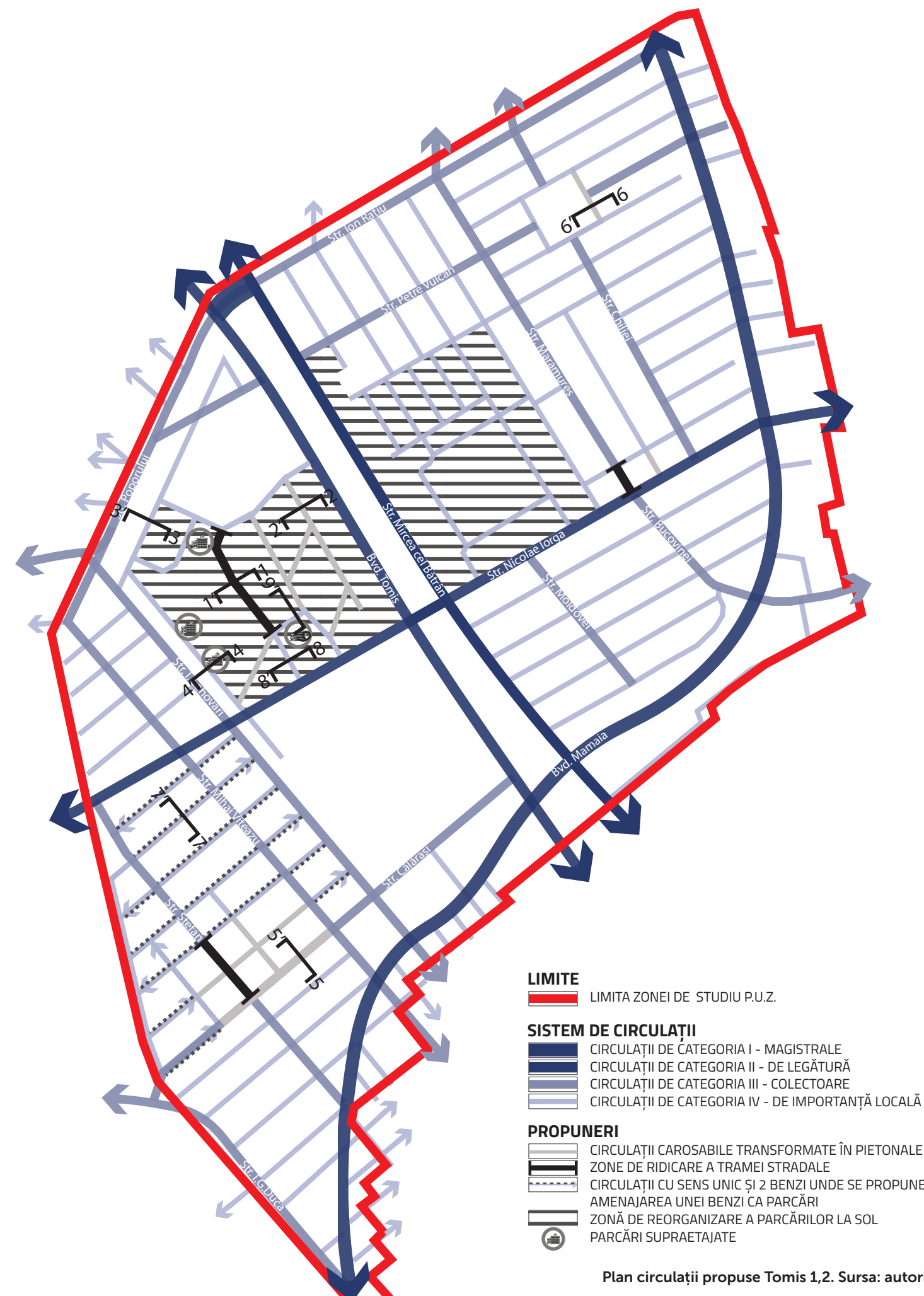
locuri de parcare generate în urma reorganizării sistemului de parcare în cadrul cartierelor de locuințe colective Tomis I și Tomis II și **adăugarea a 4 parcări supra etajate**;

3

str. Ștefan Mihăileanu, Maramureș și aleea Mălinului sunt segmente de străzi ridicate la nivel pentru a permite o mai bună utilizare a spațiilor de tip "centru de cartier" pentru pietoni;

9

străzi unde s-a transformat trama stradală de la sens unic cu două benzi **la o bandă cu sens unic, locuri de garare a autovehiculelor pe carosabil și lărgirea spațiului pietonal**;



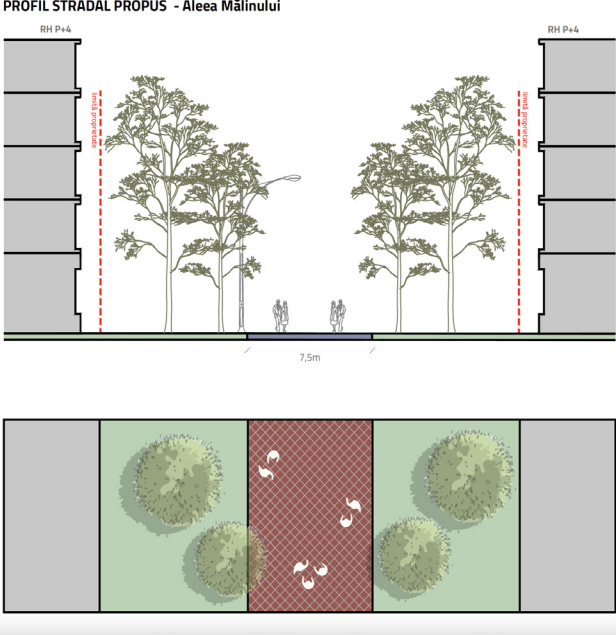
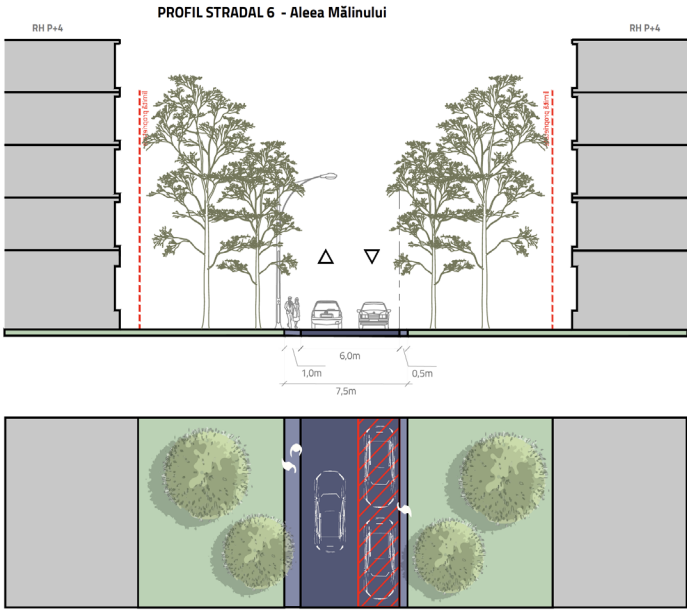


Circulații propuse

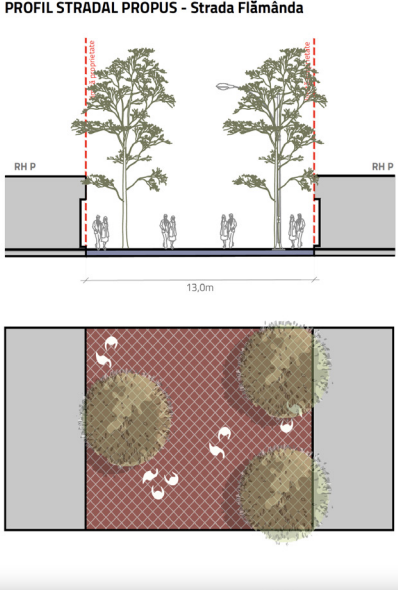
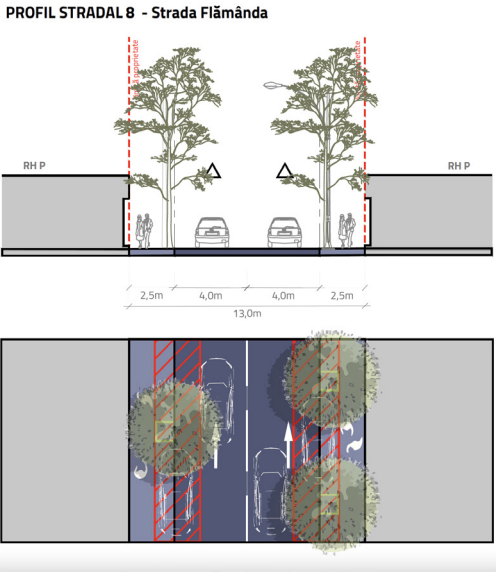
Existent

Propus

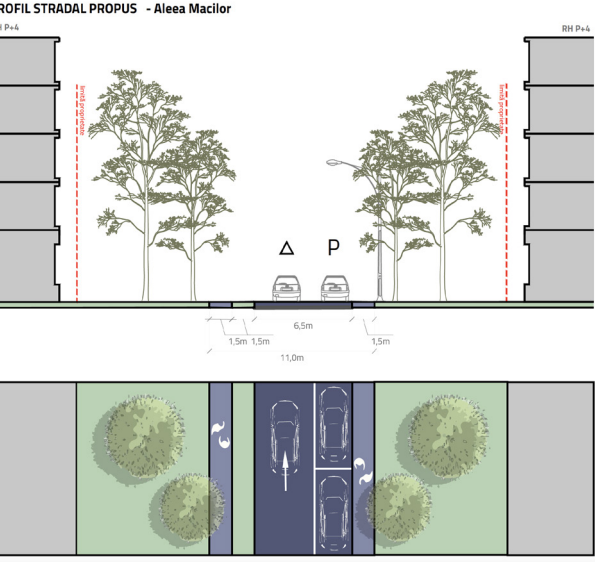
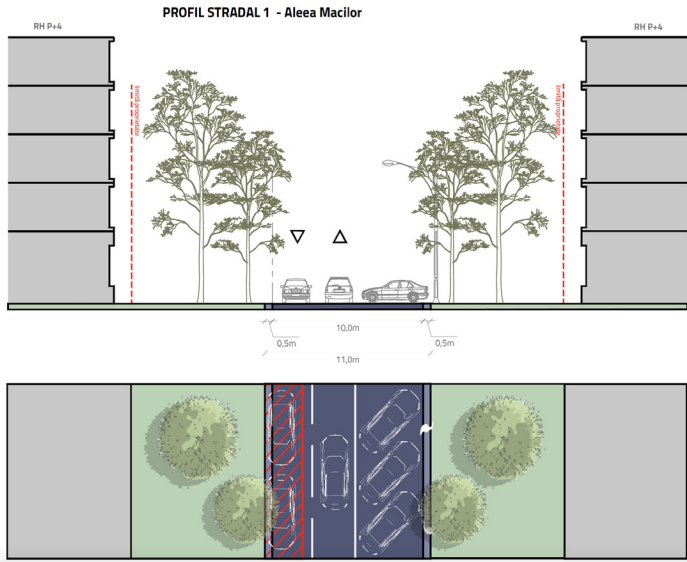
1



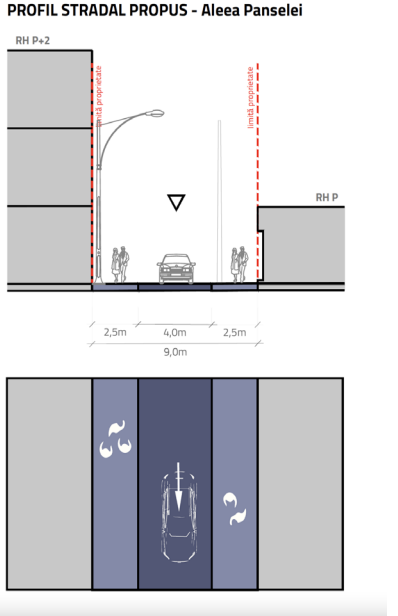
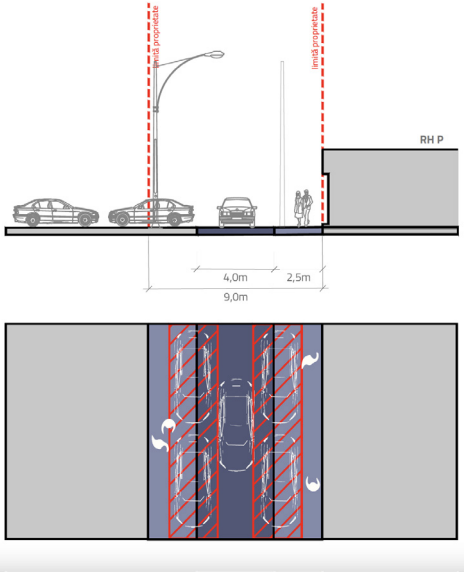
3



2

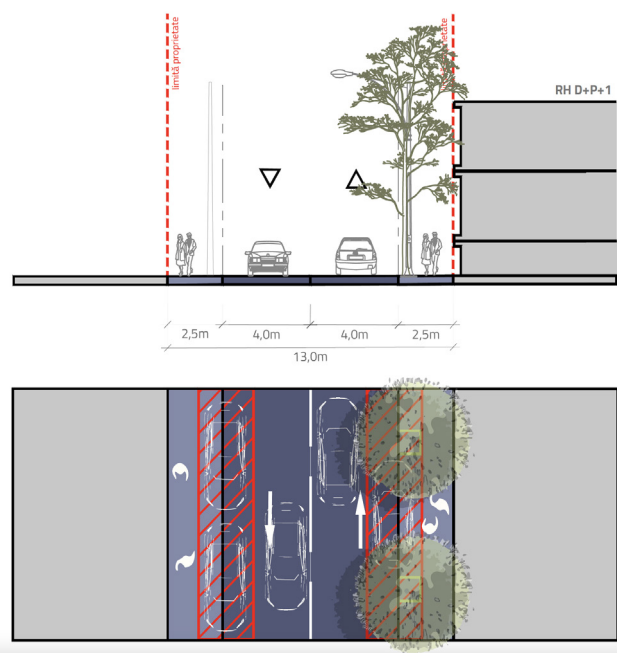


4

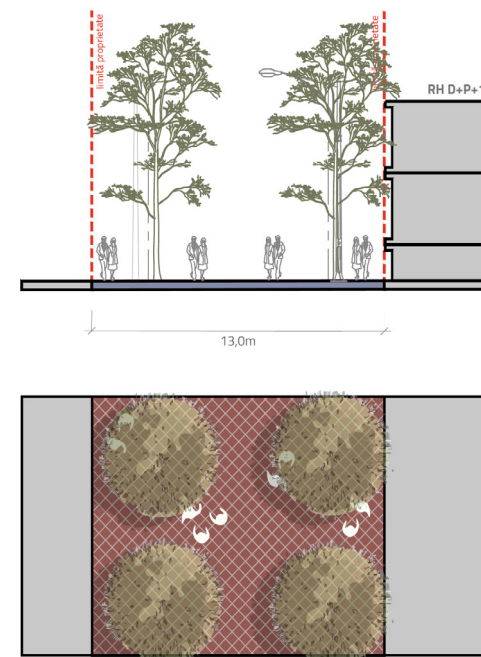


5

PROFIL STRADAL 9 - Strada Ștefan Mihăileanu

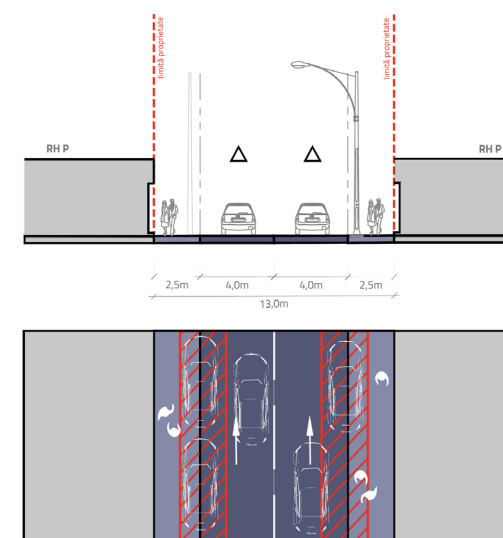


PROFIL STRADAL PROPUȘ - Strada Ștefan Mihăileanu

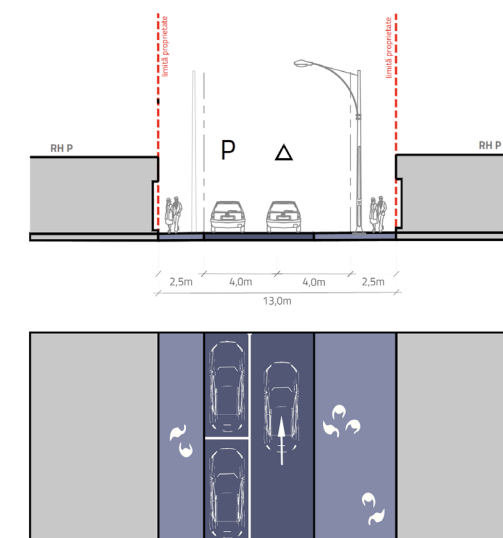


7

PROFIL STRADAL EXISTENT - Strada Topraisar

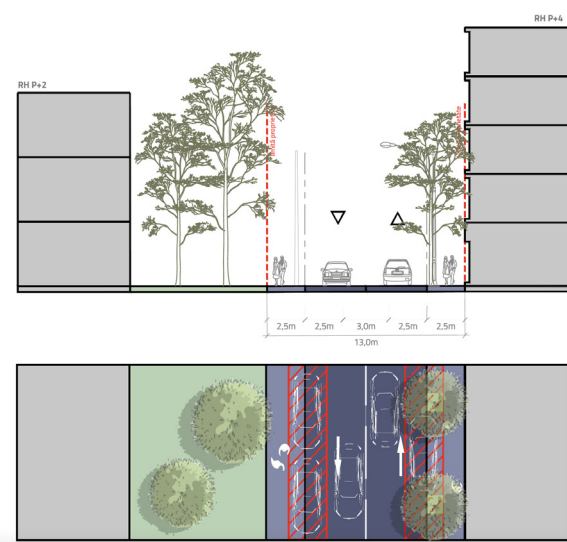


PROFIL STRADAL PROPUȘ - Strada Topraisar

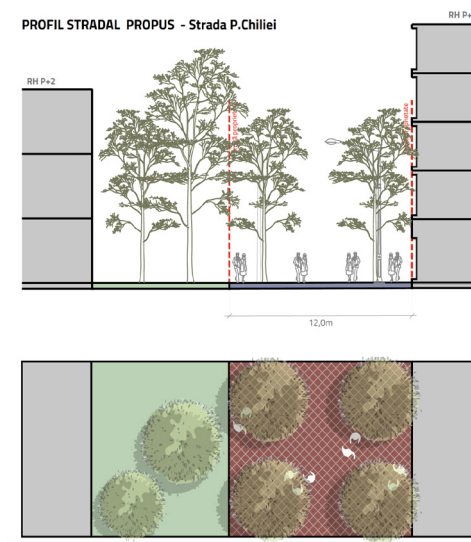


6

PROFIL STRADAL 10 - Strada P.Chiliei

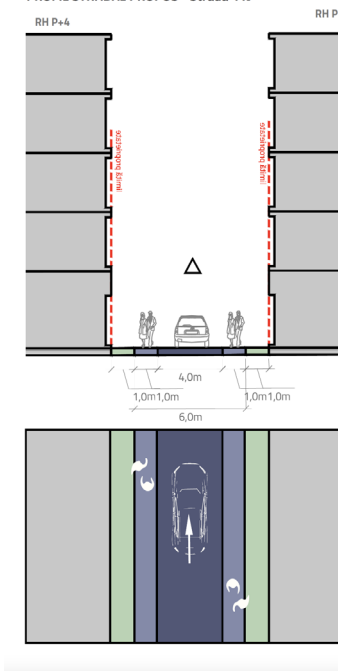


PROFIL STRADAL PROPUȘ - Strada P.Chiliei



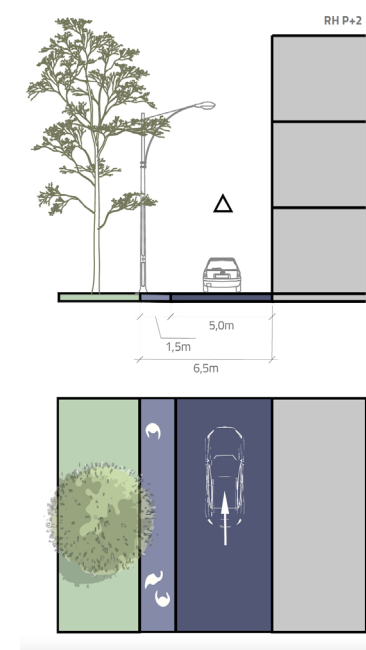
8

PROFIL STRADAL PROPUȘ - Strada FN



9

PROFIL STRADAL PROPUȘ - Alee FN2



Zonă centrală - caracter rezidențial

parcelări specifice primei jumătăți a secolului XX (1915,1921)
loturi cu suprafețe reduse : 200mp-300mp-400mp



15%
procent spațiu
verde/insulă



13%
procent spațiu
verde/insulă

problematica:

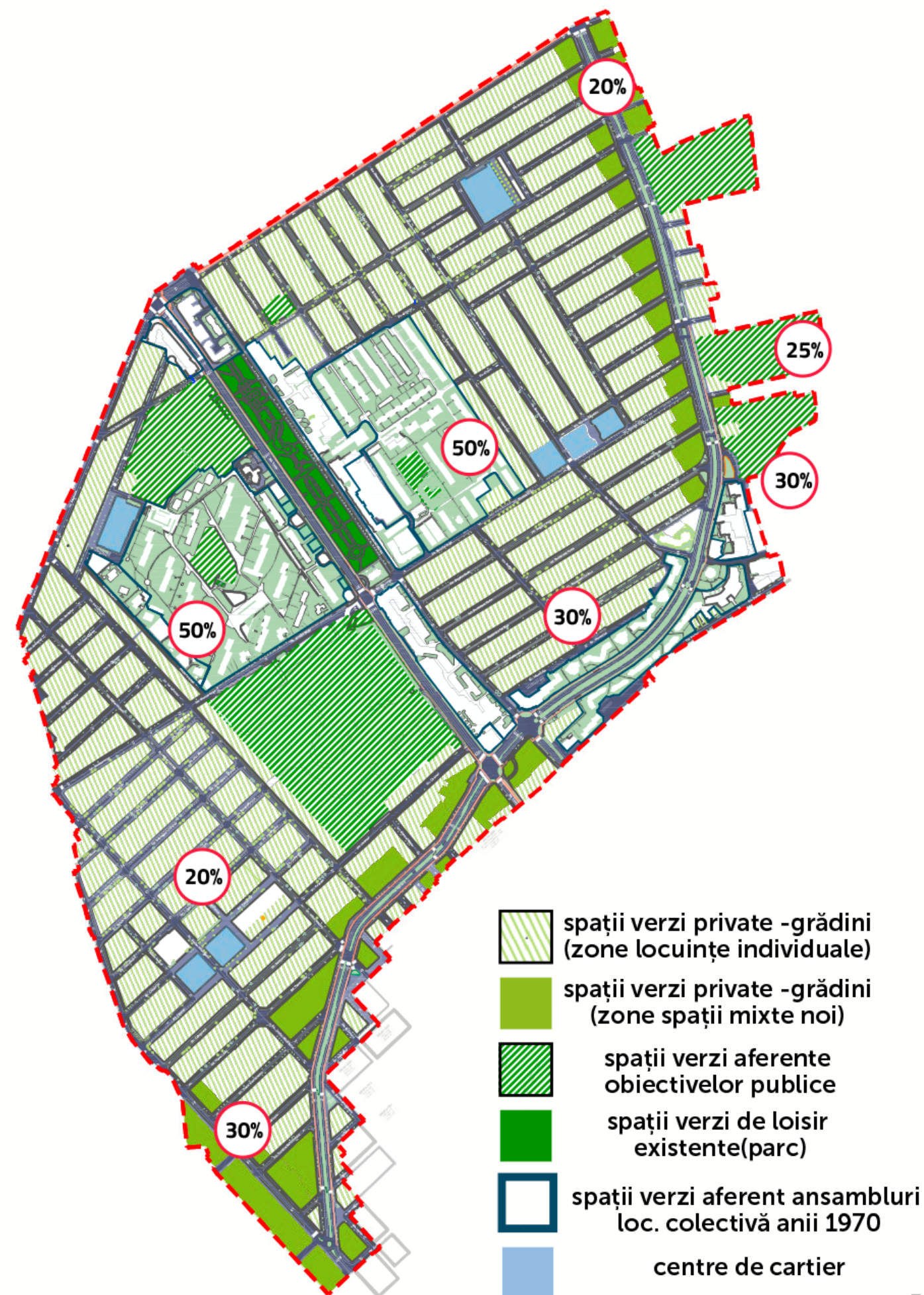
asigurare locuire de calitate

VS.

conservare patrimoniu (parcelar protejat)

VS.

asigurare necesar spațiu verde



Temă de sănătate publică / mediu / confort

Intervenții

A. Ansambluri locuințe colective - anii 1970-1980

- **protejarea grădinilor aferente locuințelor colective** (impunerea unui **procent de minim 50%** din suprafața arealului să fie amenajat ca spațiu verde)
- **posibilități de amenajare a teraselor verzi**

B. Mărirea spațiilor verzi la nivelul loturilor (parcelar protejat)

- **desființare anexe parazitare**
- **impunere procent minim spațiu verde/lot**, tradus prin:
 - spațiu verde la sol (plantații, grădini)
 - dale înierbate
 - terase verzi (pentru imobile noi, fără a afecta vecinătățile)

E. Contuarea unui profil nou al Bd. Mamaia, strada I.G. Duca

- **posibilități de densificare** ($RH_{max} = P+4/P+6/$ accente $P+8$), cu impunerea unui **procent minim spațiu verde/lot**, tradus prin:
 - spațiu verde la sol (plantații, grădini)
 - dale înierbate
 - terase verzi

D. Zonele de instituții - posibilități de densificare (creștere POT, CUT, RH), cu asigurarea procent minim de spații verzi

B. Spații publice/ centre de cartier înverzite - străzi înverzite

- **refacerea și completarea aliniamentelor verzi pe străzi**
- **plantarea spațiilor pietonizate - centre de cartier verzi**

PUG Municipiul Constanța vs PUZ

Extras RLU PUG Mun. Constanța

UTILIZARI ADMISE

- **locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;**
- **funcțiuni complementare locuirii:** paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) **în limita a maxim 25% din AC;**

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de **maxim 60% din aria unui nivel curent;**
- autorizarea locuintelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este conditionată de existența unui PUZ aprobat conform legii;

Extras RLU PUZ

zone locuire individuală

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală;
- Parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane (garaje);
- Spații verzi și plantate;
- Alei de acces.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- **Locuire cu un număr maxim de 2 unități locative,** pentru fiecare 200mp de teren
- **Spații comerciale mici (comerț en-detail), alimentație publică, spații pentru profesii libere, funcțiuni administrative, funcțiuni medicale, sau alte servicii cu acces public, cu următoarele condiții:**

(a) Activitatea acestora să se desfășoare în intervalul 07:00 - 22:00, fără a afecta vecinătățile.

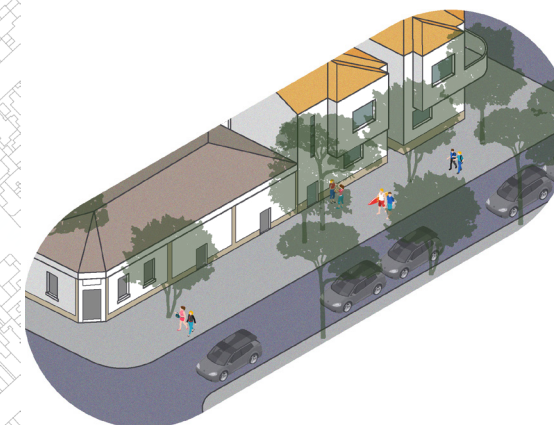
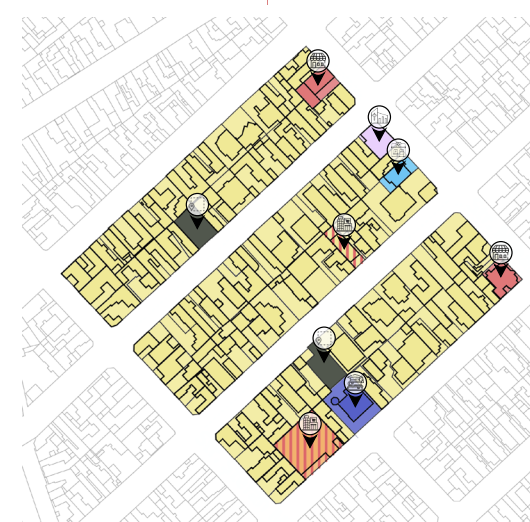
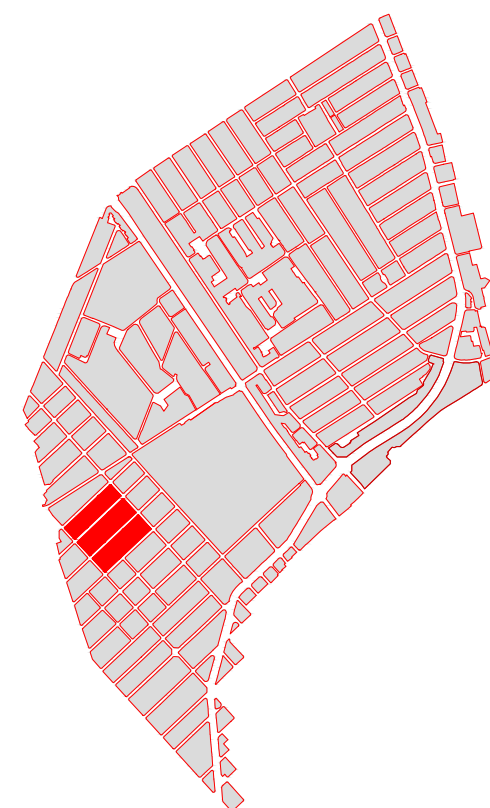
(b) Accesul să fie independent față de accesul rezidențial;

- Funcțiuni și activități de educație sau formare profesională sau asociate acestora, cu condiția ca acestea să fie dispuse exclusiv la nivelul parterului imobilelor și să beneficieze de o suprafață de teren conform normelor specifice, în funcție de tipul activității.

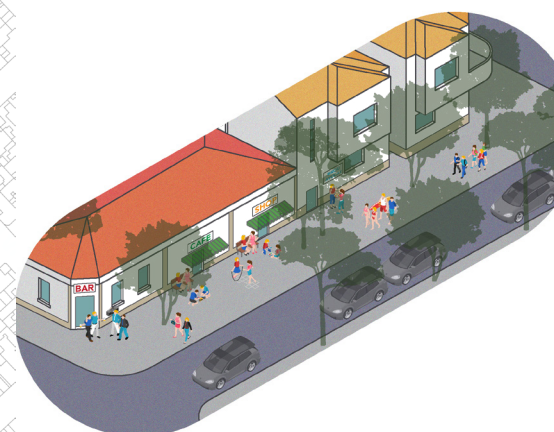
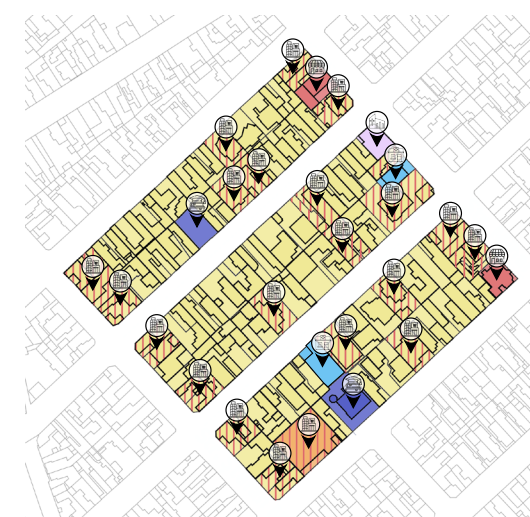
- **Funcțiuni turistice: hoteluri, hosteluri, pensiuni;**

- Echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă, sau să fie integrate în imobil.

(excepție fac loturile cu deschidere la str. Ion Rațiu, Mihai Viteazul, Nicolae Iorga, Poporului, Lahovari și Bucovinei unde aceste activități sunt incluse în utilizări admise)



Activități la nivel insule urbane existent Tomis 1,2. Sursa: autori



Activități la nivel insule urbane posibile cf. regulament PUZ. Sursa: autori

Propuneri conform PUZ

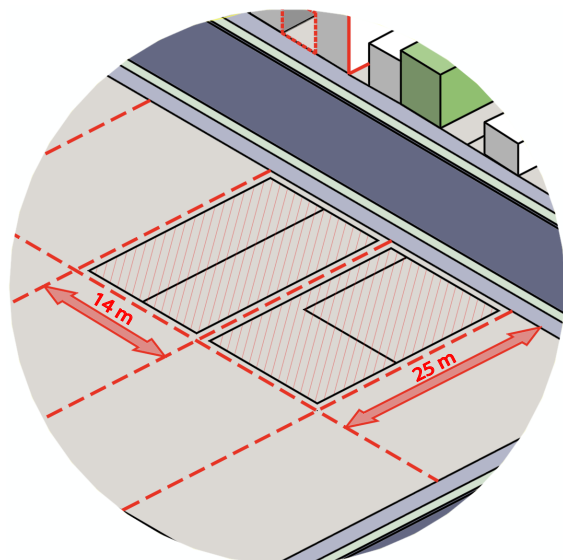
Prin proiectul PUZ se propune revenirea la parcelarul istoric (în majoritatea cazurilor) pentru zonele de locuire în vederea asigurării regularizării și obținerii unor suprafețe adecvate pentru viitoarele dezvoltări, alături de protejarea parcelarului istoric, proiectat în prima jumătate a secolului XX;

Prin RLU, în urma studiului istoric, **sunt propuse parcele de locuințe individuale cu următoarele caracteristici:**

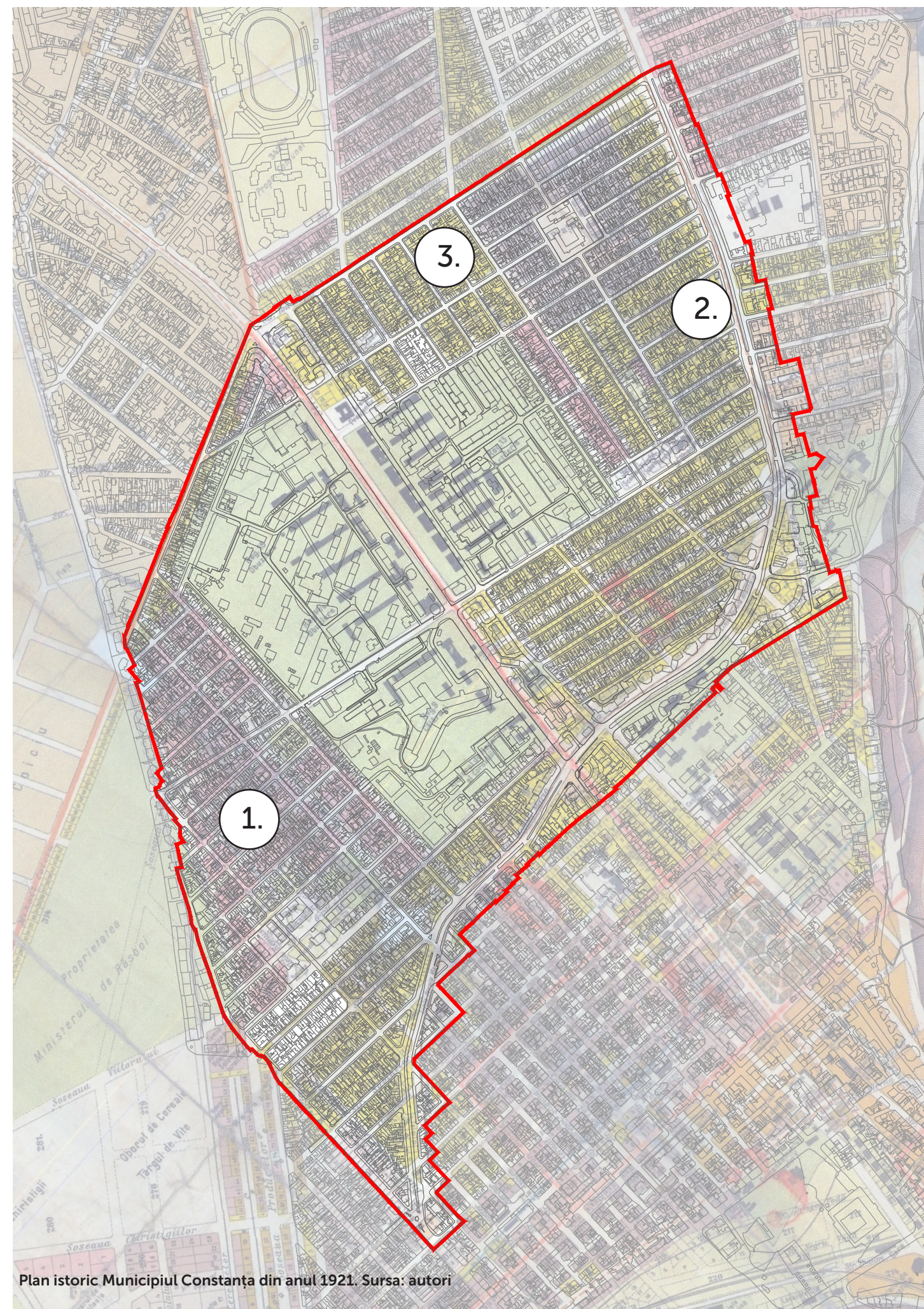
- suprafețe cuprinse între 200mp - 350mp (în funcție de subzonă)
- regim de înălțime cuprins între P+1 - P+2
- regim de construire preponderent cuplat și înșiruit;

Excepțiile de la planul de alipire sunt:

- parcele de la bulevardul Mamaia, care se propun pentru comasare pentru a genera construcții adecvate pentru un profil de bulevard european;
- parcele cu forme regulate în prezent care au drept corespondent din planurile istorice parcele cu forme neregulate;

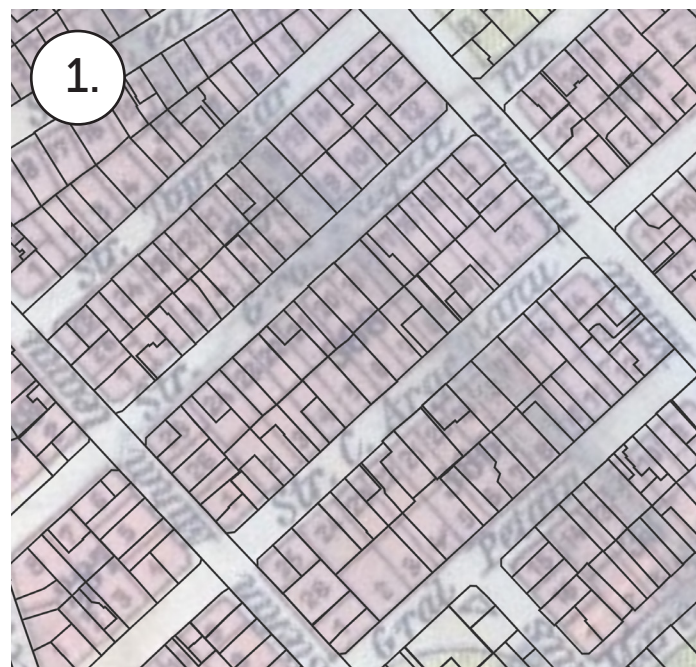


Parcelar din zonă de locuire existent vs propus Tomis 1,2.
Sursa: autori



Plan istoric Municipiul Constanța din anul 1921. Sursa: autori

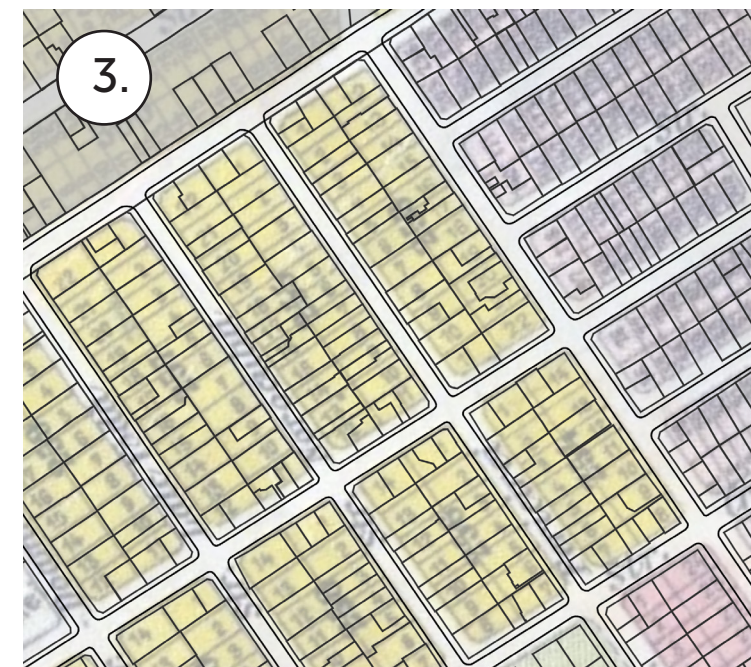
Mod de reglementare parcelar locuințe individuale



Parcelar din zonă de locuire existent Tomis 1,2. Sursa: autori



Parcelar din zonă de locuire existent Tomis 1,2. Sursa: autori



Parcelar din zonă de locuire existent Tomis 1,2. Sursa: autori



Parcelar din zonă de locuire propus Tomis 1,2. Sursa: autori



Parcelar din zonă de locuire propus Tomis 1,2. Sursa: autori



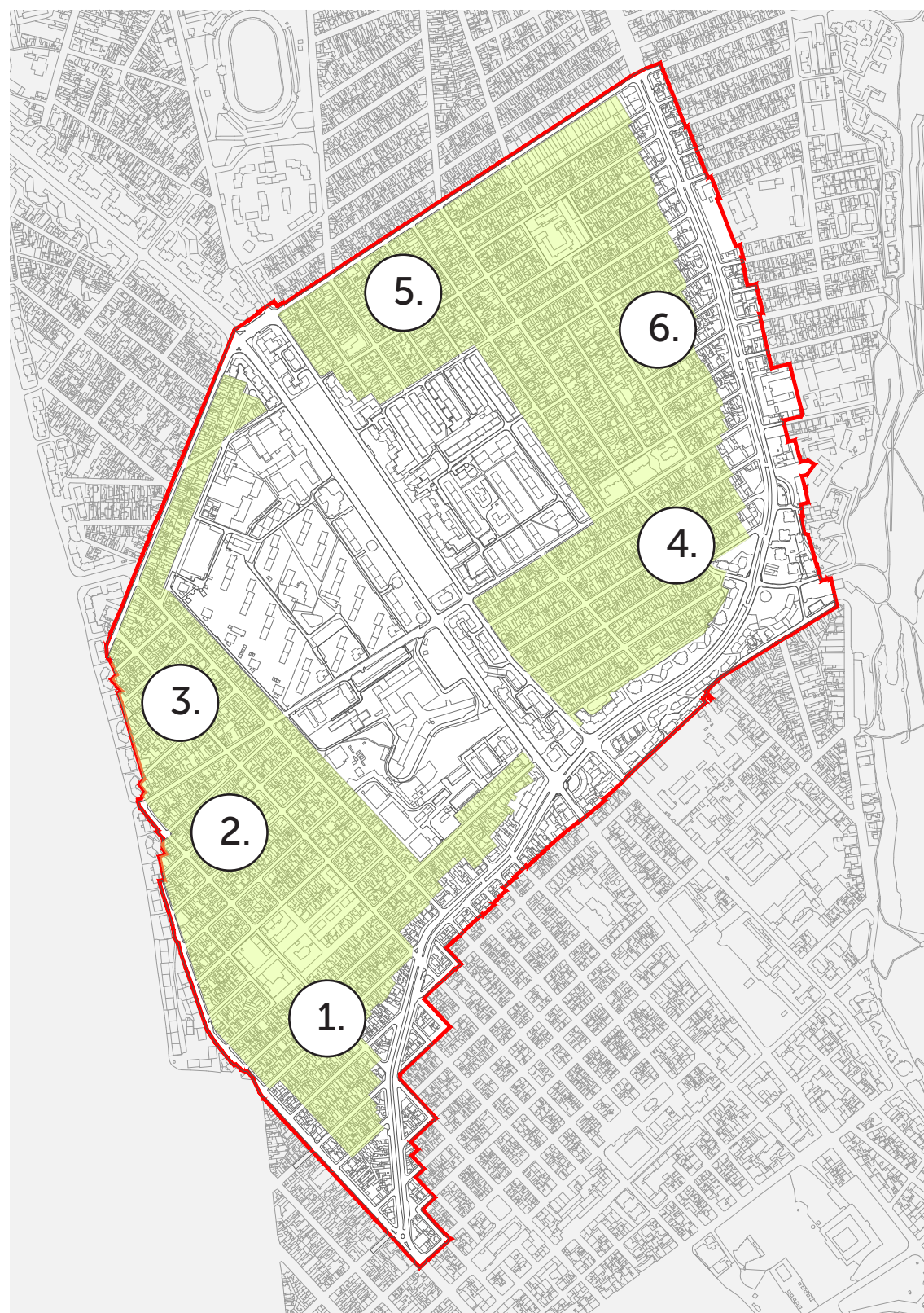
Parcelar din zonă de locuire propus Tomis 1,2. Sursa: autori

Parcelarul de locuire individuală cel mai răspândit în zona de intervenție este format din parcele cu **deschidere de 14m și adâncime de 25m, rezultând o suprafață medie de 350mp.**

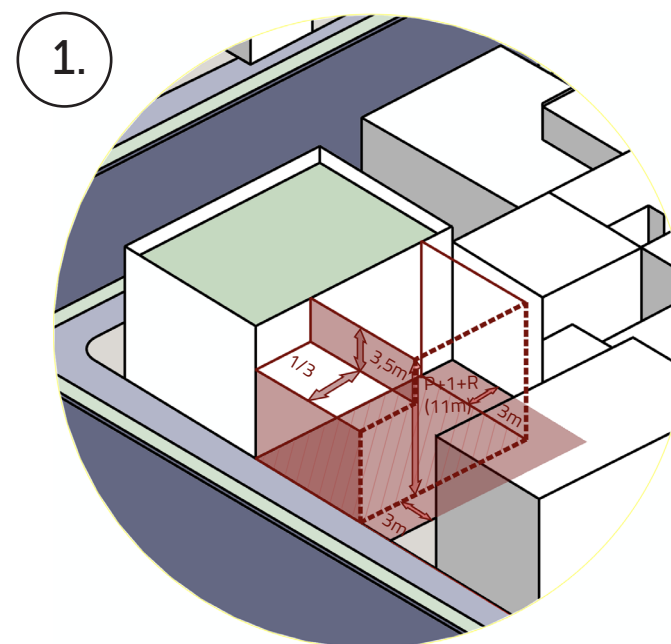
Țesutul istoric de la bvd. Mamaia este caracterizat de insule cu **parcelar de dimensiuni mari** (peste 400mp) și **parcelar cu dimensiuni reduse** (sub 300mp) în interiorul țesutului. La bvd. se propune comasare imobilelor pentru asigurarea unui front la bvd. Mamaia, cu regim de înălțime P+4-P+6.

În subzona țesutului istoric din Tomis II se remarcă existența mai multor tipologii de parcelar, cu dimensiuni care **variază de la 200mp la 400mp.**

Mod de reglementare parcelar locuințe individuale

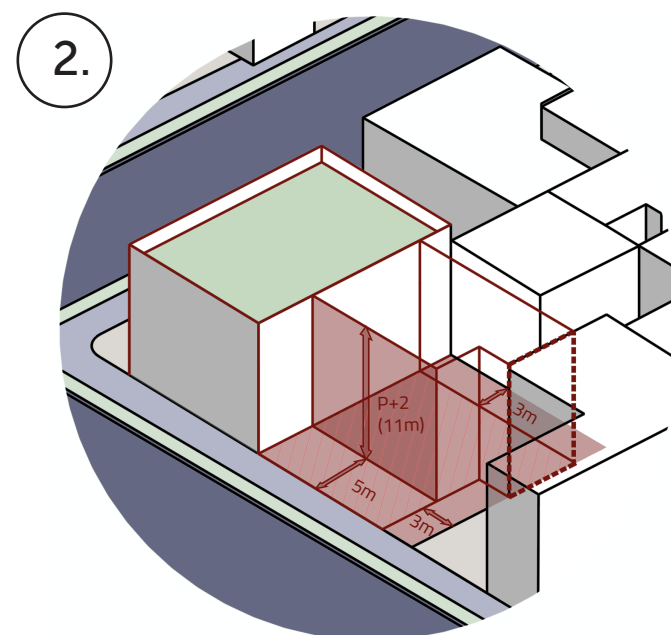


Localizarea intervențiilor la nivelul siturilor urbane. Sursa: autori

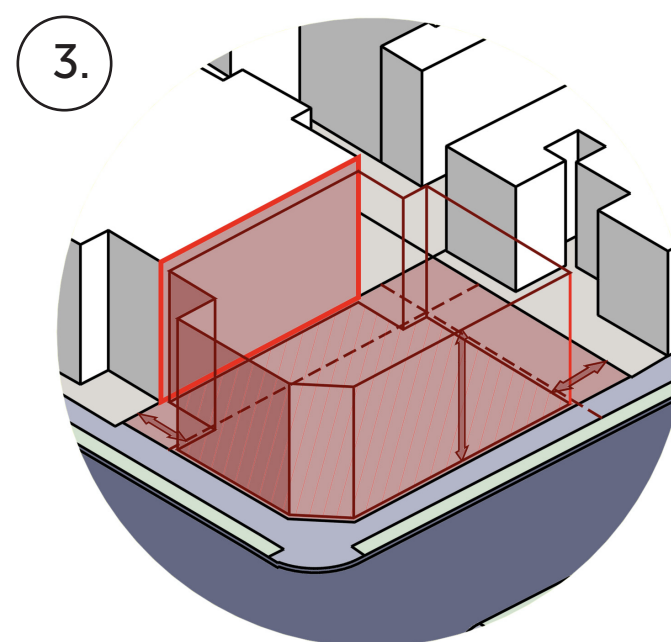


pentru **locuințe individuale** realizate în regim cuplat/ înșiruit **se admite un regim de înălțime de maxim:**

P+1+2R pentru cele amplasate pe aliniament
P+2, pentru cele retrase de la aliniament

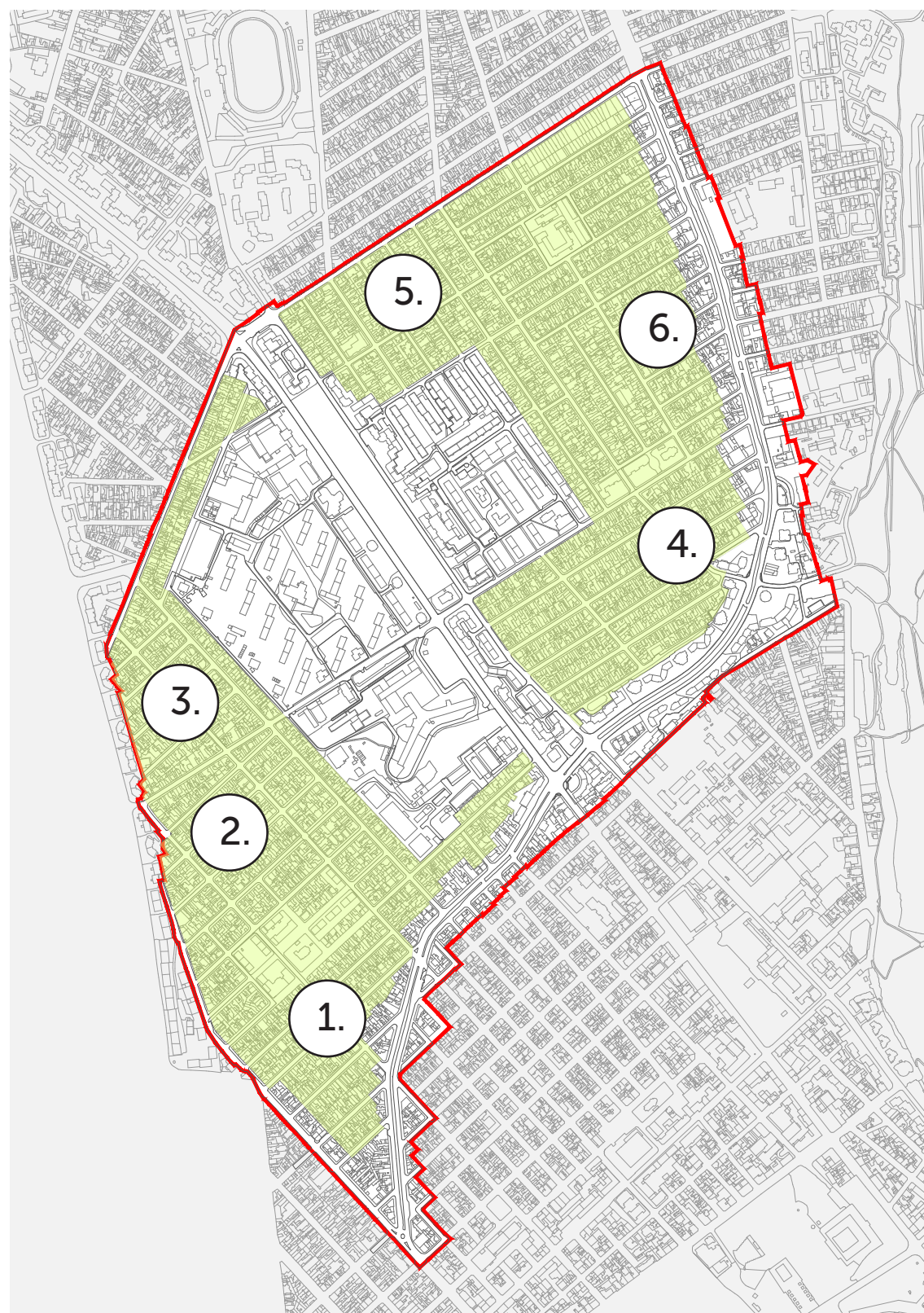


Pentru parcelele din interiorul țesutului de locuințe individuale **realizate în regim cuplat și retras de la aliniament**, acestea se pot alipii până la maxim P+2 cu clădirea vecină.

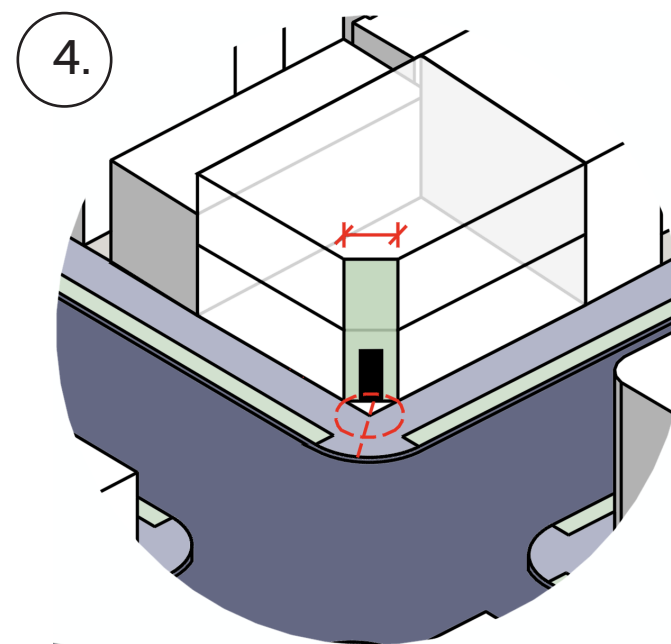


Pentru parcelele de colț, conform RLU propus, **se admit indicatori de urbanism mai ridicați** pentru a putea realiza clădiri de P+2 niveluri cu parteruri comerciale.

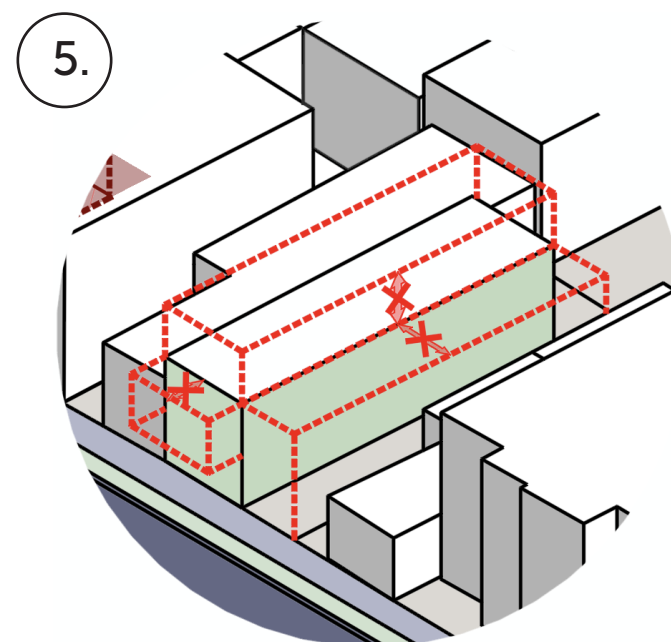
Mod de reglementare parcelar locuințe individuale



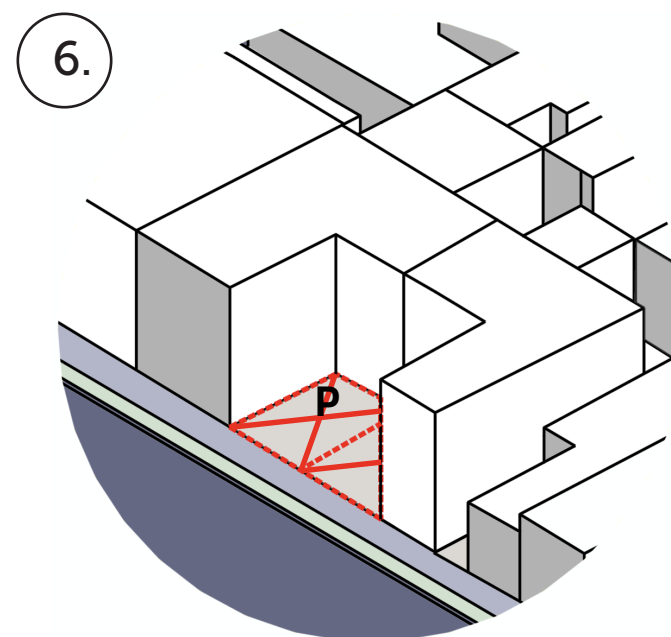
Localizarea intervențiilor la nivelul siturilor urbane. Sursa: autori



Mentținerea fațadelor istorice prin încurajarea **teșirii colțurilor** de clădiri de pe parcelele de colț și **deschiderea intrărilor și ferestrelor acoperite/zidite**.



Clădirile existente care depășesc indicatorii prevăzuți în RLU **nu se pot realiza mansardări, extinderi etc.**, singurele operațiuni posibile sunt de refațadizare sau întreținere.



Sunt interzise realizarea curților la stradă care să fie utilizate ca **parcări** pentru autovehiculele personale. Acestea pot fi tratate ca grădini urbane.

Segmente de intervenție pe bvd. Mamaia

A - segmentul cu ZRM4 - reprezintă subzona mixtă cu imobile de maxim P+6 etaje, destinată terenurilor cu deschidere la bvd. Mamaia pe **segmentul delimitat de str. Ion Rațiu și str. Bucovinei;**

- În cadrul acestei subzone se urmărește ridicarea nivelului frontului la bvd. Mamaia și sporirea mixității funcționale;

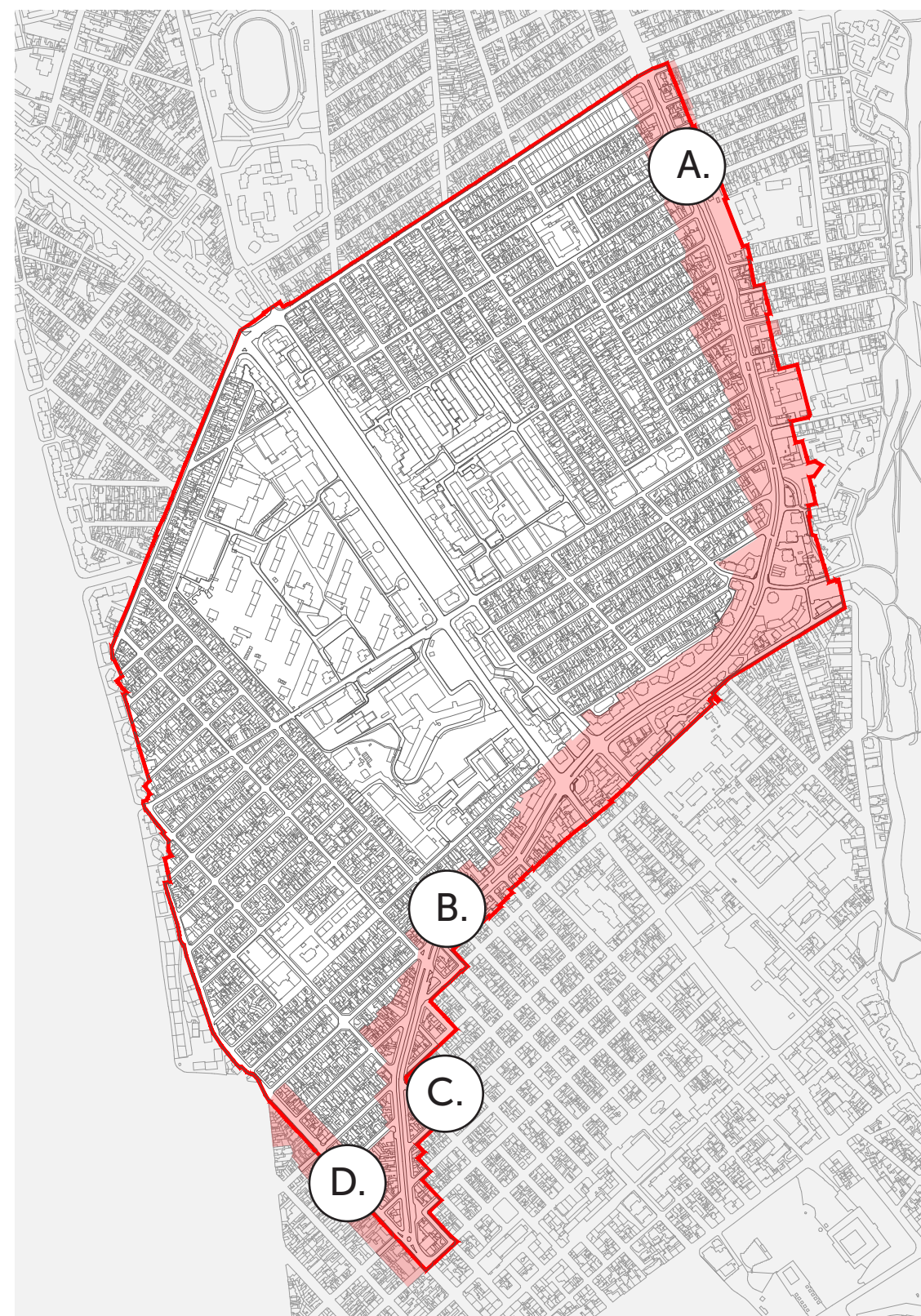
B - segmentul cu ZRM3 - reprezintă subzona mixtă cu imobile de maxim P+6 etaje, destinată terenurilor cu deschidere la bvd. Mamaia pe **segmentul delimitat de str. Mircea cel Bătrân și bvd. I.G. Duca;**

- În cadrul acestei subzone se urmărește ridicarea nivelului frontului la bvd. Mamaia și sporirea mixității funcționale;

C - segmentul cu ZRM3a și ZRM3b - reprezintă subzona locuințelor individuale sau colective mici, cu regim de înălțime de maxim P+2 etaje, respectiv subzona locuințelor individuale sau colective mici, cu regim de înălțime de maxim P+3 etaje la bvd. Mamaia și P+2 etaje în restul țesutului;

- Aceste subzone sunt localizare pe bvd. Mamaia, pe același segment cu ZRM3, însă **se adresează terenurilor care nu suportă realizarea uniformizării frontului la bvd.** (din motive de cauzate de parcelar sau situarea în vecinătatea unei clădiri protejate).

D - segmentul cu ZRM5a - similar cu subzona de la segmentul C, această subzonă este localizată pe bvd. Mamaia și vizează parcelele care permit uniformizarea fronturilor cu clădiri cu regimuri de înălțime de P+2-P+4;



Localizarea intervențiilor la nivelul bvd. Mamaia. Sursa: autori

Segment A - Propuneri conform PUZ

- conturarea unui regim de înălțime coltrolat pe Bulevardul Mamaia
- protejarea construcțiilor cu valoarea arhitecturală



funcțiuni

Locuire colectivă cu parter comercial

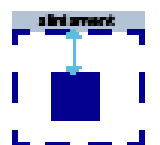
funcțiuni deschise publicului/ servicii cu acces public (sedii ale unor companii si firme, spații pentru profesioni libérale, comerț cu amănuntul, alimentație publică etc.)



suprafețe minime parcele:

regim cuplat: 400mp (deschidere de 18m la bvd. - regim cuplat)

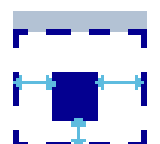
regim izolat: 800mp (deschidere de 40m la bvd. - regim izolat)



amplasarea construcțiilor

față de aliniament: la nivelul aliniamentului Bulevardului Mamaia

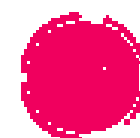
față de limite laterale și posterioare: retragere minim H/2, dar nu mai puțin de 10 metri.



amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Clădirile se vor **retrage față de limita posterioară/laterală formată cu subzona ZRL2B** la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, **dar nu mai puțin de 10 metri.**

În cazul în care în această subzonă se afle clădiri valoroase, se vor menține indicatorii caracteristici țesutului de locuințe individuale.

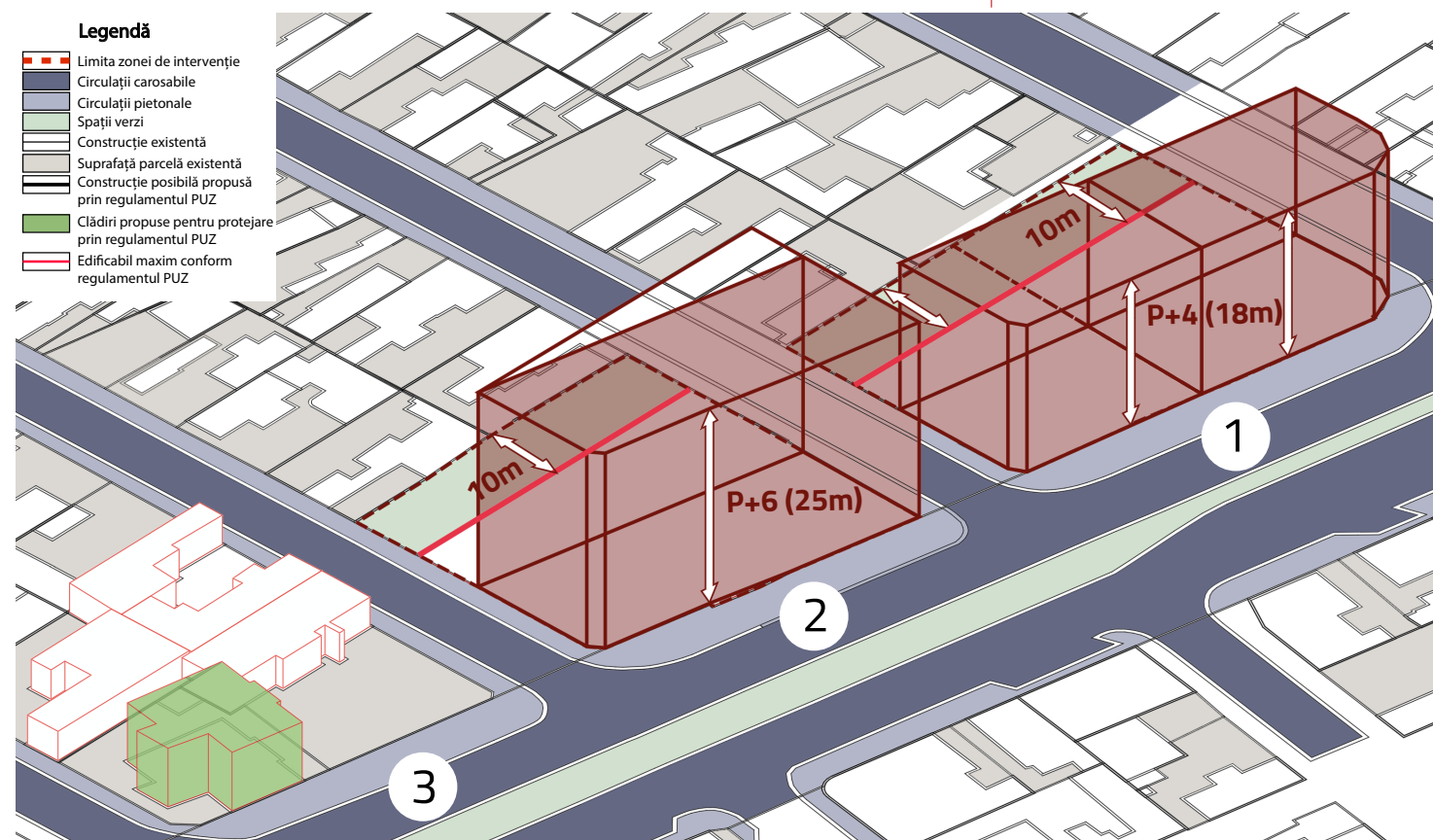
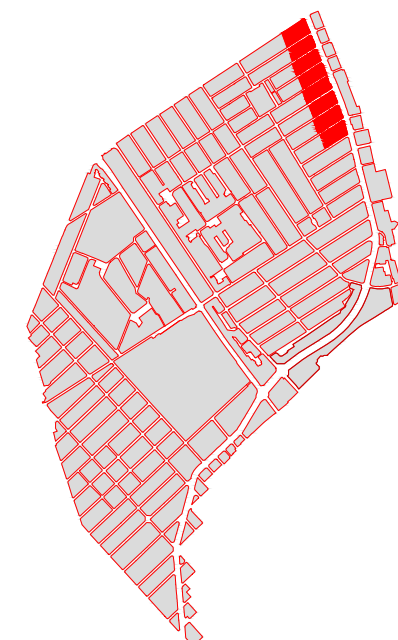


indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=60%

CUT max=4 (pentru imobilele cu regim de înălțime P+4)

CUT max=3 (pentru imobilele cu regim de înălțime P+6)



Reprezentarea intervențiilor la nivelul bvd. Mamaia. Sursa: autori



înălțimea maximă admisă

înălțimea maximă admisă este P+4 pentru parcelele de 400mp, echivalentă unei înălțimi maxime de 16 metri, respectiv P+6 pentru parcelele de 800mp, echivalentă unei înălțimi maxime de 22 metri.

Segment B - Propuneri conform PUZ

- ridicarea nivelului clădirilor de la Bulevardul Mamaia
- diversificarea funcțională la nivelul Bulevardului Mamaia



funcțiuni

Locuire colectivă cu parter comercial

funcțiuni deschise publicului/ servicii cu acces public (sedii ale unor companii si firme, spații pentru profesii libere, comerț cu amănuntul, alimentație publică etc.)

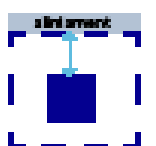


suprafețe minime parcele:

regim cuplat: 800mp

regim izolat: 1000mp

deschidere minimă de 20m în cazul regimului de construire înșiruit/cuplat și de 40m în cazul regimului de construire izolat



amplasarea construcțiilor

față de aliniament: la nivelul aliniamentului Bulevardului Mamaia

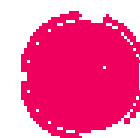
față de limite laterale și posterioare: retragere minim H/2, dar nu mai puțin de 10 metri.



spații libere și spații plantate

În cazul realizării teraselor circulabile, zona de acces pe acestea va avea suprafața egală cu **maxim 20%** din totalul suprafeței terasei

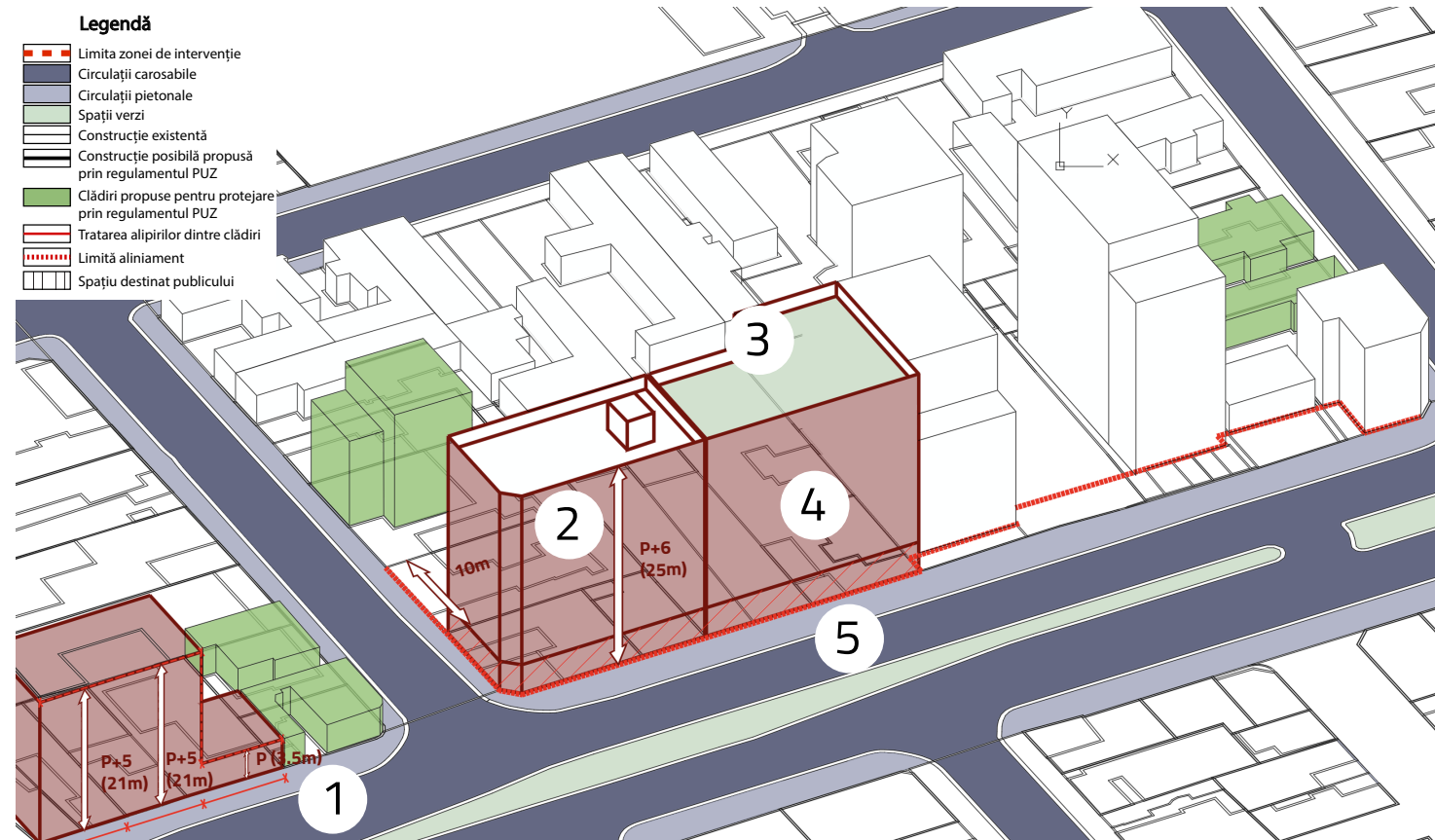
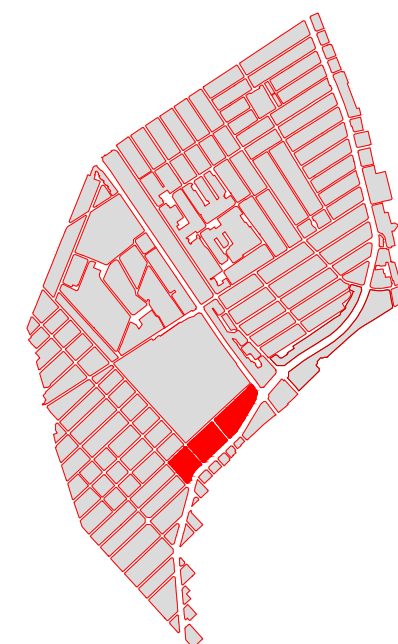
În cazul în care în această subzonă se afle clădiri valoroase, se vor menține indicatorii caracteristici țesutului de locuințe individuale.



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=60%

CUT max=4



Reprezentarea intervențiilor la nivelul bvd. Mamaia. Sursa: autori

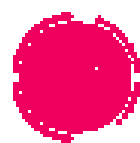


înălțimea maximă admisă

înălțimea maximă admisă este P+6 pentru parcelele de 800mp, echivalentă unei înălțimi maxime de 16 metri, respectiv P+8 pentru parcelele de 1000mp, echivalentă unei înălțimi maxime de 22 metri. imobilul propus spre edificare se va alinia la cornișa imobilului istoric pe o lungime de minim 1/3 din lungimea totală a fațadei

Segment C - Propuneri conform PUZ

- conturarea unui front unitar la Bulevardul Mamaia
- controlarea recilării fondului construit



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=60% (pentru parcele de colț POT maxim = 70%)
CUT max= 1,8



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **maxim 10m, echivalentul unui regim de înălțime de P+2 etaje** pentru ZRM3a, **respectiv 12m, echivalentul unui regim de înălțime P+3 etaje** pentru ZRM3b.



funcțiuni

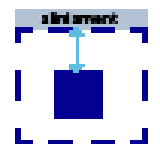
Locuire individuală

funcțiuni deschise publicului/ servicii cu acces public (spații comerciale mici, spații pentru profesii libere, funcțiuni medicale, funcțiuni și activități de educație, funcțiuni turistice, funcțiuni din sfera activităților culturale. etc.)



suprafețe minime parcele:

Se conservă parcelarul istoric. Se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă:
ZRM3a - Subzona 1 = 250 mp/ ZRM3a - Subzona 2 = 130 mp/
ZRM3b - Subzona 1 = 100 mp/ ZRM3b - Subzona 2 = 200 mp



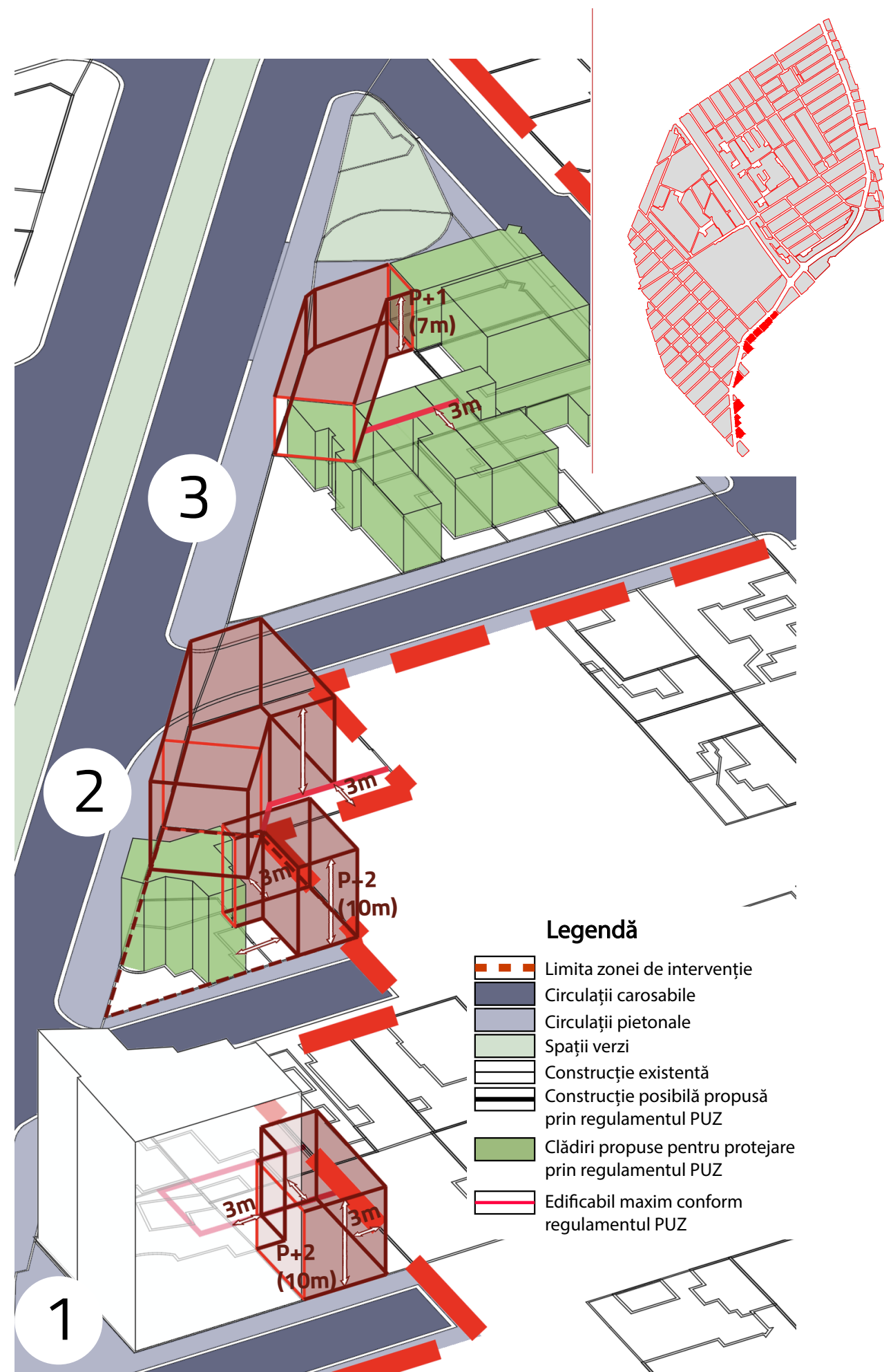
amplasarea construcțiilor

față de aliniament: la nivelul aliniamentului Bulevardului Mamaia
față de limite laterale și posterioare: retragere minim H/2, dar nu mai puțin de 3 metri.

În cazul în care unul din vecinii direcți ai construcției este un imobil valoros (conform Studiu Istoric), imobilul propus se va alinia la cornișa imobilului protejat pe o lungime egală cu 1/3 din front, dar nu mai puțin de 3m.



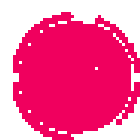
În cazul în care în această subzonă se află clădiri valoroase, se vor menține indicatorii caracteristici țesutului de locuințe individuale.



Reprezentarea intervențiilor la nivelul bvd. Mamaia. Sursa: autori

Segment D - Propuneri conform PUZ

- conturarea unui front de bulevard european pentru bvd. Mamaia și I.G.Duca
- controlarea recilării fondului construit



indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max=60%

CUT max= 1,8 (pentru parcelele cu suprafață minimă de 450 mp)

CUT max= 3 (pentru parcelele cu suprafață minimă de 600 mp)



înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **maxim 10m, echivalentul unui regim de înălțime de P+2 etaje** pentru parcelele cu suprafața de 450 mp, **respectiv 17m, echivalentul unui regim de înălțime P+4 etaje** pentru parcele cu suprafața de 600 mp.



funcțiuni

Locuire colectivă cu regim de construire maxim P+4, cu parter public, **pentru imobilele identificate ca având valoare arhitecturală se admite păstrarea funcțiunii existente**, spații comerciale mici sau medii, echipamente tehnice aferente funcțiunii principale, puncte de colectare a deșeurilor menajere și de colectare selectivă, imobile destinate parcajelor

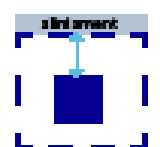


suprafețe minime parcele:

Se poate edifica o nouă construcție doar dacă lotul are o suprafață minimă de:

- 450 mp - deschidere 15m - regim înșiruit/cuplat

- 600 mp - deschidere 30m - regim înșiruit/cuplat



amplasarea construcțiilor

față de aliniament:

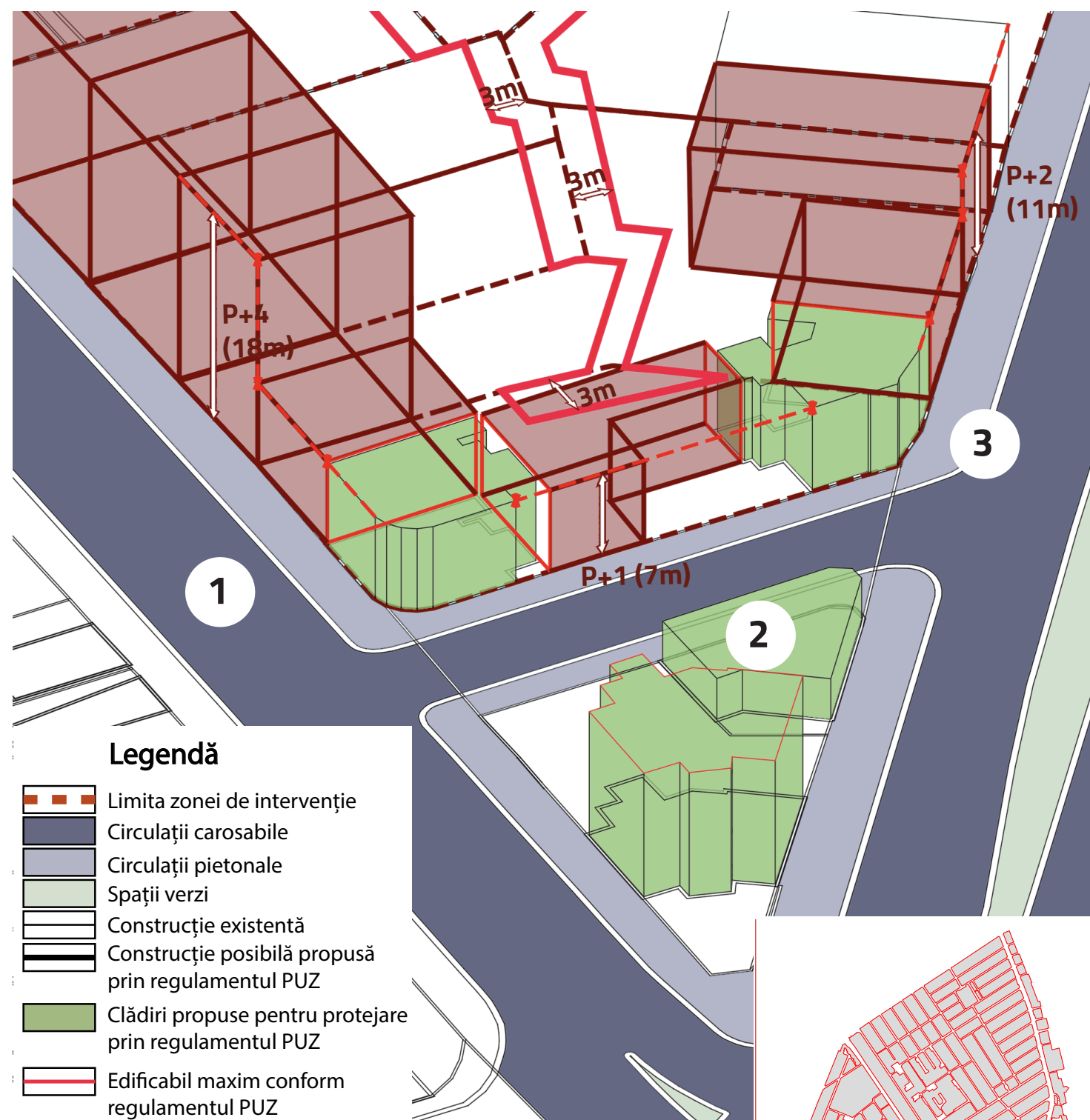
Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea construcțiilor. Imobilele noi se vor amplasa la nivelul aliniamentului.

față de limitele laterale:

Imobilele se pot amplasa în regim înșiruit sau cuplat.



În cazul în care în această subzonă se afle clădiri valoroase, se vor menține indicatorii caracteristici țesutului de locuințe individuale.



Reprezentarea intervențiilor la nivelul bvd. Mamaia. Sursa: autori

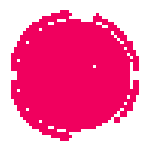


Mod de reglementare ansamblu locuințe colective

Propuneri conform PUZ

- revitalizarea zonei rezidențiale și valorificarea spațiilor verzi
- reorganizarea sistemului de circulații și garare a autovehiculelor

indicatori urbanistici: POT, CUT



POT max = 20%
CUT max = 1,1

înălțimea maximă admisă



Înălțimea maximă a clădirilor rezidențiale rămâne **P+4 niveluri (16 m)**. Nu se admit supraînălțări ale imobilelor. Clădirilor noi realizate vor avea o înălțime maximă de **P+2 niveluri (10 m)**.

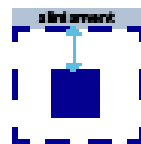
funcțiuni



Locuire colectivă

funcțiuni specifice unei zone rezidențiale: căi de acces carosabile și pieonale private, parcaje, spații plantate, spații pentru administrarea grupurilor, etc. **Singurele construcții noi permise vor fi parcarile supraetajate.**

amplasarea construcțiilor

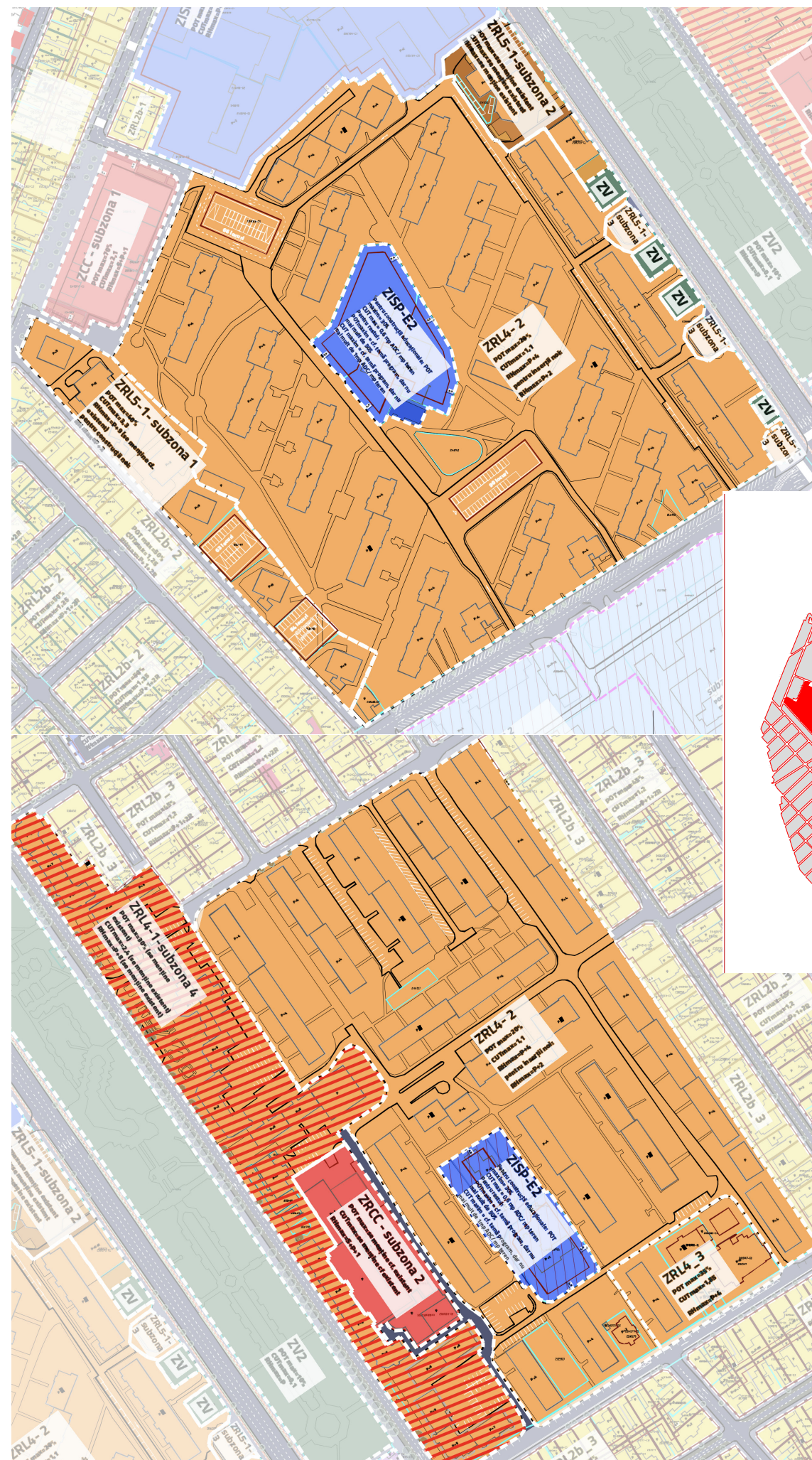


Se vor respecta retragerile existente determinate de blocurile de locuințe colective. Nu sunt admise extinderi ale blocurilor de locuințe existente. Nu se admite edificarea de alte construcții, cu excepția celor tehnico-edilitare care deservească imobilele existente.

spații libere și spații plantate



Procentul de spații verzi existent la nivelul solului va fi de **minim 50% din totalul UTR-ului** și va fi completat de terase verzi, parcuri realizate din dale înierbate, tipuri de paviment, pergole verzi etc.



Propuneri conform PUZ - subzona 1

- asigurarea unei bune relaționări între subzone și activitățile învecinate
- crearea unui cadru adecvat pentru viitoarele dezvoltări ale activităților publice

indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max= cf. studii de specialitate, dar nu mai mult de 35%
CUT max= cf. studii de specialitate, dar nu mai mult de 2.5

înălțimea maximă admisă

Conform studii de specialitate, dar nu mai mult de P+9.

funcțiuni
Instituții publice

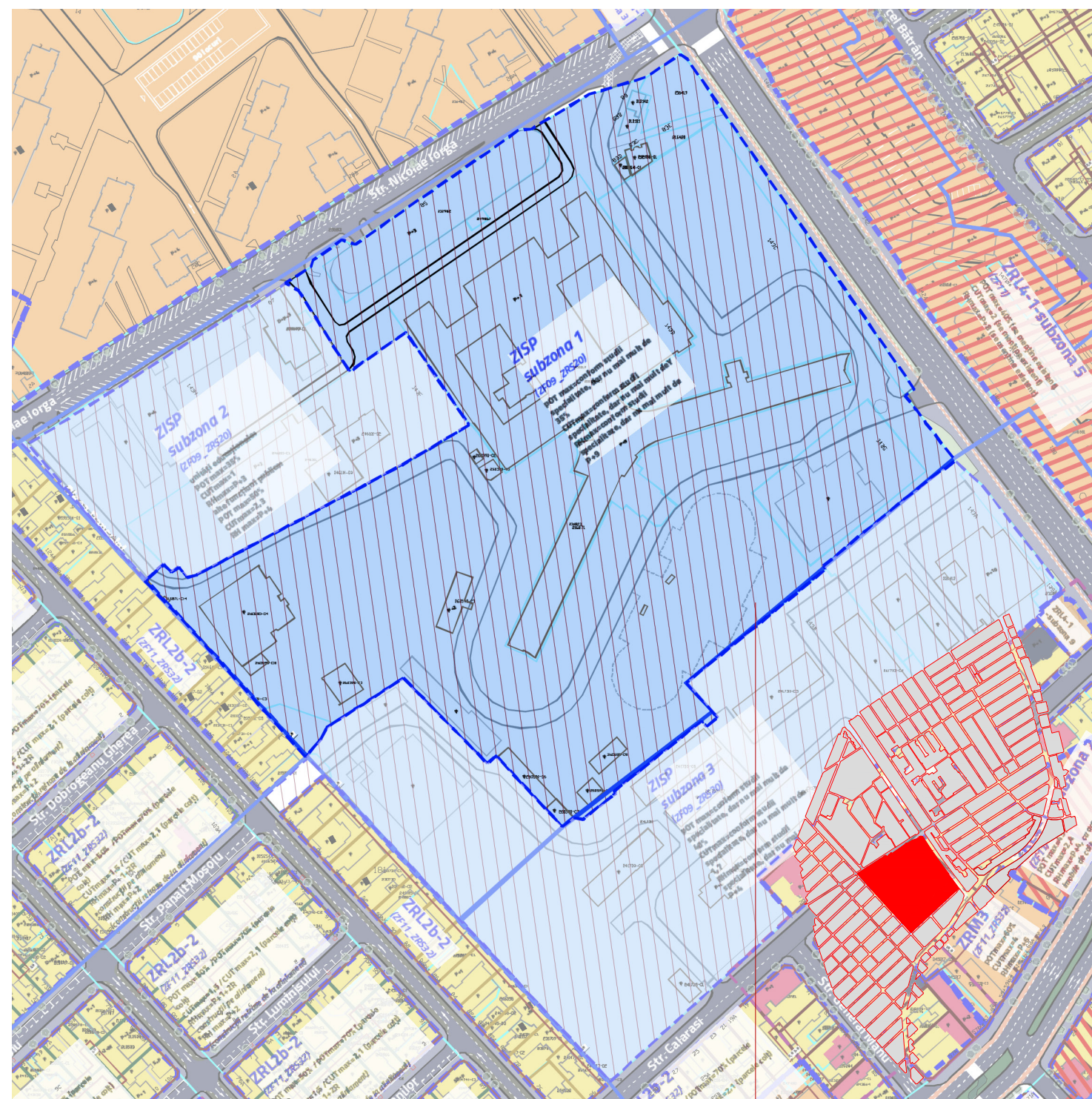
funcțiuni medicale precum spital, policlinică, cabinete medicale, laboratoare, recuperare post-acute, îngrijire paliativă, recuperare post-radio și chimioterapie, cabinete medicale

suprafețe minime parcele:

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea acestora. **Se menține situația existentă.**

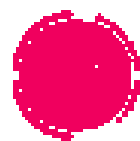
amplasarea construcțiilor

Se impune o **retragere de minimum 10m față de limitele subzonelor 2 și 3** pentru construcțiile nou propuse. Se impune retragere de minimum 10m față de subzona funcțională ZRL2B-2.



Propuneri conform PUZ - subzona 2

- asigurarea unei bune relaționări între subzone și activitățile învecinate
- crearea unui cadru adecvat pentru viitoarele dezvoltări ale activităților publice



indicatori urbanistici: POT,
CUT

unități educaționale
POT max= 35%
CUT max = 1

alte funcțiuni publice
POT max= 50%
CUT max= 2.3

înălțimea maximă admisă

Pentru unitățile educaționale se admite un regim maxim de înălțime egal cu **P+3 niveluri (13m)**. Pentru alte funcțiuni publice se admite un regim maxim de înălțime egal cu **P+4 niveluri (18m)**.



funcțiuni

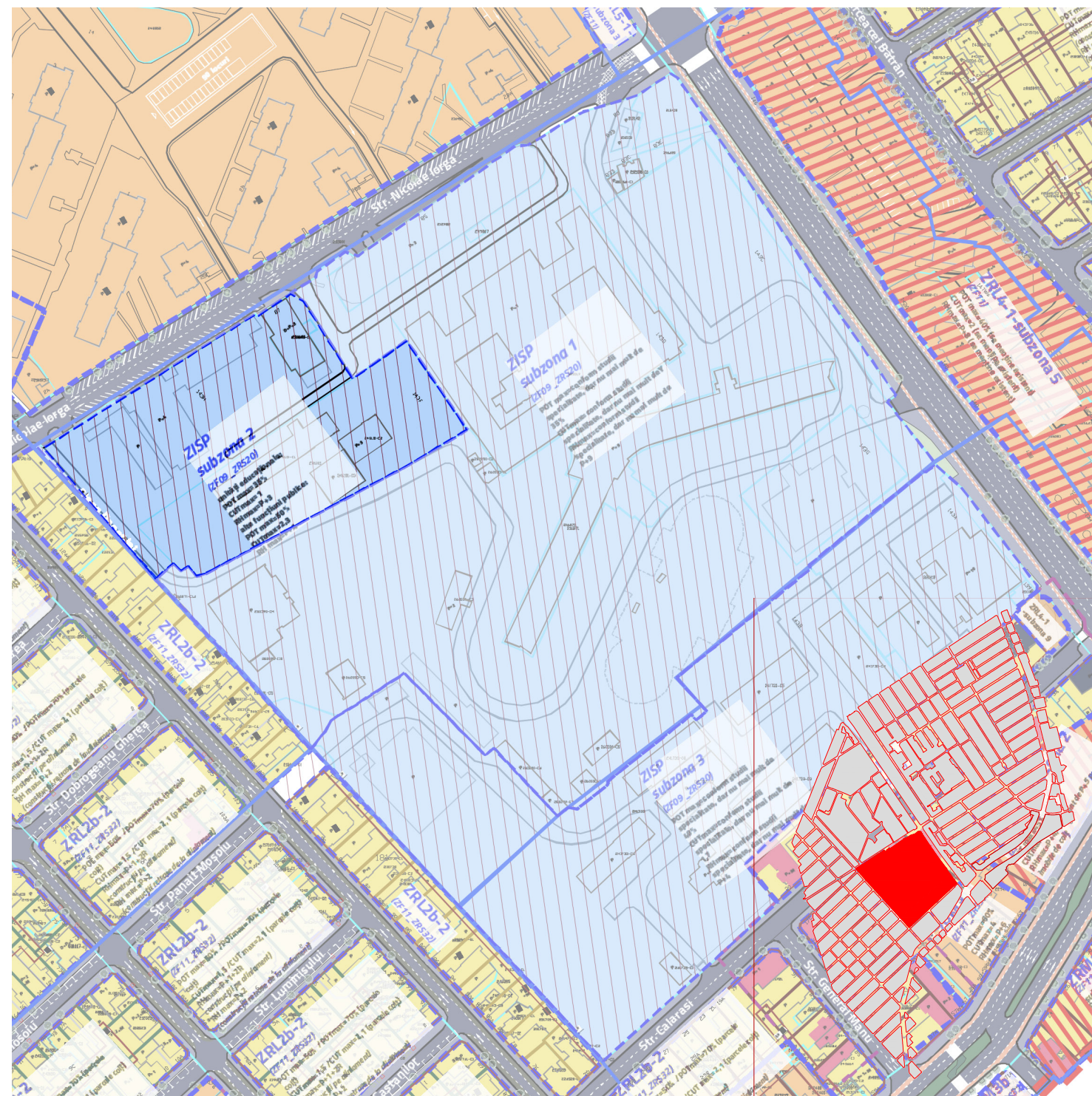
Unități de învățământ

funcțiuni educaționale și activități conexe precum funcțiuni de recreere și petrecere a timpului liber în aer liber sau în interior, săli de sport sau alte echipamente sportive (piste de alergare, terenuri de sport etc.), centre comunitare;



suprafețe minime parcele:

Se menține situația existentă



Propuneri conform PUZ - subzona 3

- asigurarea unei bune relaționări între subzone și activitățile învecinate
- crearea unui cadru adecvat pentru viitoarele dezvoltări ale activităților publice

indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max= cf. studii de specialitate, dar nu mai mult de 40%
CUT max= cf. studii de specialitate, dar nu mai mult de 1.7

înălțimea maximă admisă

Conform studii de specialitate, dar nu mai mult de P+4.

funcțiuni

Unități administrative

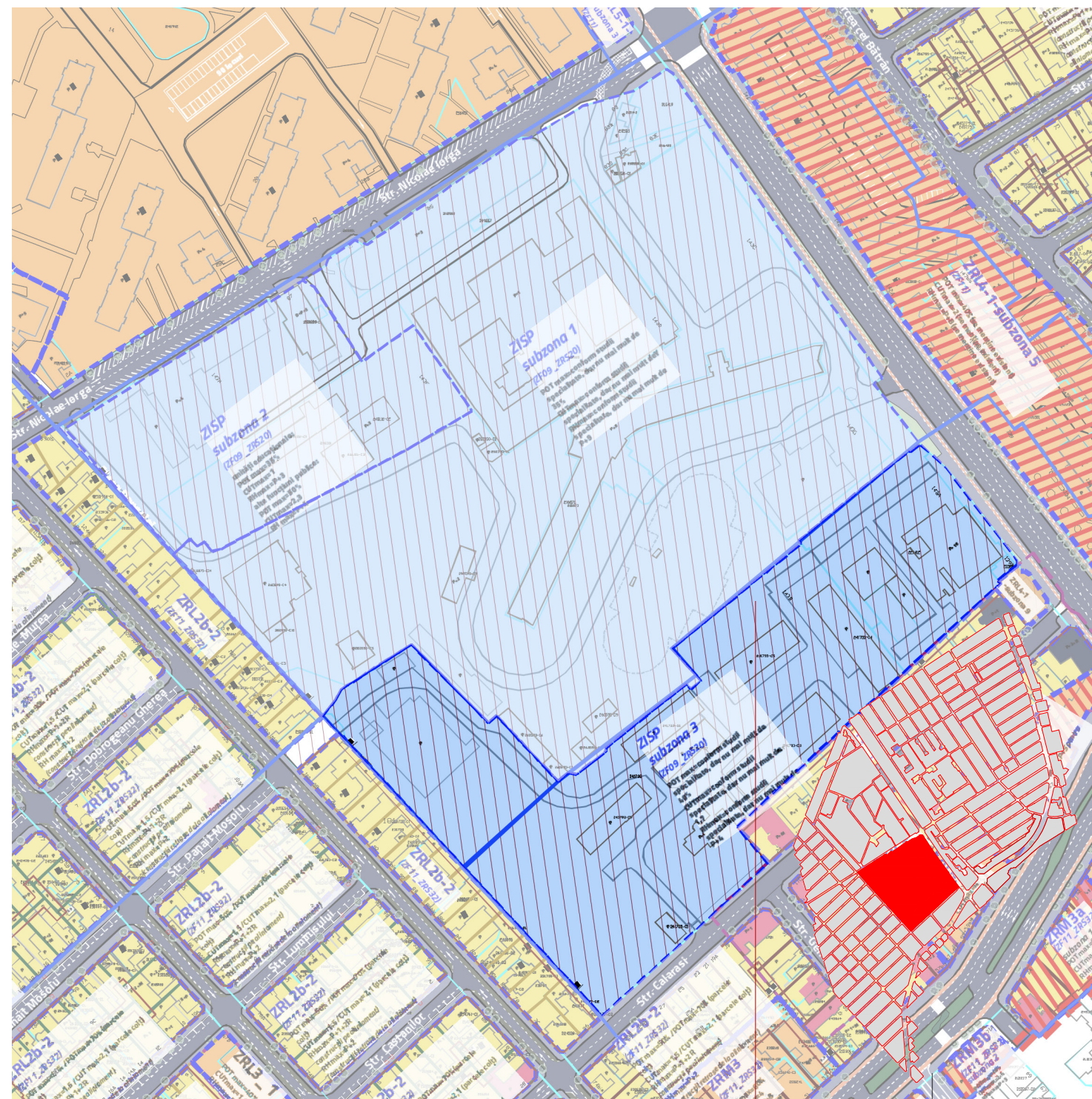
funcțiuni de administrate și de interes public precum și activități conexe acestora: parcuri auto subterane, supraterrane și la nivelul solului, funcțiuni de alimentație publică, menite să deservească și unitățile sanitare (spital)

suprafețe minime parcele:

În cazul edificării unor construcții noi, parcela minimă va fi de **2000 mp**.

amplasarea construcțiilor

Construcțiile existente își vor menține amplasarea actuală.
Față de aliniamentul aferent Bulevardului Tomis se menține alinierea existentă.



Propuneri conform PUZ - subzona 1

- asigurarea unei bune relaționări între subzone și activitățile învecinate
- crearea unui cadru adecvat pentru viitoarele dezvoltări ale activităților publice

indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max= cf. studii de specialitate, dar nu mai mult de 50%
CUT max= cf. studii de specialitate, dar nu mai mult de 3

înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi stabilită în baza unor studiilor de specialitate, dar nu va depăși **P+6 etaje**.

funcțiuni
Instituții publice

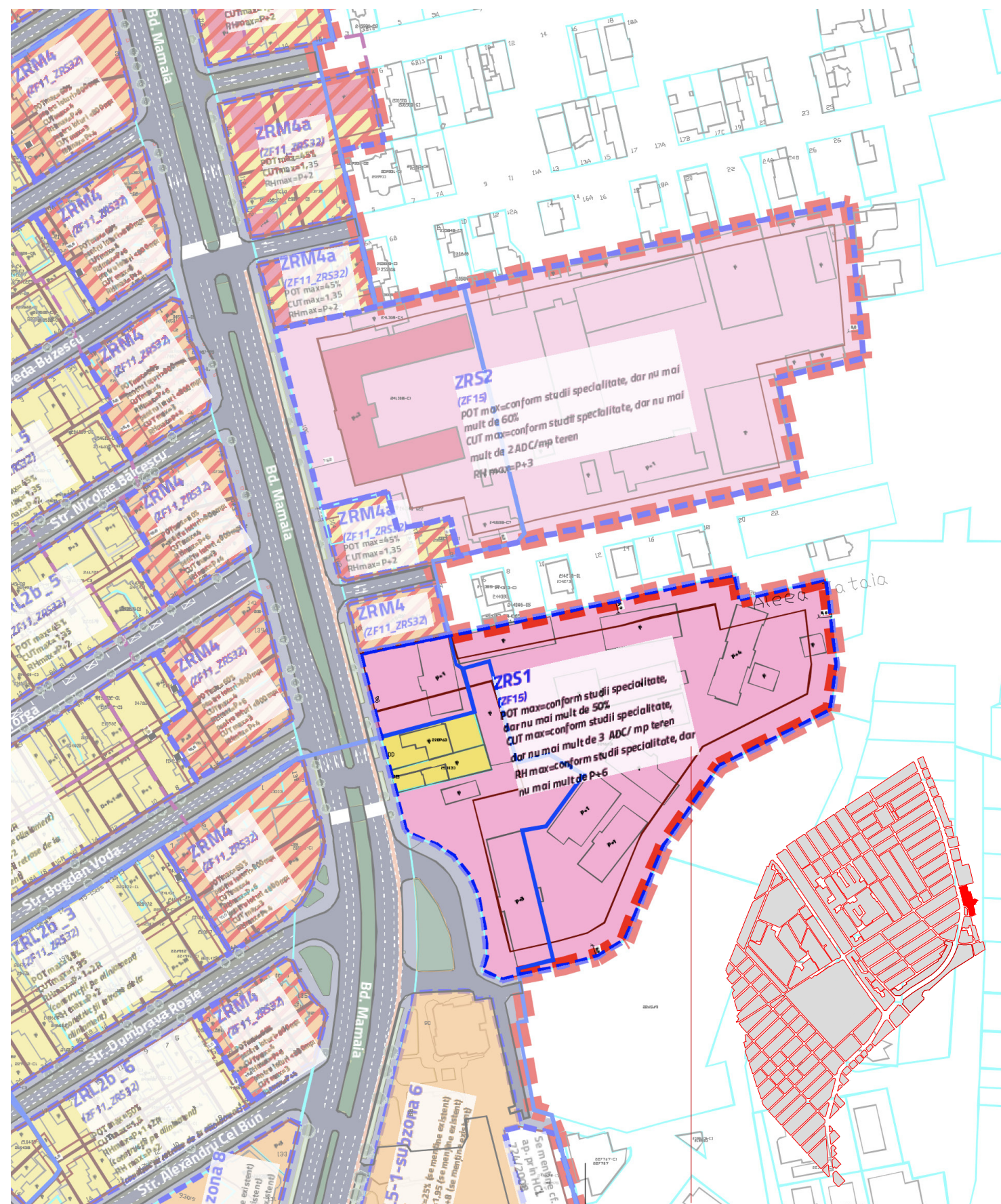
funcțiuni medicale precum spital, policlinică, cabinete medicale, laboratoare, recuperare post-acute, îngrijire paliativă, recuperare post-radio și chimioterapie, cabinete medicale

suprafețe minime parcele:

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea acestora. **Se menține situația existentă.**

amplasarea construcțiilor

Se va asigura o **zonă de protecție sanitară** față de locuințe, arterele de circulație cu trafic intens, zonele urbane aglomerate, stabilită prin studii de impact, dar nu mai mică de 10m.



Propuneri conform PUZ - subzona 2

- asigurarea unei bune relaționări între subzone și activitățile învecinate
- crearea unui cadru adecvat pentru viitoarele dezvoltări ale activităților publice

indicatori urbanistici: POT, CUT

POT max= cf. studii de specialitate, dar nu mai mult de 60%
CUT max= cf. studii de specialitate, dar nu mai mult de 3

înălțimea maximă admisă

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor va fi de **P+3 etaje**.

funcțiuni
Unități administrative

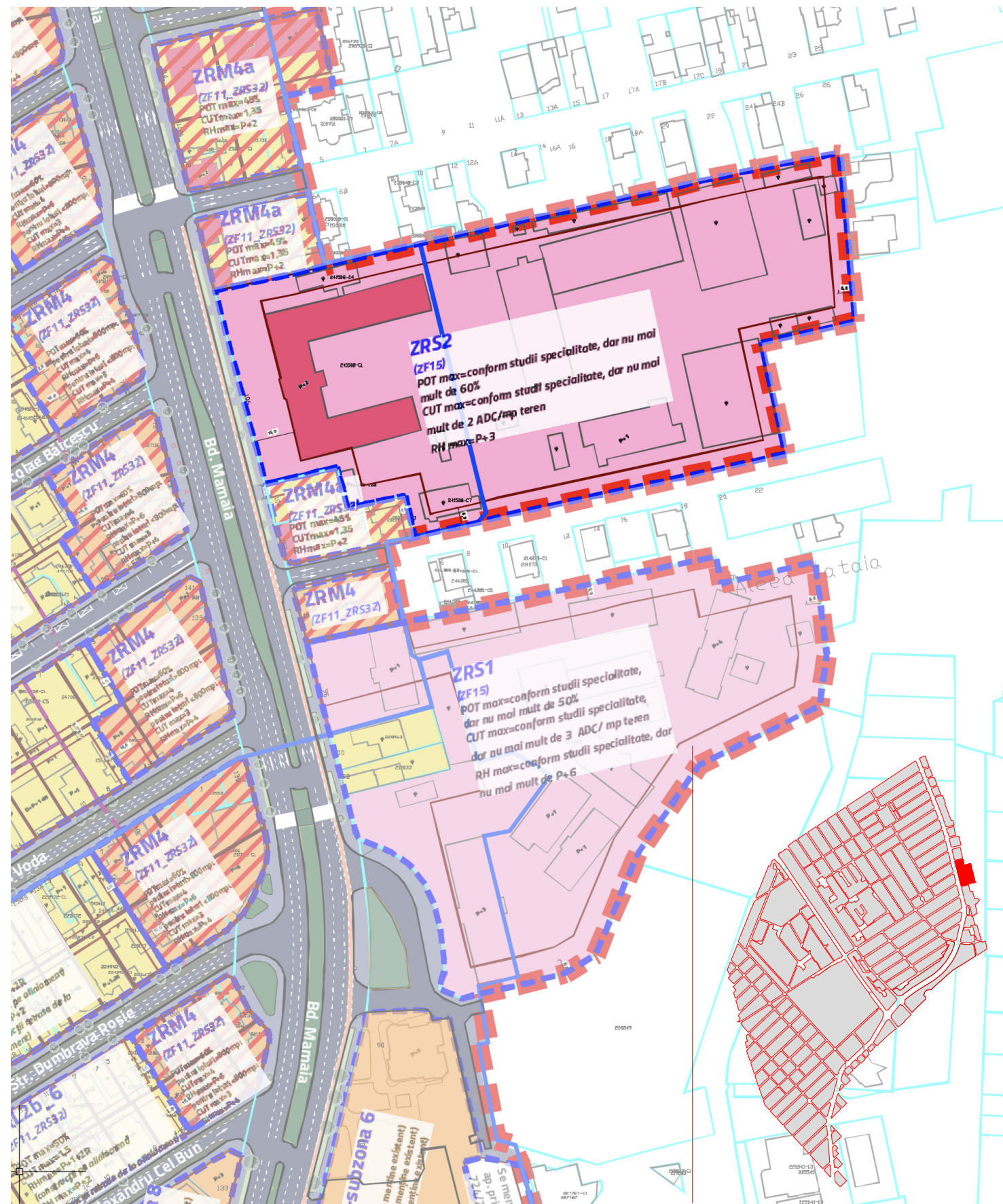
funcțiuni de administrate și de interes public precum și activități conexe acestora: parcuri auto subterane, supratere și la nivelul solului, funcțiuni de alimentație publică, menite să deservească și unitățile sanitare

suprafețe minime parcele:

Parcelele edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile pe parcursul desfășurării activităților în construcțiile existente sau până la demolarea acestora. **Se menține situația existentă.**

amplasarea construcțiilor

Construcțiile edificate la momentul elaborării prezentei documentații își păstrează caracteristicile până la demolarea acestora. În cazul edificării unor noi construcții, față de aliniamentul format cu zonele de locuire, **se va impune o retragere de minim 7m.**



Beneficii directe implementare PUZCP

A. PATRIMONIUL CONSTRUIT

100 imobile protejate - nedemolabile , din care:

10 imobile propuse spre clasare LMI

90 imobile protejate prin PUZCP

B. CIRCULAȚII

20 străzi restructurate

3 străzi ridicate la nivel (spații shared space)

300 de locuri de parcare noi propuse

C. SPAȚII VERZI

peste 200 000mp spațiu verde propus ((incluzând zonele de locuire)

6 strazi completate cu vegetație de aliniament

Posibilități dezvoltare zonă

Zona Tomis I-II

Patrimoniul construit ce necesită protecție

Protejarea și conservarea parcellarului istoric

Protejarea patrimoniului construit – intervențiile se realizează fără a afecta imobilele valoroase din punct de vedere arhitectural și istoric

conturarea fronturilor unitare la bulevarde (fără a periclita imobilele de patrimoniu)

controlarea recilării fondului construit

Zona Tomis I-II

Dezvoltată Economic

Activare economică a zonei prin:

- **asigurarea unui paletar largit de funcțiuni admise** (funcțiuni complementare locuirii la nivelul parterului, sau imobile monofuncționale cu funcțiuni deschise publicului pe arterele cu caracter comercial) - la nivelul parcellarului istoric
- **fronturi de bulevarde atractive:** impunerea parterului deschis publicului: comerț/servicii etc.



Creșterea atractivității zonei pentru investiții
creșterea numărului de business-uri existente la nivelul zonei
diversificarea tipurilor de business-uri la nivelul zonei

Zona Tomis I-II

pentru Locuitori

Conturarea unor zone de centralitate - atractori - pentru locuitorii zonei: piațete, spații pietonale etc.

Asigurarea unei rețele de spații verzi ce ameliorează imaginea urbană și contribuie la sănătatea locuitorilor

Asigurare posibilități de dezvoltare a zonelor de instituții publice (în scenariul creșterii nr. de locuitori și utilizatori ai zonei)

Îmbunătățirea calității spațiului public – trotuare ample, aliniamente clare, vegetație integrată,

Inițiator:



Elaborator:

ASOCIEREA



AGORAPOLIS S.R.L.



RAUMPLAN DESIGN S.R.L.

Conținutul acestui document poate fi descărcat în format digital accesând următorul link (scanare cod QR):

<http://agorapolis.ro>

