

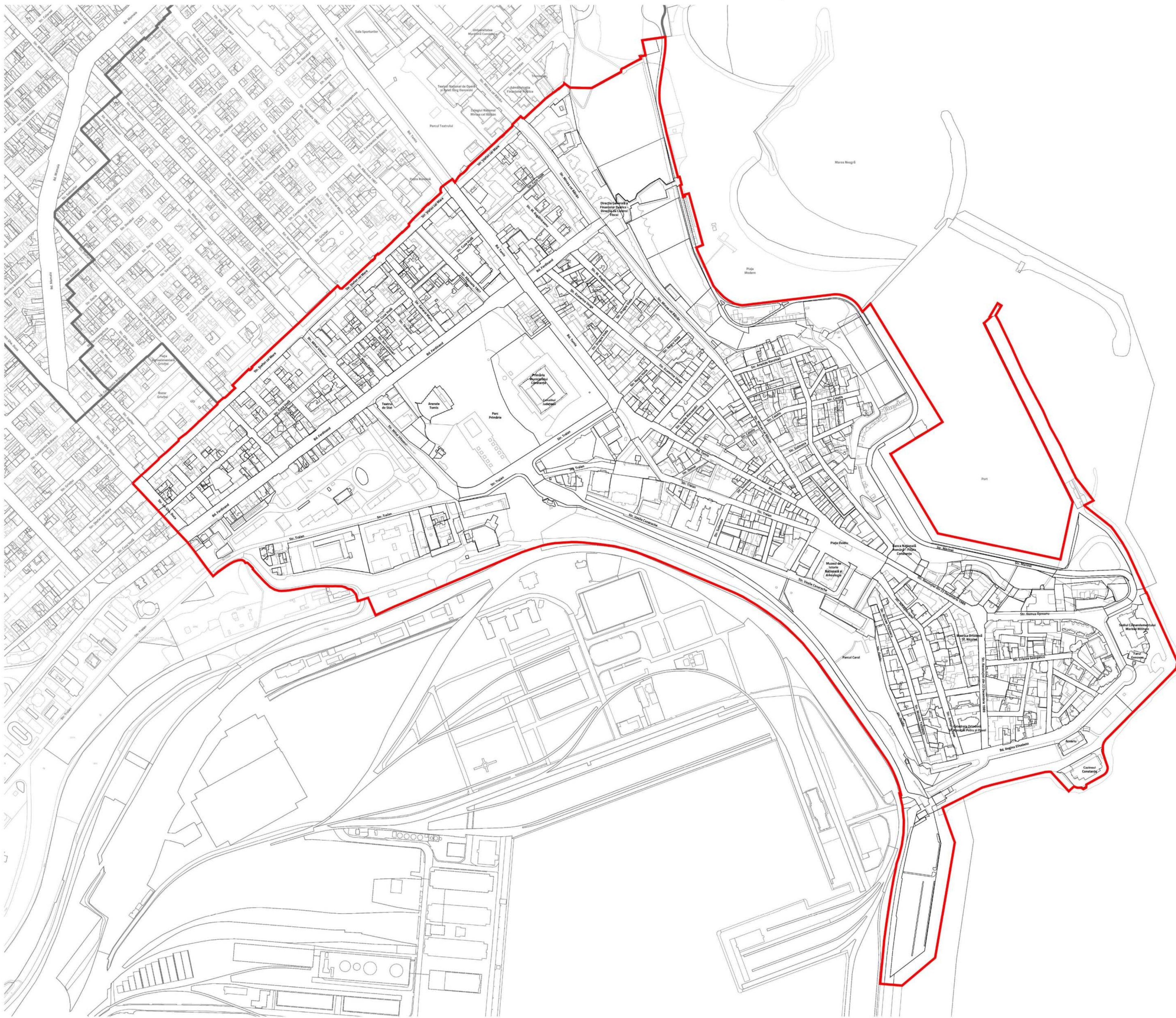
ANUNȚ DE INTENȚIE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - „ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA, APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003”

conform Certificat de Urbanism nr. 253 din 31.01.2023

AMPLASAMENT: ZONA DELIMITATĂ DE STRADA ȘTEFAN CEL MARE LA NORD, STRADA I. GHE. DUCA LA VEST, INCINTĂ PORT CONSTANȚA LA SUD, MAREA NEAGRĂ ȘI PLAJA MODERN LA EST

INIȚIATOR: UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA

ELABORATOR: Asocierea Agorapolis SRL și Raumplan Design SRL, șef de proiect Dr. urb. Moțcanu-Dumitrescu Mădălina



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA PRIVIND INTENȚIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC ZONAL ÎN PERIOADA 12 - 18 Iunie 2023

OBSERVAȚIILE SUNT NECESARE ÎN VEDEREA STABILIRII CERINȚELOR DE ELABORARE ȘI VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL: primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POȘTA ROMÂNĂ LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE.

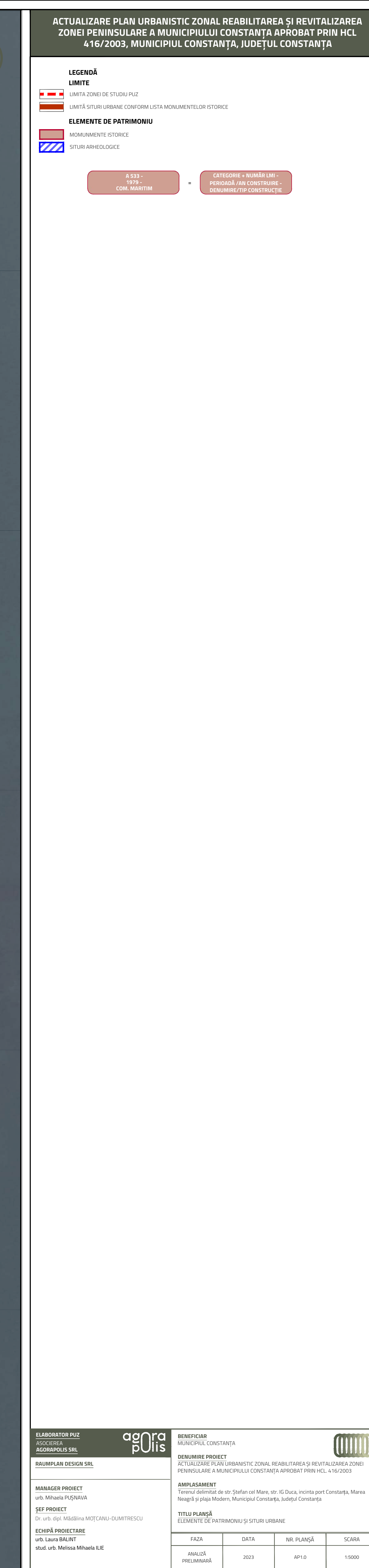
RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 212

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

- ETAPA PREGĂTITOARE: ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORARE PUZ **12.06.2023 - 18.06.2023**
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR
- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI

SISTEM ARHIVELOGIC DE LA Muzeul Memorialului 1915					
No. Cr.	Categorie	Col.IME	Detaliu	Adresa	Datarea
2	A	C1-a-1-m-02551-01	Bașlica mare	În fața lui Fedorenko și spre Traian, sub blocul C3	sec. V - Vp. C, Epoca romană-bizantină
3	A	C1-a-1-m-02552-02	Bașlica mică	În fața lui Fedorenko și spre Traian, sub blocul C3	sec. V - Vp. C, Epoca romană-bizantină
4	A	C1-a-1-m-02553-01	Bașlica centrală	În fața lui Fedorenko și spre Traian, sub blocul C3	sec. V - Vp. C, Epoca romană-bizantină
5	A	C1-a-1-m-02554-01	Bașlica episcopală	În zona vechiului EUS, în perimetrul de incintă al bisericii. Extensivă, Vargu, Negro, Ungureș	sec. V - Vp. C, Epoca romană-bizantină
6	A	C1-a-1-m-02555-01	Eclisă/ruine cu mosaic	În zona vechiului EUS, în perimetrul de incintă al bisericii. Biserica de dinaintea lui Fedorenko (post modernă), fațada de SV a Perimetrului	sec. V - Vp. C, Epoca romană-bizantină
7	A	C1-a-1-m-02556-01	Amfiteatru	În zona vechiului EUS, în perimetrul de incintă al bisericii. Extensivă, Vargu, Negro, Ungureș	sec. II - IIp. C, Epoca romană
8	A	C1-a-1-m-02557-01	Locuințe clădirea Toms	Ungul Clădirea centrală "16" Pârta și Pârta. În fața lui Fedorenko, sub blocul C3. Revoluția din 22 decembrie 1989	sec. II - C, sec. III - C, Epoca romană-bizantină
9	A	C1-a-1-m-02558-01	Zidul de nord și clădirea Toms	Intersecția de drum între Măruș și Dragănești. În fața lui Fedorenko, sub blocul C3. Revoluția din 1901 - orașul lui Fedorenko până la înălțimea Tomsului, în zona vechiului EUS, în fața lui Fedorenko și spre Traian, sub blocul C3. Revoluția din 22 decembrie 1989	sec. II - Vp. C, Epoca romană-bizantină
10	A	C1-a-1-m-02559-01	Locuințe	Ungul Clădirea centrală "16" Pârta și Pârta. În fața lui Fedorenko, sub blocul C3. Revoluția din 22 decembrie 1989	Neolitic, Cultura Vinului, Tăria II
11	A	C1-a-1-m-02562-10	Apele termale - gârlă	În zona vechiului EUS, în fața lui Toms și la baza clădirii Tomsului. În fața lui Fedorenko și spre Traian, sub blocul C3. Revoluția din 22 decembrie 1989	sec. III - C, Epoca romană
12	A	C1-a-1-m-02563-11	Tum de epărit	În fața lui Fedorenko, sub blocul C3. Revoluția din 22 decembrie 1989	sec. II - Vp. C, Epoca romană-bizantină
13	A	C1-a-1-m-02563-12	Therma	În fața lui Fedorenko, sub blocul C3. Revoluția din 22 decembrie 1989	sec. II - Vp. C, Epoca romană-bizantină
14	A	C1-a-1-m-02563-13	Căminul cu Dren "Valea Epărită"	În fața lui Fedorenko, intersecția cu drumul spre Traian, sub blocul C3. Revoluția din 22 decembrie 1989	sec. IV - C, Epoca romană
15	A	C1-a-1-m-02563-14	Măruș cu "Valea Epărită"	În fața lui Fedorenko, intersecția cu drumul spre Traian, sub blocul C3. Revoluția din 22 decembrie 1989	sec. IV - C, Epoca romană
16	A	C1-a-1-m-02565-01	Criptă palatului	Spre Traian în zona Colegiului Național Mihai Eminescu	sec. V - Vp. C, Epoca romană-bizantină
17	A	C1-a-1-m-02565-02	Strada arhitecturală	Spre Traian în zona Colegiului Național Mihai Eminescu	sec. V - Vp. C, Epoca romană-bizantină
18	A	C1-a-1-m-02566-01	Strada arhitecturală	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
19	A	C1-a-1-m-02566-02	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
20	A	C1-a-1-m-02566-03	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
21	A	C1-a-1-m-02566-04	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
22	A	C1-a-1-m-02566-05	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
23	A	C1-a-1-m-02566-06	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
24	A	C1-a-1-m-02566-07	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
25	A	C1-a-1-m-02566-08	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
26	A	C1-a-1-m-02566-09	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
27	A	C1-a-1-m-02566-10	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
28	A	C1-a-1-m-02566-11	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
29	A	C1-a-1-m-02566-12	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
30	A	C1-a-1-m-02566-13	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
31	A	C1-a-1-m-02566-14	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
32	A	C1-a-1-m-02566-15	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
33	A	C1-a-1-m-02566-16	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
34	A	C1-a-1-m-02566-17	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
35	A	C1-a-1-m-02566-18	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
36	A	C1-a-1-m-02566-19	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
37	A	C1-a-1-m-02566-20	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
38	A	C1-a-1-m-02566-21	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
39	A	C1-a-1-m-02566-22	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
40	A	C1-a-1-m-02566-23	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală
41	A	C1-a-1-m-02566-24	Verighi arhitecturale subacvatice	Platforma centrală a înălțării palatului în fața lui Fedorenko (sub blocul C3)	Epoca medievală





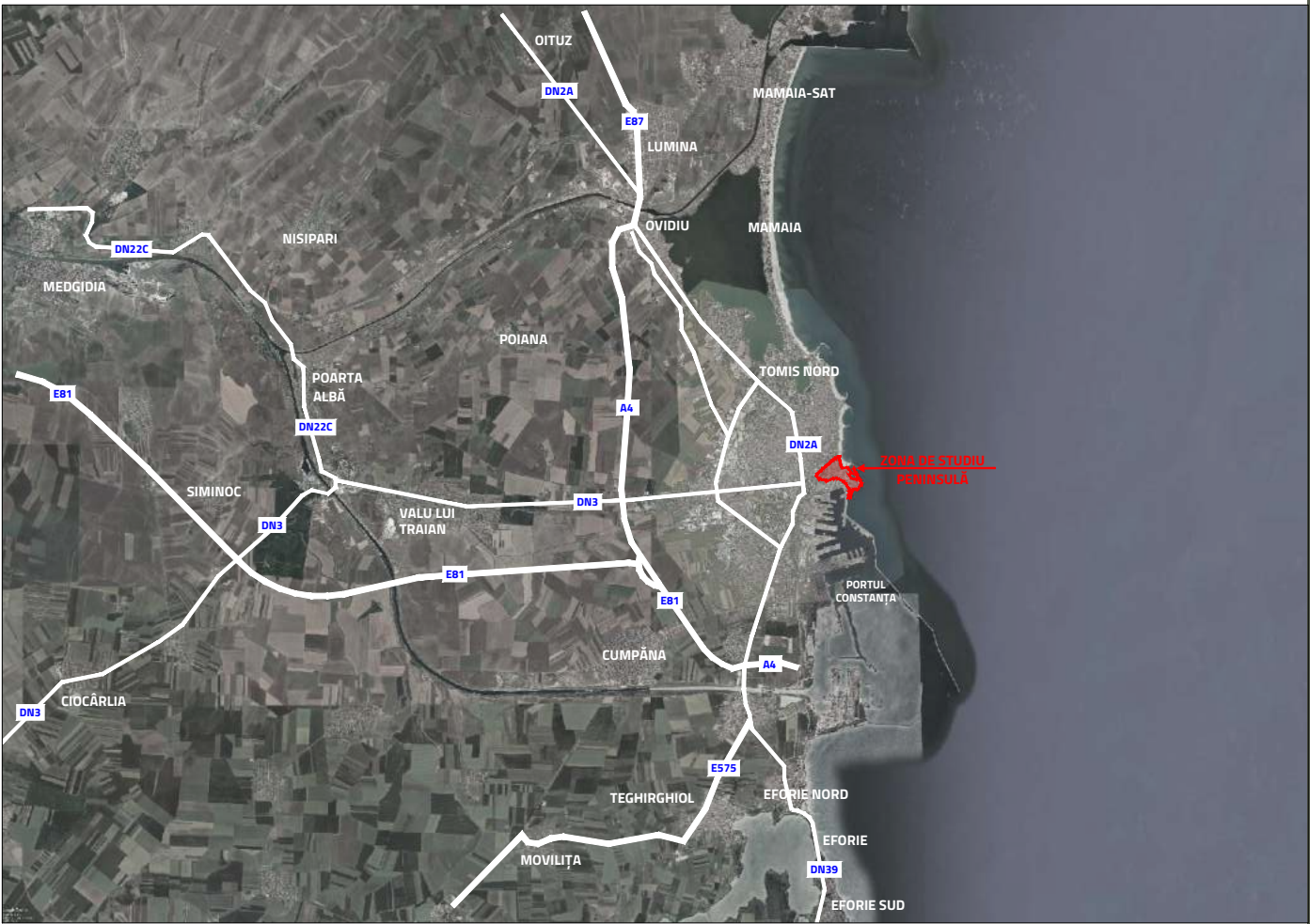
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL 416/2003,
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

 LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU



ELABORATOR PUZ
ASOCIEREA
AGORAPOLIS SRL

agorapolis

RAUMPLAN DESIGN SRL

raumplan design

MANAGER PROIECT

urb. Mihaela PUȘNAVA

ȘEF PROIECT

Dr. urb. dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

ECHIPĂ PROIECTARE

urb. Laura BALINT

stud. urb. Melissa Mihaela IUE

BENEFICIAR
MUNICIPIUL CONSTANȚA

DENUMIRE PROIECT

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL. 416/2003

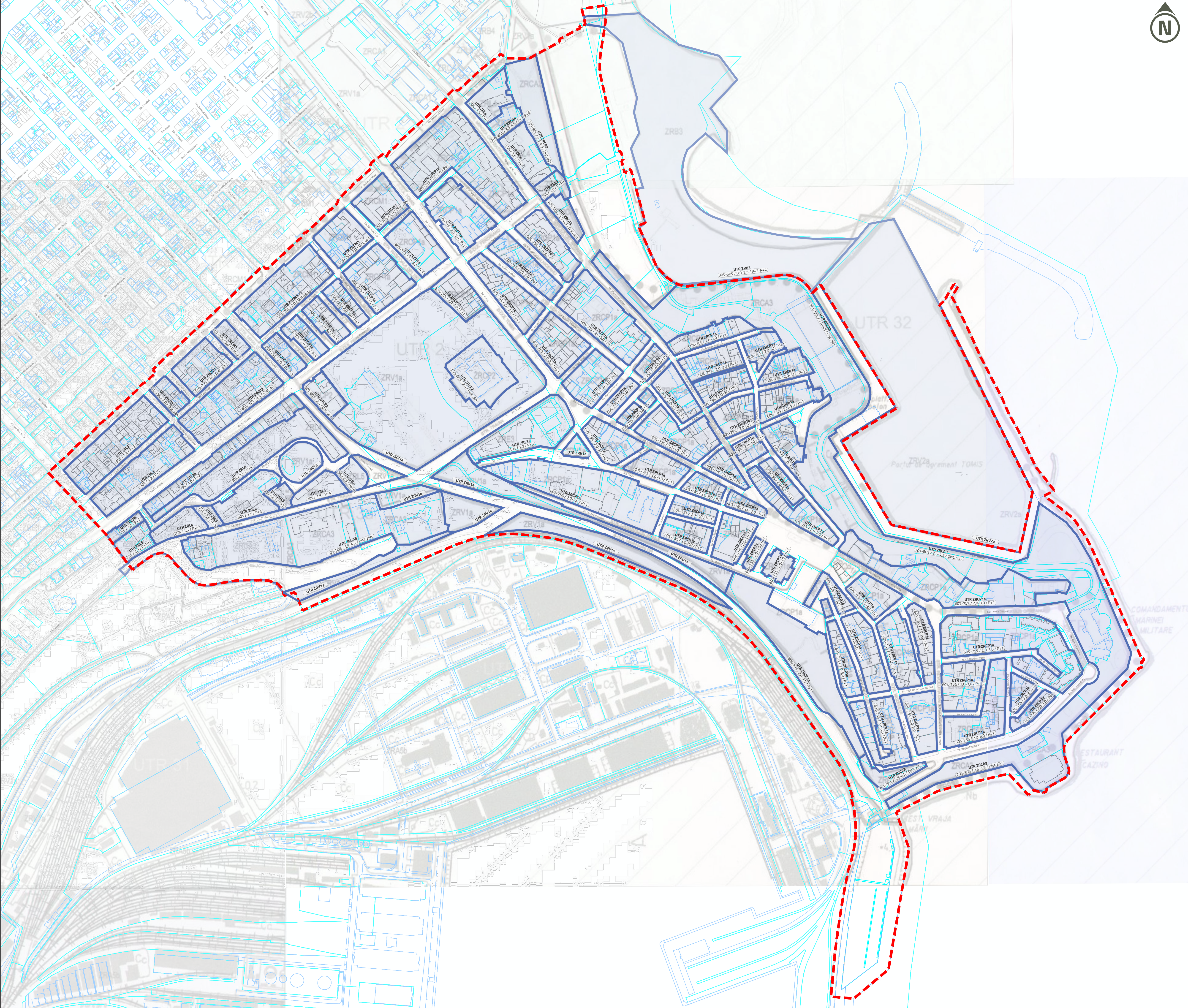
AMPLASAMENT

Terenul delimitat de str. Ștefan cel Mare, str. IG Duca, incinta port Constanța, Marea
Neagră și plaja Modern, Municipiul Constanța, Județul Constanța

TITLU PLANȘĂ

ÎNCADRARE ÎN TERITORIU

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ANALIZĂ PRELIMINARĂ	2023	AP1.1	1:5000



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITARE SI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANTA APROBAT PRIN HCL 416/2003, MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDEUL CONSTANTA

LEGENDA	
	LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
	LIMITA CADASTRALA A IMOBILELOR cf. Geoportat A.N.C.P.I. (aTerra)
	LIMITA CONSTRUCȚII ACTIVE cf. Geoportat A.N.C.P.I. (aTerra)
	LIMITA IMOBILE CONFORM BAZĂ DE DATE GIS
	LIMITA CONSTRUCȚII ACTUALIZATE cf. bază de date GIS
	LIMITA CONSTRUCȚIILOR PUBLICE EXISTENTE

$$\frac{UTR\ L1}{50\% / 1.0 / P+1} = \frac{\text{Denumire subzonă / UTR}}{\text{ante. ZRCP1a}} = \frac{POT\ max. / CUT\ max. / RH\ max.}{\text{subzonă documentație aprobată anterioră}}$$

Conform P.U.G. Municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L.M 653 / 25.11.1999 prelungit prin H.C.L. 429 / 31.10.2018, în zona de studiu se regăsesc următoarele subzone ale UTR-urilor:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI			
ZRC - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE			
ZRC1a - Subzona centrală și grupul peisajului central	POT max 60% / 75%	CUT max 2.0 / 2.4 / 3.0	H max P+1
ZRC2 - Subzona centrală formată din inserii de clădiri realizate în ultimul deceniu în interiorul zonei protejate	POT max 60% / 80%	CUT max 2.4	H max Distanța între alinaamente
ZRC3 - Subzona centrală cu rețea specială de configurație cauzată de relieful cu elementul natural	POT max 70% / 80%	CUT max 3.5 / 4.0 / 4.5	H max Distanța între alinaamente
ZRC4 - Zone situate în zona centrală central - CAMPUS UNIVERSITAR	POT max 70% / 80%	CUT max 3.5 / 4.0 / 4.5	H max P+3 / P+6
ZRCM - Subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu	POT max 50% / 75%	CUT max 3.0	H max Distanța între alinaamente
ZRL - ZONA DE LĂCUIT			
ZRL1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici (P+1 - P+3) rezidențiale și primare	POT max 30%	CUT max 1.2	H max P+3
ZRL2 - Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansamblu preponderent rezidențial	POT max 30%	CUT max 1.5	H max P+4
ZRL3 - Subzona locuințelor individuale localizate în interiorul zonelor de protecție	POT max 30%	CUT max 1.0	H max P+2
ZRL4 - Subzona locuințelor colective înalte (P+8-10) situate în ansamblu preponderent rezidențial	POT max 25%	CUT max 2.5	H max P+10
ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL			
ZRE1 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial situat în zone protejate	POT max 85%	CUT max 2.4 / 3.0 / 5.0	H max P+4-P+8
ZRB - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE			
ZRB1 - SUBZONA DE PLAJĂ	POT max 30% / 50%	CUT max 0.9 / 2.5	H max P+2 / P+4
ZRV - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE			
ZRV1a - spații verzi publice cu acces nelimitat	POT max cf. studiilor de specialitate	CUT max cf. studiilor de specialitate	H max cf. studiilor de specialitate
ZRV2a - Complexe și baze sportive	POT max cf. studiilor de specialitate	CUT max cf. studiilor de specialitate	H max cf. studiilor de specialitate

LABORATOR PUZ
ASOCIEREA
AGORAPOLIS SRL

BAUPLAN DESIGN SRL

MANAGER PROIECT
urb. Mihaela PUGURAR

ȘEF PROIECT
Dr. ing. Mihaela NAȚCARU-DUMITRESCU

ECHEPI PROIECTARE
urb. Laura BALINT
stud.urb. Melissa Mihaela LIE

agorapolis

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITARE SI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANTA APROBAT PRIN HCL 416/2003

ANALIZA PRELIMINARĂ

2023

AP.2

1:2000

BENEFICIAR
MUNICIPIUL CONSTANTA

DENUMIRE PROIECT
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITARE SI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANTA APROBAT PRIN HCL 416/2003

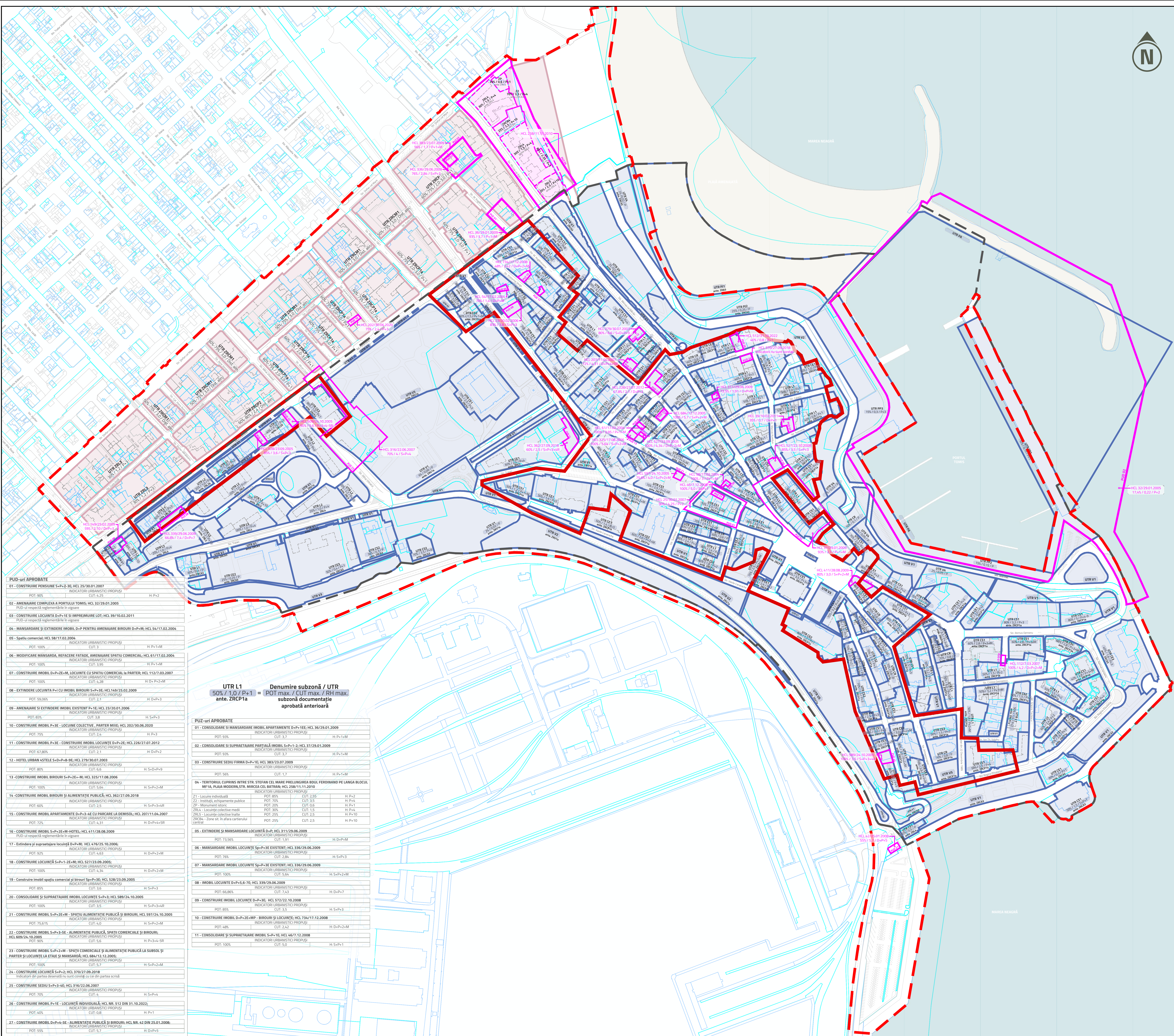
TITLU PLANȘĂ
INCADRARE ÎN PUG MUN. CONSTANTA

FAZA
ANALIZA PRELIMINARĂ

DATA
2023

NR. PLANȘĂ
AP.2

SCARA
1:2000



PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITARE SI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANTA APROBAT PRIN HCL 416/2003, MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportail A.N.C.P.I. (eTerra)
- LIMITA CONSTRUCTIILOR ACTIVE cf. Geoportail A.N.C.P.I. (eTerra)
- LIMITA IMOBILE cf. Baza de date GIS
- LIMITA CONSTRUCTII ACTUALIZATE cf. baza de date GIS
- LIMITA CIRCULAȚIILOR PUBLICE EXISTENTE
- LIMITA PUZ - REABILITAREA SI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE, aprobat prin HCL 416/21.11.2003
- LIMITA UTR-ur PUZ PENINSULA aprobat prin HCL 416/21.11.2003
- LIMITA UTR-ur P.U.G. Municipiul Constanța, aprobat prin H.C.L.M 653 / 25.11.1999
- LIMITA DOCUMENTAȚIA APROBATE - PUZ/PLU
- LIMITA ZONE PROTEJATE CONFORM PUZ PENINSULA, aprobat prin HCL 416/21.11.2003

CADRU NATURAL

- MAREA NEAGRĂ
- PLAJĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL, MUNICIPIUL CONSTANȚA, ZONA CENTRALĂ - PENINSULA,

aprobabil prin HCL 416/21.11.2003

Indicatori si vor respecta conform planului pentru fiecare unitate teritorială de referință:

C - Funcțiuni specifice zonei centrale	
CE - Instituții și echipamente publice	
CE1 - Instituții administrative	
CE2 - Instituții și echipamente din rețeaua de învățământ public	
CE3 - Instituții și echipamente publice culturale	
CE4 - Clădiri de cult	
CE5 - Zona comercială și de servicii	
CE6 - Zona situată în lungul piețelor/majore în care este necesară realizarea / menținerea unor funcțiuni cu acces public la patrimoniul cultural	
CE7 - Zona activităților de servicii și mici activități productive compatibile	
CE8 - Zona platforme portuare de conexiune dintre Piața Divila și Portul Tomis	
P - Zona de port și plajă	
PI - Zona de port și dotări aferente	
P1 - Zona de dotări sezoniere și dotări aferente cu caracter sezonier - P2 - zona de dotări specifice unei plaje urbane (caracter permanent)	
P3 - Zona platforme portuare	
P4 - Platforma portuară est	
P5 - Platforma portuară sud	
P6 - Platforma portuară vest	
P7 - Zona teritoriului alipat permanent sub apă	
V - Zona spațiilor verzi publice	
V1 - scururi urbane și plantări de aliniament	
V2 - spații verzi publice amenajate (parcuri)	
V3 - spații verzi naturale în cadrul urban	
V4 - spații verzi publice care pot primi dotări punctuale asociate piețelor/majore	
V5 - zona arhitecturală amenajată peșager	
L - Zona de locuit	
L1 - locuințe individuale și locuințe colective mici pe lot și alte funcțiuni complementare	
L2 - locuințe colective medii și mari	
SP - Spații publice	

Conform P.U.G. Municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L.M 653 / 25.11.1999, prelungit prin H.C.L. 429 / 31.10.2018, în zona de studiu se regăsește următoarele subzone ale UTR-urilor:

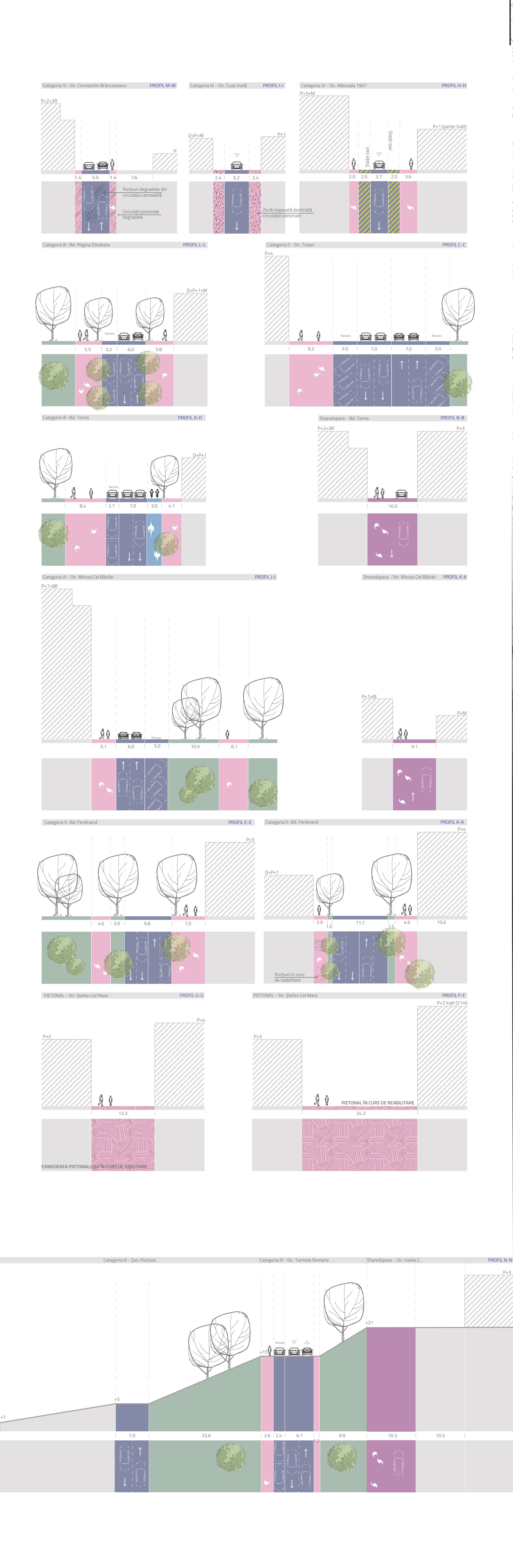
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
ZRC - ZONA CENTRALĂ SI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE	
ZRC1 - Subzona centrală superpusă peste nucleul istoric	POT max. 60% / 75% CUT max. 2.0 / 2.4 / 3.0 H max. P+1
ZRC2 - Subzona centrală formată din moșii de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.	POT max. 60% / 80% CUT max. 2.4 H max. Distanță între aliniamente
ZRC3 - Subzona centrală cu cerințe speciale de configurare cauzate de rețeaua cu elemente naturale	POT max. 70% / 80% CUT max. 3.5 / 4.0 / 4.5 H max. Distanță între aliniamente
ZRC4 - Zona situată în afara cartierului central - CAMPUS UNIVERSITAR	POT max. 70% / 80% CUT max. 3.5 / 4.0 / 4.5 H max. P+3 / P+6
ZRCM1 - Subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu	POT max. 50% / 75% CUT max. 3.0 H max. Distanță între aliniamente
ZRL - ZONA DE LOCUIT	
ZRL1 - Subzona locuințelor individuale și colective mici (P+1 - P+3) existente și propuse	POT max. 30% CUT max. 1.2 H max. P+3
ZRL2 - Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansamblul preponderent rezidențial	POT max. 30% CUT max. 1.5 H max. P+4
ZRL3 - Subzona locuințelor colective înalte (P+4-10) situate în ansamblul preponderent rezidențial	POT max. 35% CUT max. 1.0 H max. P+2
ZRL5 - Subzona locuințelor colective înalte (P+4-10) situate în ansamblul preponderent rezidențial	POT max. 25% CUT max. 2.5 H max. P+10
ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL	
ZRE1 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier: complex rezidențial situat în zona centrală	POT max. 85% CUT max. 2.4 / 3.0 / 5.0 H max. P+4-P+8
ZRB - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE	
ZRB3 - SUBZONA DE PLAJĂ	POT max. 30% / 50% CUT max. 0.9 / 2.5 H max. P+2 / P+4
ZRV - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE	
ZRV1a - spații verzi publice cu acces nelimitat	POT max. cf. studiilor de specialitate CUT max. cf. studiilor de specialitate H max. cf. studiilor de specialitate
ZRV2a - complexe și baze sportive	POT max. cf. studiilor de specialitate CUT max. cf. studiilor de specialitate H max. cf. studiilor de specialitate

PUO-uri APROBATE	
01 - CONSTRUIRE PENSUNE S+P+2-3E; HCL 25/20.01.2007	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 90%	CUT: 4.25 H: P+2
02 - AMENAJARE COMPLEXA A PORTULUI TOMIS; HCL 32/29.01.2005	PUO-ul respectă reglementările în vigoare
03 - CONSTRUIRE LOCUINȚA D+P+1E ȘI ÎMPREJMUIRI LOT; HCL 39/10.02.2011	PUO-ul respectă reglementările în vigoare
04 - MANSARDARE ȘI EXTINDERE IMOBIL D+P PENTRU AMENAJARE BIROURI D+P+M; HCL 54/17.02.2004	
05 - Spațiul comercial; HCL 58/17.02.2004	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 100%	CUT: 3 H: P+1+M
06 - MODIFICARE MANSARDA, REZERVARE FARMAC, AMENAJARE SPAȚIU COMERCIAL; HCL 61/17.02.2004	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 100%	CUT: 3.95 H: P+1+M
07 - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E+M, LOCUINȚE CU SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER; HCL 112/17.02.2007	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 100%	CUT: 4.28 H: D+P+2+M
08 - EXTINDERE LOCUINȚA P+1 CU IMOBIL BIROURI S+P+3E; HCL 149/25.02.2009	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 99.06%	CUT: 2.1 H: D+P+3
09 - AMENAJARE ȘI EXTINDERE IMOBIL EXISTENT P+1E; HCL 33/20.01.2006	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 83%	CUT: 5.8 H: S+P+3
10 - CONSTRUIRE IMOBIL P+3E - LOCUINȚE COLECTIVE, PARTER MIXT; HCL 202/30.06.2020	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 75%	CUT: 2.4 H: P+3
11 - CONSTRUIRE IMOBIL P+3E - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE D+P+3E; HCL 236/27.07.2012	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 67.80%	CUT: 2.1 H: D+P+2
12 - HOTEL URBAN AȘTEA S+D+P+8-9E; HCL 279/30.07.2003	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 80%	CUT: 6.6 H: S+D+P+9
13 - CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI S+P+2E+M; HCL 279/30.07.2003	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 100%	CUT: 5.64 H: S+P+2+M
14 - CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ; HCL 362/27.09.2018	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 60%	CUT: 2.5 H: S+P+3+4R
15 - CONSTRUIRE IMOBIL APARTAMENTE D+P+3-4E CU PARCARE LA DEMISOL; HCL 207/11.04.2007	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 72%	CUT: 4.31 H: D+P+4+SR
16 - CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E+M-HOTEL; HCL 411/28.08.2009	PUO-ul respectă reglementările în vigoare
17 - Extindere și supraetajare locuință D+P+3E; HCL 476/25.10.2006	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 93%	CUT: 4.81 H: D+P+2+M
18 - CONSTRUIRE LOCUINȚA S+P+1-2E+M; HCL 527/23.09.2005	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 100%	CUT: 4.34 H: D+P+2+M
19 - Construire imobil spațiu comercial și birouri S+P+3E; HCL 528/23.09.2005	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 85%	CUT: 3.6 H: S+P+3
20 - CONSOLIDARE ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL LOCUINȚE S+P+3; HCL 589/24.10.2005	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 100%	CUT: 3.5 H: S+P+3+4R
21 - CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E+M - SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI BIROURI; HCL 597/24.10.2005	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 75.61%	CUT: 4.0 H: S+P+2+M
22 - CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3-5E - ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚIU COMERCIAL ȘI BIROURI; HCL 609/24.10.2005	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 90%	CUT: 5.6 H: P+3+4-SR
23 - CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2+M - SPAȚIU COMERCIAL ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ LA SUBSOL ȘI PARTER ȘI LOCUINȚA LA ETAJ ȘI MANSARDĂ; HCL 684/13.12.2005	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 100%	CUT: 5.7 H: S+P+2+M
24 - CONSTRUIRE LOCUINȚA S+P+2; HCL 370/27.09.2018	Indicatori din partea detasată nu sunt conștienți cu cei din partea scrisă
25 - CONSTRUIRE SEDIU S+P+3-4E; HCL 316/22.06.2007	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 70%	CUT: 4 H: S+P+4
26 - CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ; HCL NR. 571 DIN 31.10.2022	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 40%	CUT: 0.8 H: P+1
27 - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+6-8E - ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI BIROURI; HCL NR. 62 DIN 25.01.2008	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 55%	CUT: 5.7 H: D+P+5

UTR L1
50% / 1.0 / P+1 = Denumire subzonă / UTR
ante ZRCP1a = POT max. / CUT max. / RH max.
subzonă documentație
aprobată anterioară

PUZ-uri APROBATE	
01 - CONSOLIDARE ȘI MANSARDARE IMOBIL APARTAMENTE D+P+1E; HCL 36/25.07.2009	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 93%	CUT: 3.7 H: P+1+M
02 - CONSOLIDARE ȘI SUPRAETAJARE PARȚIALĂ IMOBIL S+P+1-2; HCL 37/29.01.2009	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 93%	CUT: 3.7 H: P+1+M
03 - CONSTRUIRE SEDIU FIRMA D+P+1E; HCL 383/23.07.2009	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 50%	CUT: 1.2 H: P+1+M
04 - TERITORIUL CUPRINS ÎNȚRE STR. ȘTEFAN CEL MARE PRELUNGIREA BUL. FERDINAND PE LANGA BLOCUL MF1A, PLAJA MODERN, STR. MIRCEA CEL BĂTRÂN; HCL 258/11.11.2010	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
Z1 - Locuințe individuale	POT: 85% CUT: 2.55 H: P+2
Z2 - Încălzire, echipamente publice	POT: 70% CUT: 3.5 H: P+4
Z3 - Monumente istorice	POT: 20% CUT: 0.6 H: P+1
Z4a - Locuințe colective medii	POT: 30% CUT: 1.5 H: P+4
Z4b - Locuințe colective înalte	POT: 25% CUT: 1.5 H: P+10
Z4c - Zona sit. în afara cartierului central	POT: 25% CUT: 2.5 H: P+10
05 - EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚA D+P; HCL 317/29.06.2009	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 73.56%	CUT: 1.91 H: D+P+M
06 - MANSARDARE IMOBIL LOCUINȚE S+P+3E EXISTENT; HCL 336/29.06.2009	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 76%	CUT: 2.84 H: S+P+3
07 - MANSARDARE IMOBIL LOCUINȚE S+P+3E EXISTENT; HCL 336/29.06.2009	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 100%	CUT: 5.84 H: S+P+2+M
08 - IMOBIL LOCUINȚE D+P+5-6-7E; HCL 339/29.06.2009	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 66.86%	CUT: 7.03 H: D+P+7
09 - CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE D+P+3E; HCL 572/22.10.2008	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 85%	CUT: 3.5 H: S+P+3
10 - CONSTRUIRE IMOBIL D+P+2E+M - BIROURI ȘI LOCUINȚE; HCL 734/17.12.2008	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 48%	CUT: 2.42 H: D+P+2+M
11 - CONSOLIDARE ȘI SUPRAETAJARE IMOBIL S+P+1E; HCL 467/12.2008	INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
POT: 100%	CUT: 5.0 H: S+P+1

LABORATOR PUZ ASOCIEREA AGORA POLIS SRL		BENEFICIAR MUNICIPIUL CONSTANȚA	
RAUPLAN DESIGN SRL		DEZINTECH SRL	
MANAGER PROIECT urb. Mihail PUGNIVA		DEZINTECH SRL	
ȘEF PROIECT urb. dr. Mircea MATEIU		DEZINTECH SRL	
ECHIPĂ PROIECTARE urb. Laura BALINT stud. urb. Melissa Măneală LUC		DEZINTECH SRL	
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA SI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANTA APROBAT PRIN HCL 416/2003		DEZINTECH SRL	
AMPLASAMENT Terenul delimitat de str. Ștefan cel Mare, str. IG Duca, incintă port Constanța, Marea Neagră și plaja Modern, Municipiul Constanța, Județul Constanța		DEZINTECH SRL	
TITLU PLANȘĂ ÎNCADRARE ÎN DOCUMENTAȚIA DE URBANISM APROBATE (PUZ/PLU)		DEZINTECH SRL	
FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCALA
PRELIMBĂRĂ	2023	AP.13	1:2000





ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL 416/2003,
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ

CADRU NATURAL

MAREA NEAGRĂ

PLAJĂ

ȚESUT

CVARTALE

FOND CONSTRUIT

SPAȚII VERZI ȘI PEISAJ

SPAȚII VERZI PUBLICE

VEGETAȚIE DE ALINIAMENT

PUNCTE DE BELVEDERE AMENAJATE

PUNCTE DE BELVEDERE NEVALORIFICATE

VEDERI CU VIZIBILITATE ÎNGREUNATĂ DE VEGETAȚIE SPONTANĂ ȘI CONSTRUCȚII DEZAFECTATE

PROMENADĂ EXISTENTĂ

ELEMENTE DE PATRIMONIU

MONUMENTE ISTORICE

SITURI ARHEOLOGICE

REPERE CULTURALE



ELABORATOR PUZ
ASOCIEREA
AGORAPOLIS SRL

RAUMPLAN DESIGN SRL

MANAGER PROIECT
urb. Mihaela PUȘNAVA

ȘEF PROIECT
Dr. urb. dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

CHIPĂ PROIECTARE
urb. Laura BALINT
stud. urb. Melissa Mihaela ILIE

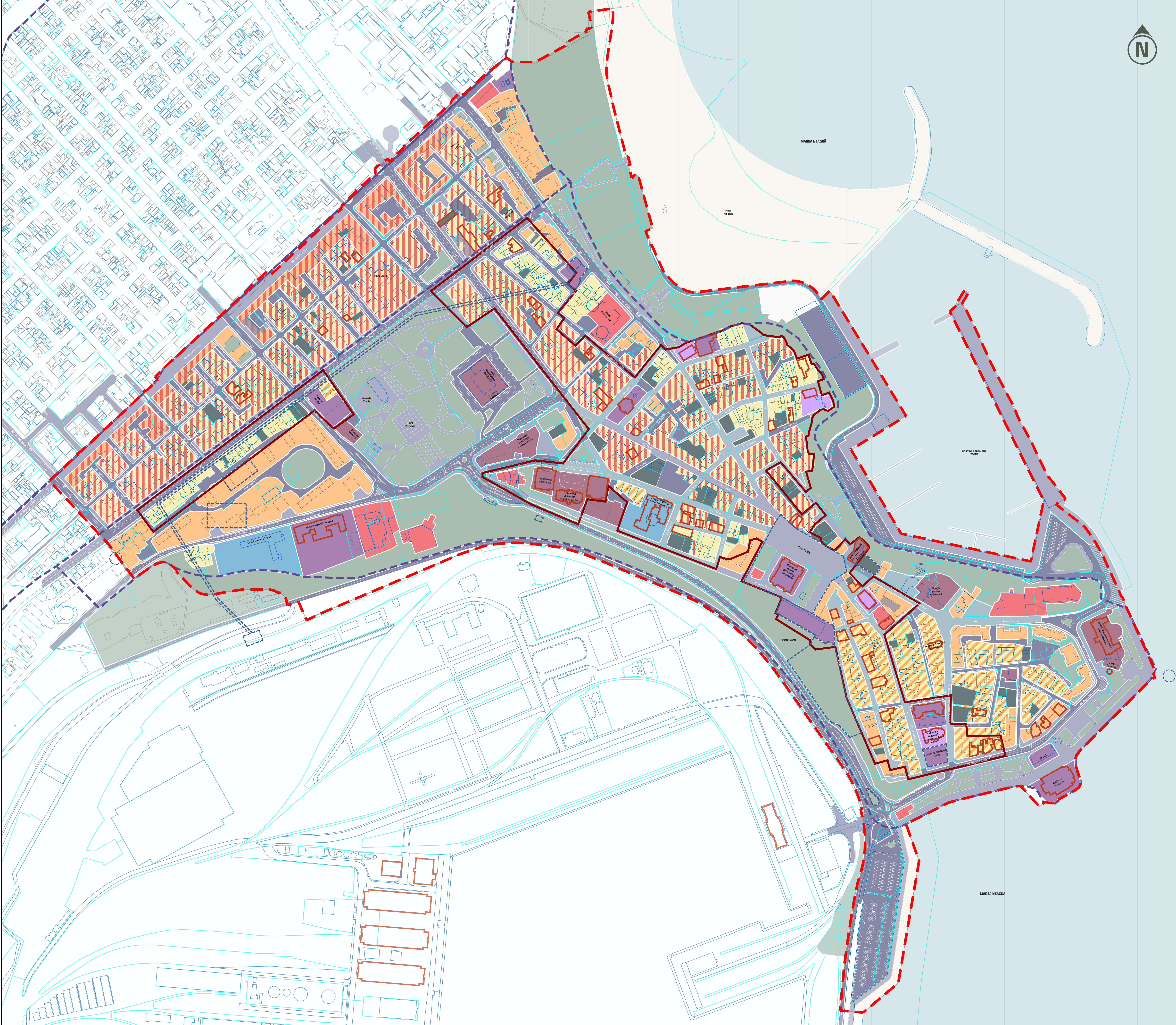
BENEFICIAR
MUNICIPIUL CONSTANȚA

DENUMIRE PROIECT
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL. 416/2003

AMPLASAMENT
Terenul delimitat de str. Ștefan cel Mare, str. IG Duca, incinta port Constanța, Marea
Neagră și plaja Modern, Municipiul Constanța, Județul Constanța

TITLU PLANȘĂ
SPAȚII VERZI ȘI PEISAJ

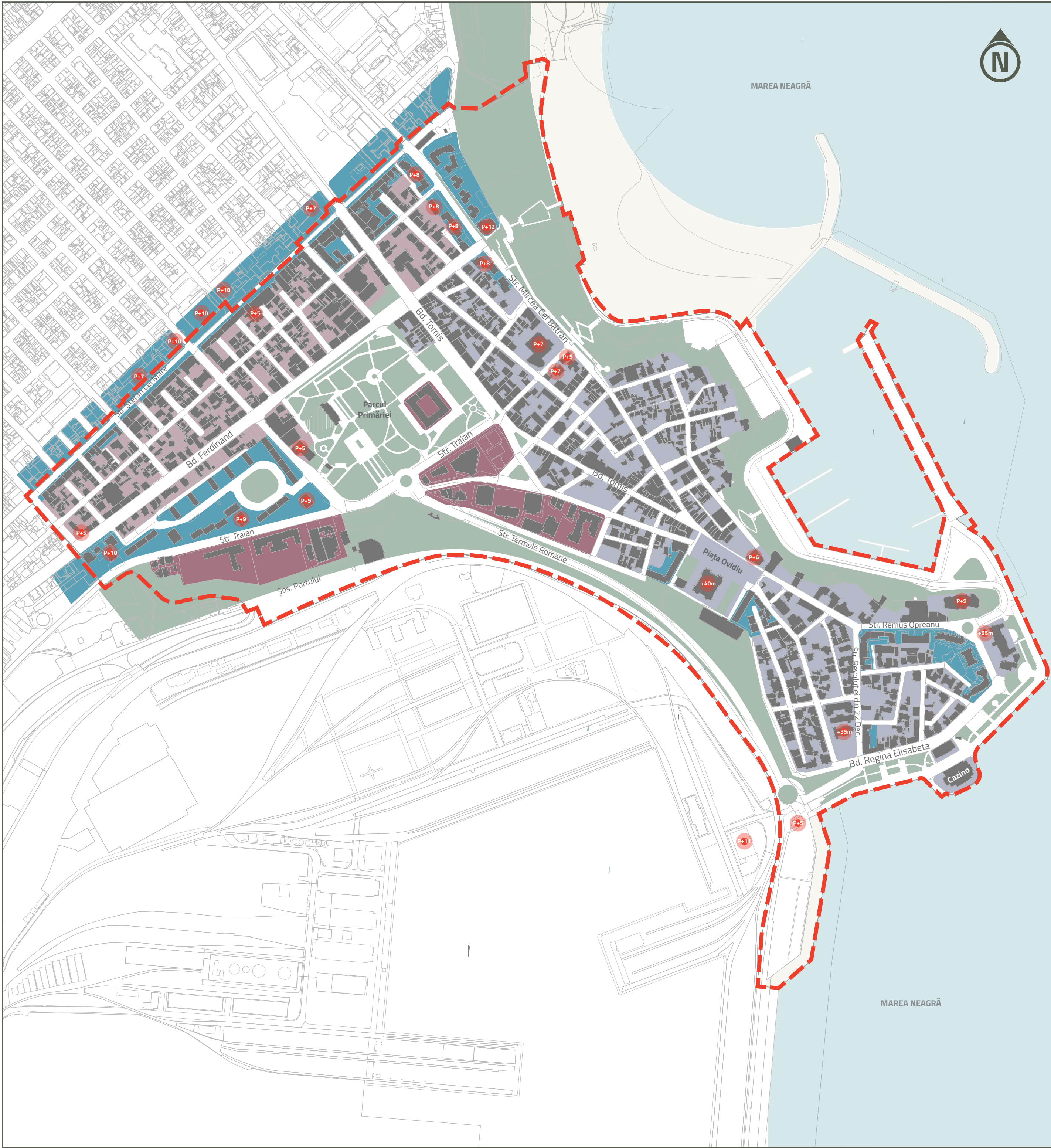
FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ANALIZĂ PRELIMINARĂ	2023	AP3	1:5000



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL 416/2003, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
 - LIMITA ZONE PROTEJATE cf. PUZ PENINSULA, aprobat prin HCL 416/21.11.2003
 - LIMITA SITURI URBANE cf. Lista Monumentelor Istorice 2015
 - LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
 - LIMITA CONSTRUCȚII ACTIVE cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
 - LIMITA IMOBILE cf. Bază de date GIS
 - LIMITA CONSTRUCȚII ACTUALIZATE cf. bază de date GIS
- CADRU NATURAL**
- MAREA NEAGRĂ
 - PLAJĂ
 - SPAȚII VERZI PUBLICE
- PROFIL FUNCȚIONAL**
- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
 - LOCUIRE COLECTIVĂ
 - COMERȚ ȘI SERVICII
 - ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ
 - CULTURĂ
 - ÎNVĂȚĂMÂNT
 - MIXT LOCUIRE INDIVIDUALĂ ȘI LOCUIRE COLECTIVĂ
 - MIXT LOCUIRE INDIVIDUALĂ, LOCUIRE COLECTIVĂ, COMERȚ ȘI SERVICII
 - RESURSE DE TEREN LIBER
- ELEMENTE DE PATRIMONIU**
- MONUMENTE ISTORICE cf. Lista Monumentelor Istorice 2015
 - SITURI ARHEOLOGICE cf. Lista Monumentelor Istorice 2015

ELABORATOR PUZ ASOCIEREA AGORAPOLIS SRL		BENEFICIAR MUNICIPIUL CONSTANȚA		DENUMIRE PROIECT ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL 416/2003	
RAUPLAN DESIGN SRL		AGORAPOLIS		AMPLASAMENT Terenul delimitat de str. Ștefan cel Mare, str. IG Doxa, incintă port Constanța, Marea Neagră și plaja Modern, Municipiul Constanța, Județul Constanța	
MANAGER PROIECT urb. Mihaila PUȘNARU		ȘEF PROIECT Dr. urb. dipl. Mădălina MĂZĂRANU-OLIMATESCU		TITLU PLANȘĂ PROFIL FUNCȚIONAL	
ECHIPĂ PROIECTARE urb. Laura BALINT stud. urb. Melissa Mironela IUE				FAZA	DATA
				ANALIZĂ PRELIMINARĂ	2023
				NR. PLANȘĂ	SCARA
				APN	1:20000



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL 416/2003,
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ

CADRU NATURAL

MAREA NEAGRĂ

PLAJĂ

SPAȚII VERZI PUBLICE

TIPURI DE ȚESUT

PARCELAR ÎNȚIAL TRADIȚIONAL NEREGULAT CU INSERȚII SUCCESIVE DIN EPOCI DIFERITE
(regim de înălțime dominant P-P+2, cu inserții aleatorii de P+3-P+4)

PARCELAR ÎNȚIAL TRADIȚIONAL REGULAT CU INSERȚII SUCCESIVE DIN EPOCI DIFERITE

ȚESUT SPECIFIC PERIOADEI SOCIALISTE

ȚESUT SPECIFIC DOTĂRIILOR PUBLICE

ACCENTE DE ÎNĂLȚIME P+5-10 ȘI ELEMENTE DE TIP TURN (moschee, electric, etc.)

ELABORATOR PUZ

ASOCIEREA
AGORAPOLIS SRL

agora
polis

RAUMPLAN DESIGN SRL

raumplan design

MANAGER PROIECT

urb. Mihaela PUȘNAVA

ȘEF PROIECT

Dr. urb. dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

ECHIPĂ PROIECTARE

urb. Laura BALINT
stud. urb. Melissa Mihaela ILIE

BENEFICIAR
MUNICIPIUL CONSTANȚA

DENUMIRE PROIECT
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL. 416/2003

AMPLASAMENT
Terenul delimitat de str. Ștefan cel Mare, str. IG Duca, incinta port Constanța, Marea
Neagră și plaja Modern, Municipiul Constanța, Județul Constanța

TITLU PLANȘĂ
TIPURI DE ȚESUT

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ANALIZĂ PRELIMINARĂ	2023	AP5	1:5000

Harta amiralității britanice - 1904



Planul orașului Constanța - 1904



Planul general al orașului Constanța - 1915



Planul general al orașului Constanța - 1921



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL 416/2003,
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ



ELABORATOR PUZ

ASOCIEREA
AGORAPOLIS SRL



RAUMPLAN DESIGN SRL



MANAGER PROIECT

urb. Mihaela PUȘNAVA

ȘEF PROIECT

Dr. urb. dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

ECHIPĂ PROIECTARE

urb. Laura BALINT
stud. urb. Melissa Mihaela IUE

BENEFICIAR
MUNICIPIUL CONSTANȚA



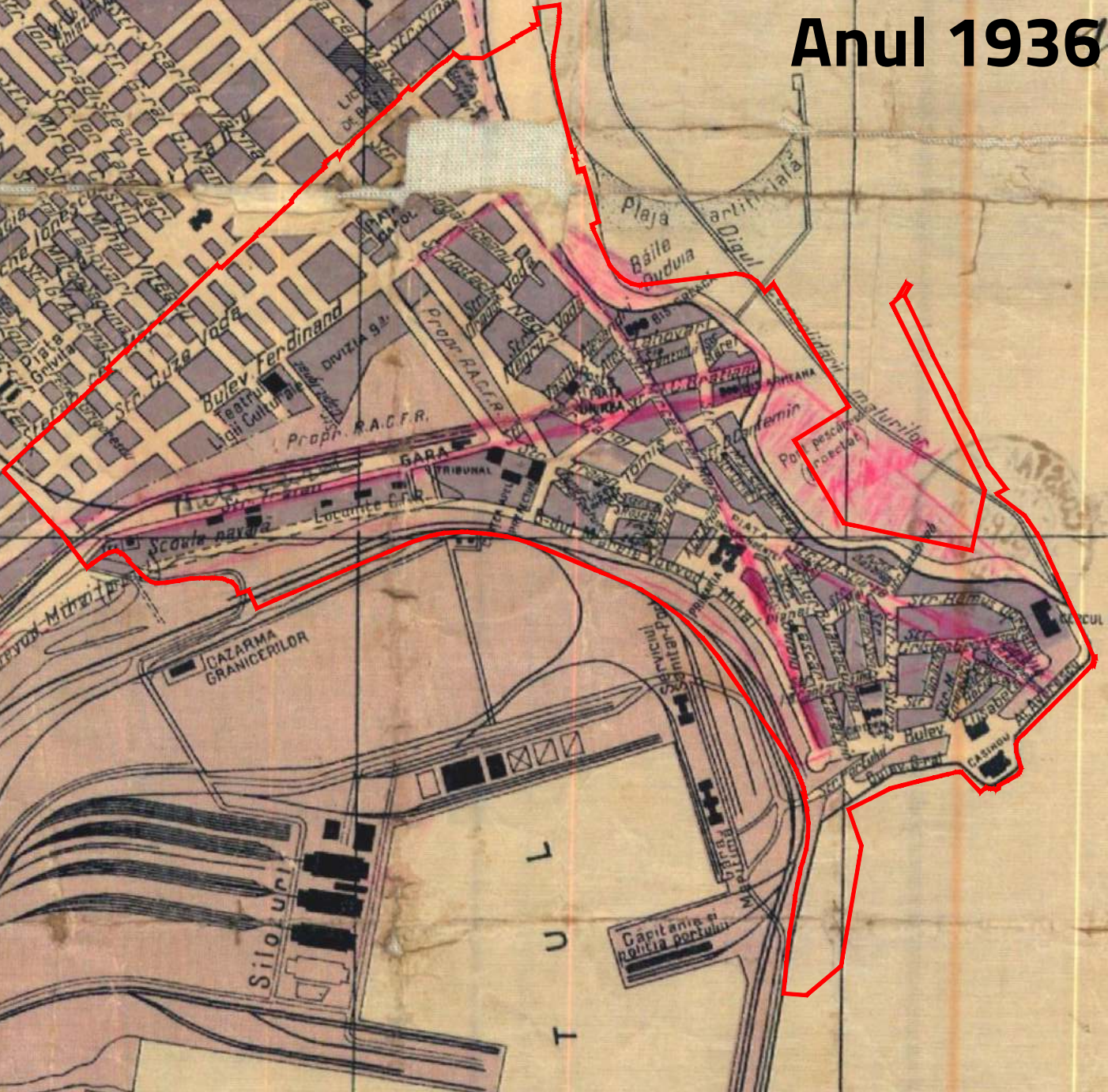
DENUMIRE PROIECT
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL. 416/2003

AMPLASAMENT
Terenul delimitat de str. Ștefan cel Mare, str. IG Duca, incinta port Constanța, Marea
Neagră și plaja Modern, Municipiul Constanța, Județul Constanța

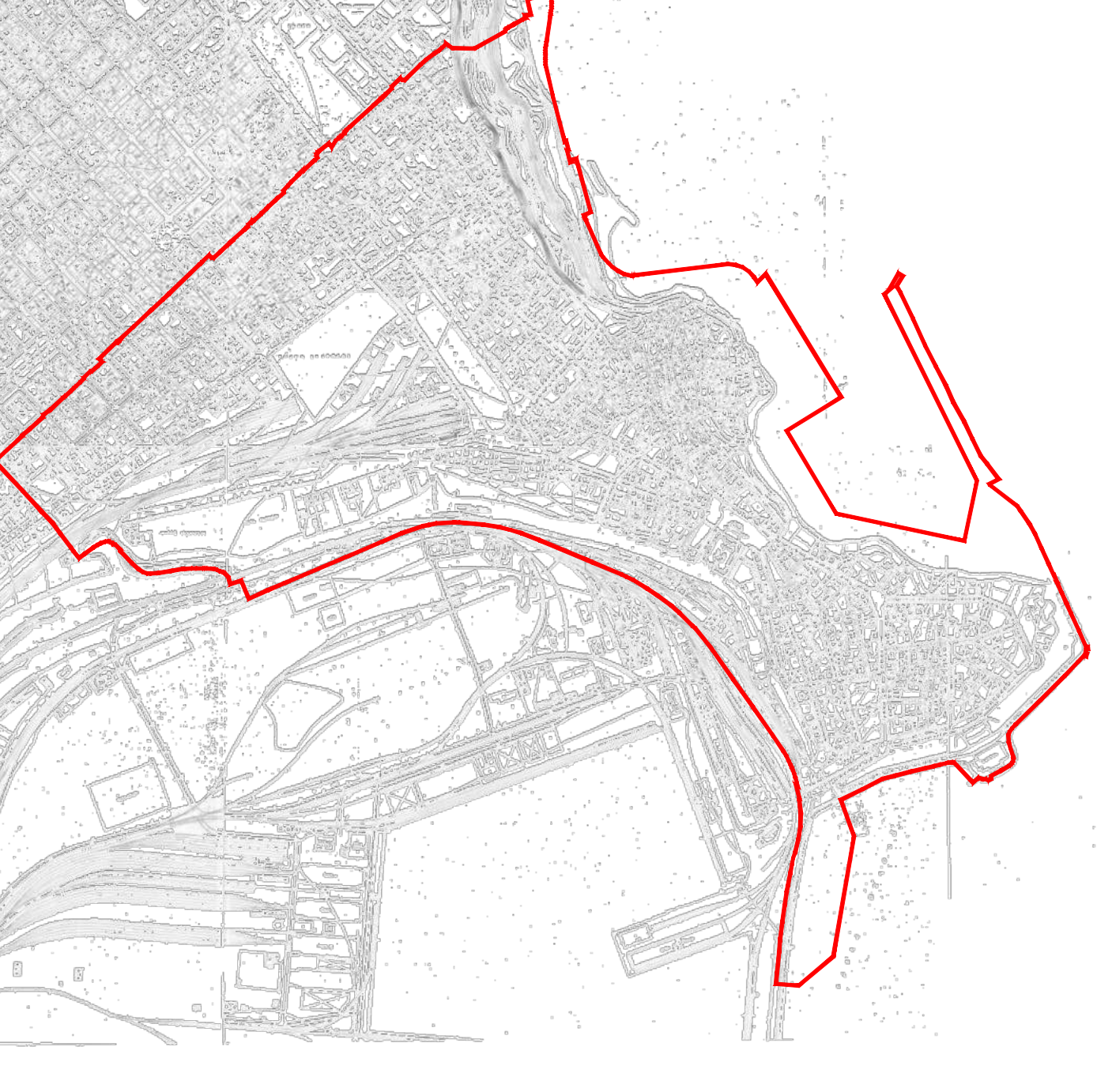
TITLU PLANȘĂ
EVOLUȚIE ISTORICĂ 1904-1921

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ANALIZĂ PRELIMINARĂ	2023	AP6.0	1:10000

Planul general al oraşului Constanţa - 1936



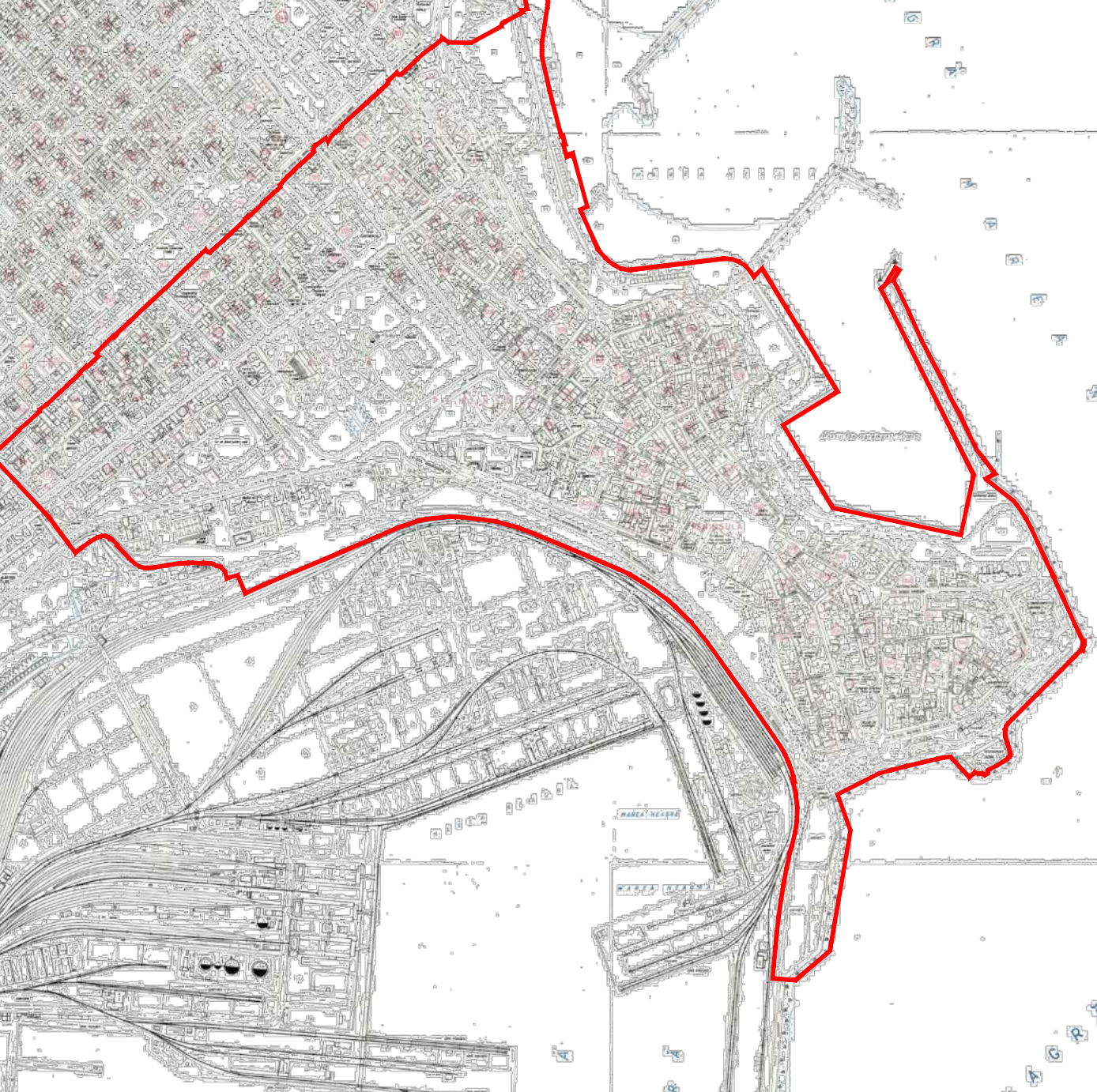
Planul topografic al oraşului Constanţa - 1936



Planuri directoare de tragere - 1956



Planul topografic al oraşului Constanţa - 1994-1997



ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL 416/2003,
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ



ELABORATOR PUZ

ASOCIEREA
AGORAPOLIS SRL

agora
polis

RAUMPLAN DESIGN SRL

raumplan design

MANAGER PROIECT

urb. Mihaela PUȘNAVA

ȘEF PROIECT

Dr. urb. dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

ECHIPĂ PROIECTARE

urb. Laura BALINT
stud. urb. Melissa Mihaela IUE

BENEFICIAR
MUNICIPIUL CONSTANȚA

DENUMIRE PROIECT
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA APROBAT PRIN HCL. 416/2003

AMPLASAMENT
Terenul delimitat de str. Ștefan cel Mare, str. IG Duca, incinta port Constanța, Marea
Neagră și plaja Modern, Municipiul Constanța, Județul Constanța

TITLU PLANȘĂ
EVOLUȚIE ISTORICĂ 1936- 1997

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ANALIZĂ PRELIMINARĂ	2023	AP6.1	1:10000

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A
MUNICIPIULUI CONSTANȚA, APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003”**

FIȘĂ DE OBSERVAȚII ÎNTOCMITĂ ÎN URMA VIZITEI ÎN TEREN

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA, APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003**

Amplasamentul: **TERITORIUL DE CCA. 100 HA, DELIMITAT DE STR. ȘTEFAN CEL MARE LA N, STR. I. GHE. DUCA LA V, INCINTĂ PORT CONSTANȚA LA S, MAREA NEAGRĂ ȘI PLAJA MODERN LA E**

Inițiatorul documentației de urbanism: **UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Nr contract: **259313/12.12.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: **Asocierea Agorapolis SRL și Raumplan Design SRL**

Șef de proiect: **Dr. urb. Moțcanu-Dumitrescu Mădălina**

Management proiect: **master urbanist Mihaela Pușnava**

A. FUNCȚIUNI

- 53 rezerve de teren neconstruite/libere ce nu fac obiectul unor noi dezvoltări momentan, vor aduce un deserviciu spațiului public în următorii ani, contribuind la scăderea calității imaginii urbane; (fig. 0)



Fig. 0; sursă: autori

- Caracterul peninsulei definit de structura funcțională existentă : locuire cu fronturi comerciale și caracter comercial/turistic; (fig. 1-2)



Fig. 1-2; sursă: autori

- Servicii de tipul ”vulcanizare, mercurerie, tâmplărie, etc) ce conturează o imagine urbană de calitate slabă la nivel estetic și funcțional; (fig. 3)



Fig. 3; sursă: autori

- Spații libere la parterul clădirilor ce nu sunt utilizate în prezent; (fig. 4)



Fig. 4; sursă: autori

- Loturi cu deschidere la stradă, utilizate ca parcuri, neamenajate - ce contribuie la crearea unui front ce nu prezintă continuitate la stradă; (fig. 5)



Fig. 5; sursă: autori

- Mixitate funcțională complexă - nu există o tipologie funcțională specifică la nivel de insulă, cu excepția zonelor specifice dotărilor publice (zona cu Judecătoria Municipiului Constanța) - **ce poza pun?**

B. CIRCULAȚII / SPAȚII PUBLICE

B1. Circulații carosabile

- Artere de importanță majoră se află într-o stare bună și au vegetație de aliniament, trotuare și iluminat stradal; (fig. 6)



Fig. 6; sursă: autori

- Incoerență între sistemul străzilor shared space și cel al străzilor carosabile. Imagine precară la intersecțiile între str. Sharedspace și cele carosabile; (fig. 7)



Fig. 7; sursă: autori

- Majoritatea străzilor de folosință locală sunt degradate la nivelul îmbrăcăminții asfaltice; (fig. 8)



Fig. 8; sursă: autori

- Zonele carosabile și pietonale dintre construcțiile locuințelor colective sunt slab amenajate și în stare de degradare; (fig. 9)



Fig. 9; sursă: autori

B2. Sharedspace

- Sistem de străzi sharedspace
- Unele străzi sharedspace prezintă semne de degradare avansată; (fig. 10)



Fig. 10; sursă: autori

B3. Circulații pietonale

- Zonele pietonale de lângă portul Tomis sunt valorificate prin trasee pietonale cu puncte de belvedere, amenajări peisagistice, mobilier urban și zone de loisir; (fig. 11-12)



Fig. 11-12; sursă: autori

- Majoritatea străzilor carosabile de folosință locală au un deficit de trotuare sau se află într-o stare de degradare; (fig. 13)



Fig. 13; sursă: autori

- Sunt prezente diferite zone cu șantieri în lucru, săpături arheologice lăsate într-un stadiu incipient afectând gradul de siguranță a pietonilor, existând zone cu risc de rupere a pavajelor; (fig. 14)



Fig. 14; sursă: autori

- Lucrări pentru reabilitarea pietonalului str. Ștefan cel Mare pe distanțe foarte mari, făcând aproape imposibilă circulația pietonală; (fig. 15)



Fig. 15; sursă: autori

- Zona pietonală din Piața Ovidiu nu este amenajată eficient pentru a pune în valoare elementele culturale istorice; (fig. 16)



Fig. 16; sursă: autori

- Extinderea pietonalului Str. Stefan Cel Mare - între Str. Gh. Duca și Str. Atelielor; (fig. 17)



Fig. 17; sursă: autori

B4. Parcaje

- Prezența unui nr. mare de mașini parcate în interiorul zonei studiate, parcate de-a lungul străzilor sharedspace, străzilor carosabile și trotuare, limitând circulația pietonală; (fig. 18)



Fig. 18; sursă: autori

- Se regăsesc peste 10 parări neamenajate - marcate și nemarcate; (fig. 19)



Fig. 19; sursă: autori

B5. Spații publice/ zone de loisir

- Zona de întâlnire din Piața Ovidiu este inefficient amenajată, nevalorificând elementele de importanță istorică;
- Prezența elementelor decorative și de semnalistică cu caracter istoric; (fig. 20-21)



Fig. 20-21; sursă: autori

- Zonele de loisir din proximitatea Portului Tomis, valorificate prin amenajări peisagere și cu elemente de mobilier urban; (fig. 22)



Fig. 22; sursă: autori

- Pe parcursul traseelor de promenadă se regăsesc zone special amenajate de tip “loc de întâlnire” sub forma unor construcții foișor; (fig. 23)



Fig. 23; sursă: autori

C. TRANSPORT PUBLIC ȘI ALTERNATIVE ECO-FRIENDLY

- Sistem de puncte de închirieri de biciclete din cadrul cărora lipsesc echipamentele respective; (fig. 24)



Fig. 24; sursă: autori

- Sistemul velo la nivelul orașului nu este clar definit, pistele velo fiind discontinue și la distanțe mari una față de celelalte iar la nivelul zonei studiate există o singură pistă pe bd. Tomis;

D. FOND CONSTRUIT

D1. Starea construcțiilor

- Număr mare de construcții în stare de degradare (fig. 25-26)



Fig. 25-26; sursă: autori

D2. Gabarit / Mod de construire

- Existența unor clădiri ce nu respectă scara locului - lipsa de corelare la regimul general produce o imagine dezolantă și îngreunează racorduri viitoare
- Ritmicitate întreruptă datorită alăturării imobilelor de înălțimi diferite



Fig. 24; sursă: GoogleEarth

D3. Materiale

- Intervenții arhitecturale ce nu au ținut cont de elementele decorative de valoare ale construcțiilor și care creează o imagine precară a frontului stradal - supraetajări/mansardări, reabilitări ale fațadelor
- La nivelul locuințelor colective, intervențiile individuale ale proprietarilor - închiderile improvizate la nivelul balcoanelor, tratarea diferită a fațadelor (finisaje diferite pe anumite porțiuni din fațadă), ce dau un caracter neunitar

D4. Stil

- Discrepanțe între stilurile arhitecturale - inserții de construcții moderne în țesutul istoric sau
- Din punct de vedere stilistic, situl incoerent și prezintă o omogenitate complexă - inserții din epoci multiple
- Construcții cu stiluri agresive în context
- Prezența construcțiilor cu caracter rural într-un context urban

E. SPAȚII VERZI ȘI PEISAJ

E1. Spații verzi

- Bulevardele de importanță majoră sunt plantate (vegetație de aliniament)
- Zone cu o imagine urbană precară - terenuri și spații publice cu vegetație spontană
- Deficit de spații verzi în țesutul istoric a peninsulei (pe traseele sharedspace)

E2. Peisaj

- Relieful și vederile cornișei insuficient valorificate. Discrepanțe mari între zonele de belvedere de lângă portul Tomis și vederile nemarcate și neamenajate din zona hotelului Palace
- Zona cu portul Tomis valorificată prin amenajări peisagistice și puncte de belvedere marcate și amenajate
- Promenada existentă perimetral peninsulei prezintă discontinuitate, amenajarea fiind întreruptă între Biserica Greacă și Sediul Comandamentului Marinei Militare

F. PATRIMONIU CONSTRUIT (INFRASTRUCTURĂ CULTURALĂ)

- Tendință de reabilitare a construcțiilor valoroase
- Monumentele istorice nu sunt suficient valorificate
- Număr mare de monumente într-o stare de degradare
- Ineficientizarea locuirii în cadrul monumentelor istorice, multe din ele fiind abandonate
- Situri arheologice insuficient valorificate
- Existența paștelor arhitecturale - imobile încadrate în lista monumentelor ce au suferit modificări la nivelul fațadelor ce nu se află în concordanță cu stilul istoric specific
- Peninsula definită prin caracterul de monument fiind încadrată în întregime ca sit urban

G. INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ

- Deficit de spații special amenajate pentru colectarea deșeurilor având ca efect o imagine insalubră prin depozitarea haotică a deșeurilor și efect de poluare a aerului prin degajări de mirosuri neplăcute în spațiul public
- Rețelele edilitare în curs de reabilitare

Manager proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Șef proiect,

Dr. urb. Moțcanu-Dumitrescu Mădălina

Echipă elaborare,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Laura Balint

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Gabriel Negrea

urb. Melissa Ilie

urb. Diana Vlad

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL
REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI
PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA**
APROBAT PRIN HCL 416/2003, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA



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:

dr.urb.dipl. Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU

Sef de proiect complex specialist MCC:

dr. arh. Andrei MULTESCU

Echipă elaborare:

urb. Laura BALINT
urb. Beatrice GHEORGHIU
urb. Melissa ILIE
urb. Gabriel NEGREA
urb. Diana VLAD

Specialiști domenii conexe:

ing. topo. Alexandru IONIȚĂ
ing. geol. Ana IONESCU
dr. arh. habil. urb. Cerasella CRĂCIUN

A
B
C
D
E
F
G
H

Context

Evoluția istorică

Particularitățile zonei de studiu

Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate

Analiză preliminară

SWOT

Diagnostic

Priorități de intervenție

Context

A

A Context

Zona de studiu este **nucleul inițial** al Municipiului Constanța, zonă ce a dat naștere dezvoltării orașului.

Teritoriul este delimitat la:

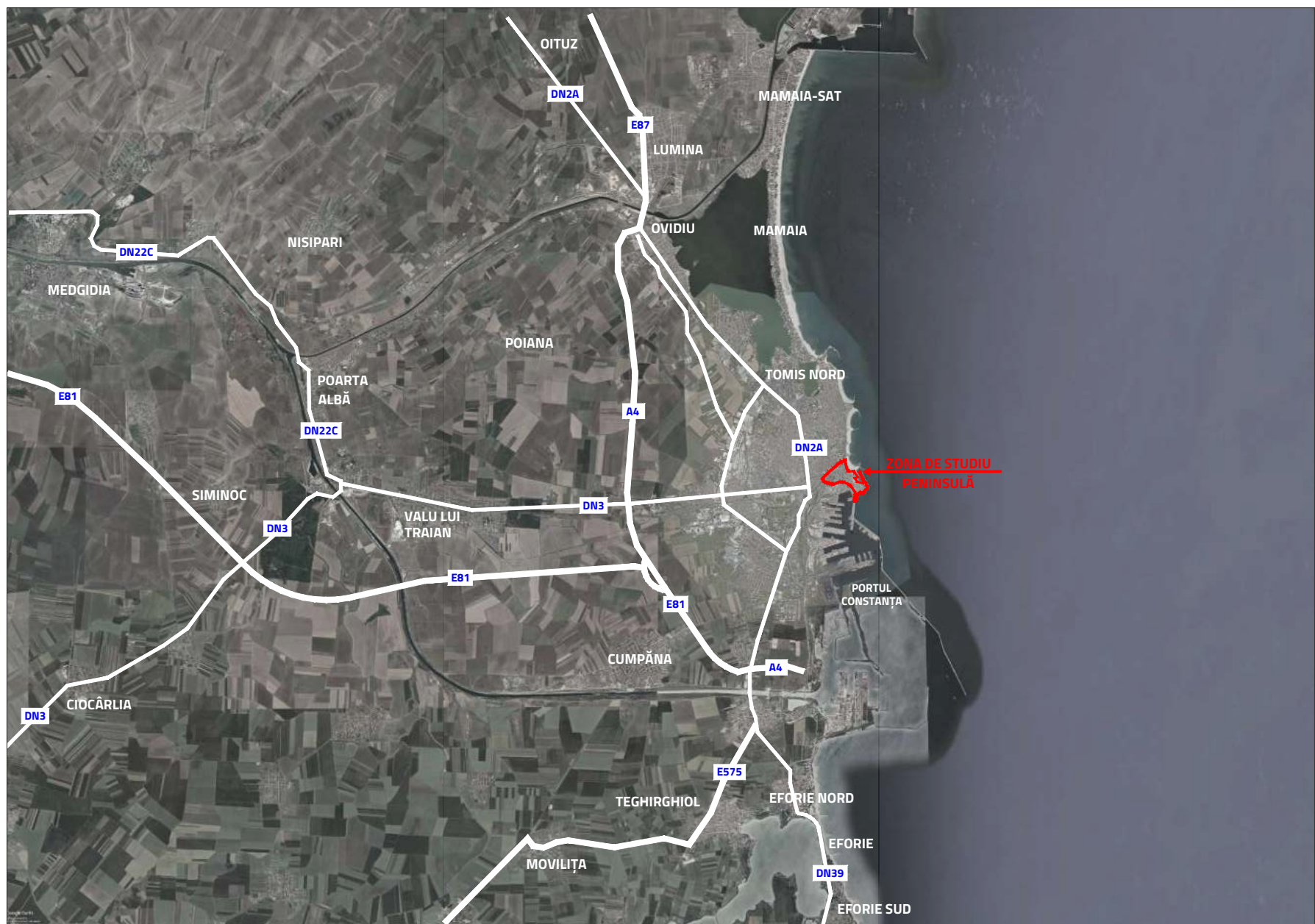
- **Nord:** str. Ștefan cel Mare;
- **Vest:** str. Ion Gheorghe Duca;
- **Sud:** Incinta portului Constanța;
- **Est:** Marea neagră și plaja Modern.

Zona studiată este **foarte accesibilă** din punct de vedere al legăturii cu exteriorul orașului, în proximitatea perimetrală SV regăsindu-se cea mai importantă arteră de acces la nivelul municipiului Constanța, **drumul național DN3**, ce are legătură directă cu Bulgaria;

Suprafața zonei de studiu este de **cca. 102 ha** și se constituie din terenuri aflate atât în domeniul public, domeniu privat al Statului, Județului Constanța, sau al Municipiului Constanța, dar și din terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice;

Elementele reprezentative împărțite pe tipologii funcționale:

- **Instituții publice:** Primăria Municipiului Constanța, Tribunalul Constanța, Judecătoria Constanța, Sediul Comandamentului Marinei Militare;
- **Servicii și comerț:** Hotel Continental, Hotel Palace;
- **Cultură:** Muzeul de Istorie Națională și Arheologie, Muzeul Marinei Române, Teatrul de stat;
- **Culte:** Catedrala Ortodoxă Sf. Apostoli Petru și Pavel, Biserica Greacă;
- **Monumente istorice și situri arheologice:** Cazino Constanța, Locuirea Citadină, Farul Genovez.



B

Evoluția istorică

Pe locul actualului oraș Constanța a fost întemeiat, de către grecii din Milet, orașul antic Tomis. Prima atestare documentară a Tomisului datează din anul **687 î.e.n.**

Orașul Antic Tomis
Cel mai vechi oraș din România

71 î.e.n

Cetățile Grecești cunosc autoritățile Imperiului Roman

395

Împărțirea Imperiului Roman. Dobrogea face parte din Imperiul Romano-Bizantin.
Sec IV - Numele orașului este Continiana - Constantia

Sec. IX - XI

În Imperiul Bizantin, se construiesc valurile de apărare între Constanța și Cernavodă - denumirea populară „Denumirea lui Traian”

Sec IV d.Hr.

Se contruiește portul Tomis, „Edificiul Roman cu Mozaic”, (descoperit ulterior în 1959)



sursă: historia.ro

1321 - Portolanul lui Pietro Vesconte di Genova „Constantza” apare pe una din rozele centrale ale hărții;

1390

Dobrogea este ocupată de armata imperiului Otoman



sursă: historia.ro

Orașul apare pe hartă cu denumirea „kustendje”

1453

Sfârșitul imperiului Bizantin. Cucerirea Constantinopolului - Istanbul - devine noua capitală a Imperiului Otoman (fost Constantinopol)

1857

Societatea engleză „Danube and Black Sea railway Company Ltd” concesiunează de la statul Otoman, construirea și exploatarea timp de 99 de ani a căii ferate Cernavodă-Constanța - finalizare 1860

1857-1860

Societatea engleză execută primele lucrări al Portului Constanța

1879 - Regele Carol I hotărăște dezvoltarea portului și a orașului



sursă: historia.ro

1878

Dobrogea este preluată de trupele române, satul Kustendje avea o suprafață de 26 ha și o populație probabilă de 4000 locuitori

1877

România își declară independența și atacă Imperiul Otoman în alianță cu trupele rusești

1859

Unirea Principatelor Unite

1881 - Primul regulament de construire elaborat. Planul prevedea **construirea unei trame stradale rectangulare și împărțirea orșului în 2 cartiere**: Zona balneară rezidențială și Peninsula

1888 - Proiectarea Portului Constanța, elaborat de Ion. B. Cantacuzino

1892

Primăria Constanța aprobă "Regulamentul stațiunii balneare Constanța"

1886

CFR construiește căile ferate din Bărăgan, între București și Cernavodă

1879

Construirea platformei superioare a B-dul Regina Elisabeta pe malul mării, între Farul Vechi și Cazino.

1890-1895

Construirea podului Carol I peste Dunăre

1888 - Proiect de alimentare cu apă a orașului și prima instalație de iluminat public prin lămpi cu ulei a centrului orașului

1905

CFR construiește linia turistică Gara Constanța - Gara Mamaia. Desființată în anul 1927, B-dul Mamaia de acum este construit pe traseul fostei linii

1903-1908

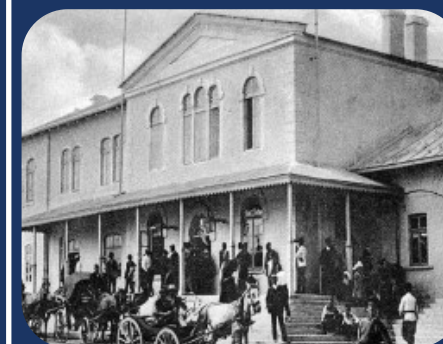
Construirea noului dig și lărgirea bulevardului cu circulații pietonale și spații plantate (lungime: 620 m, lățime: 60 m)



1910 - Construirea Cazinoului Constanța

1927

Extinderea suprafeței orașului care devine Municipiul Constanța cu o suprafață de 6085 ha



1960 - Construirea noii gări Constanța și demolarea Gării vechi.

Deceniul 8 al sec. XX

Demolarea frontului de Est al Porții Ovidiu - operațiune urbană care a asigurat deschiderea spre mare a pieței centrale a orașului

2020-2021

Extinderea plajelor cu 150 m față de zona promenadei prin care terenul orașului Constanța se mărește cu 53 ha.



2001-2007

Amenajarea complexă a portului turistic Tomis

B

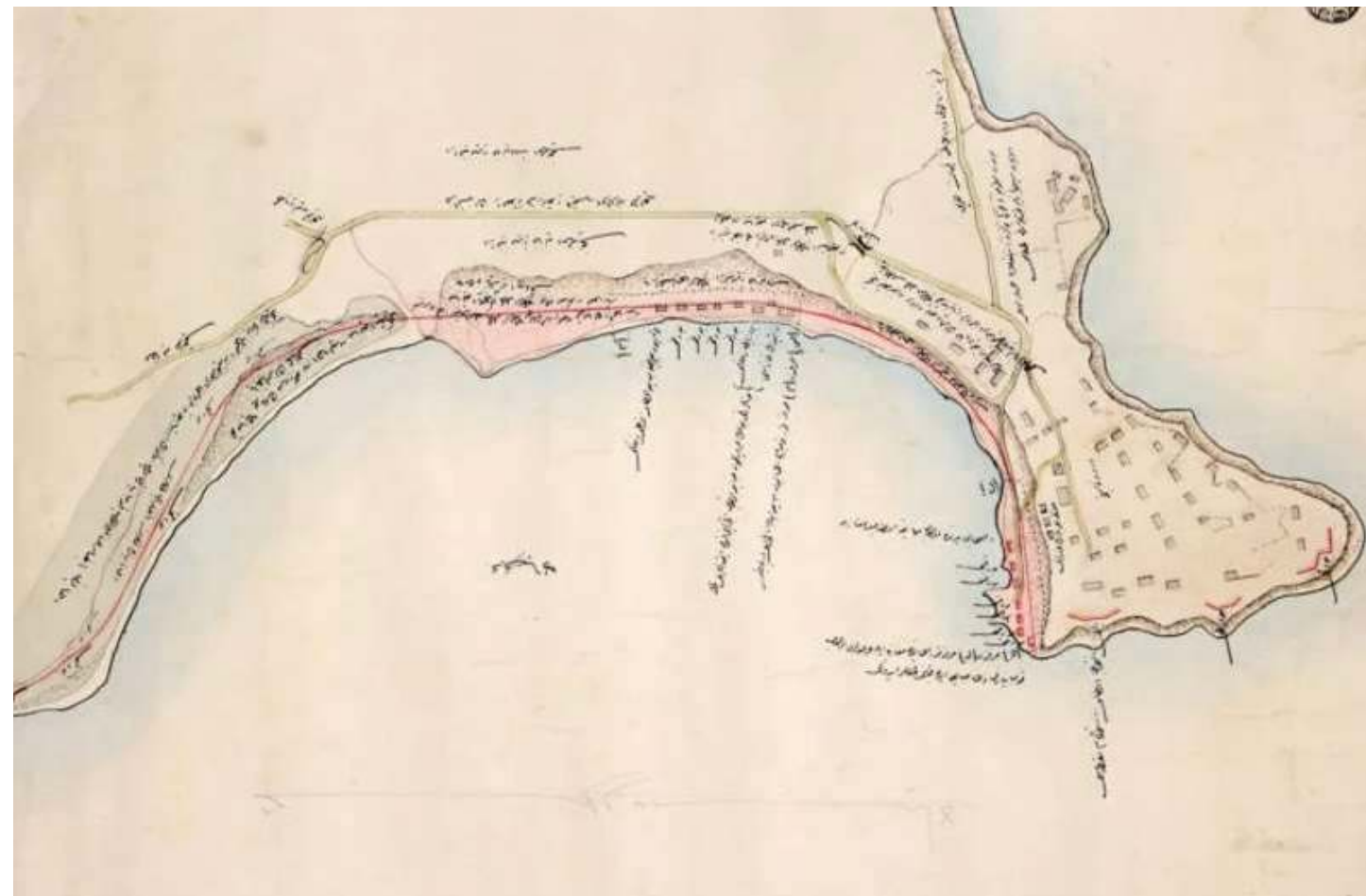
Evoluția istorică

Zona peninsulară este **cel mai vechi țesut** al orașului Constanța, cu elemente ce datează din **perioada antică și medievală**.

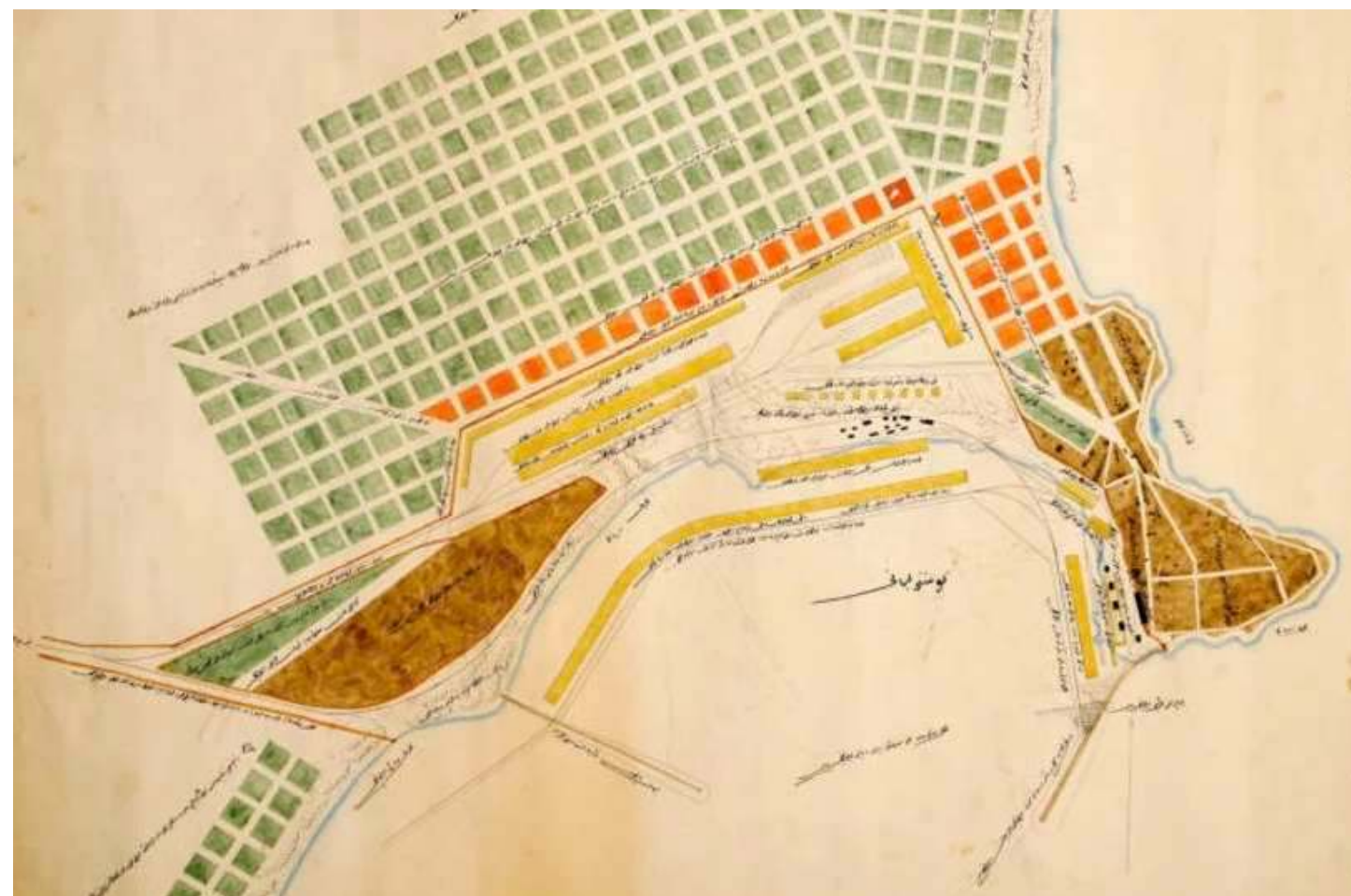
Conform hărților regăsite, zona studiată a fost analizată pe următoarele perioade:

Orașul înainte de 1900

- Conform: planurilor istorice otomane „Harta unei părți a orașului Constanța” (1859), respectiv „Schița Constanța” (1859), se distinge un sistem de circulații format din străzi care astăzi poartă numele: Str. Portului, Str. Traian, Str. Arhiepiscopiei, Str. Mircea cel Bătrân, Bd. Tomis (porțiunea pietonală astăzi), Bd. Regina Elisabeta; de asemenea, pe plan apare calea ferată și zona portului vechi (antic);
- Orașul Constanța, apare la acea vreme denumit „Kustendje” (denumire otomană) și se întindea pe zona aferentă zona denumită generic „peninsula”, mărginit la est de Marea Neagră, la sud-vest de portul vechi și în N și NV de terenuri libere neconstruite;
- În anul 1860 se finalizează lucrările de construire a căii ferate Cernavodă - Constanța;
- A fost demarat proiectul major de realizare a portului (vezi Plan - proiectul englez - John Trevor Barclay ,1859);
- În anul 1985, se realiza Proiectul pentru alimentarea cu apă a Orașului Constanța (a se vedea mai jos) - conform căruia putem observa situația dezvoltării urbane până la acea dată:
 - În anul 1904, orașul se întindea până la Str. Ștefan cel Mare;
 - Pe plan sunt figurate străzile împreună cu numele acestora: Str. Mircea cel Mare (azi Str. Mircea cel Bătrân), Str. Traian (își păstrează numele);
 - Se pot observa marile construcții relevante pentru timpul respectiv (parte din ele supraviețuiesc și astăzi), edificiile de cult, locuințele CFR (pe amplasamentul actual al zonei administrative de pe Bd. Tomis) -ș.a.



Harta unei părți a orașului Constanța, 1859 (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asociera Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)



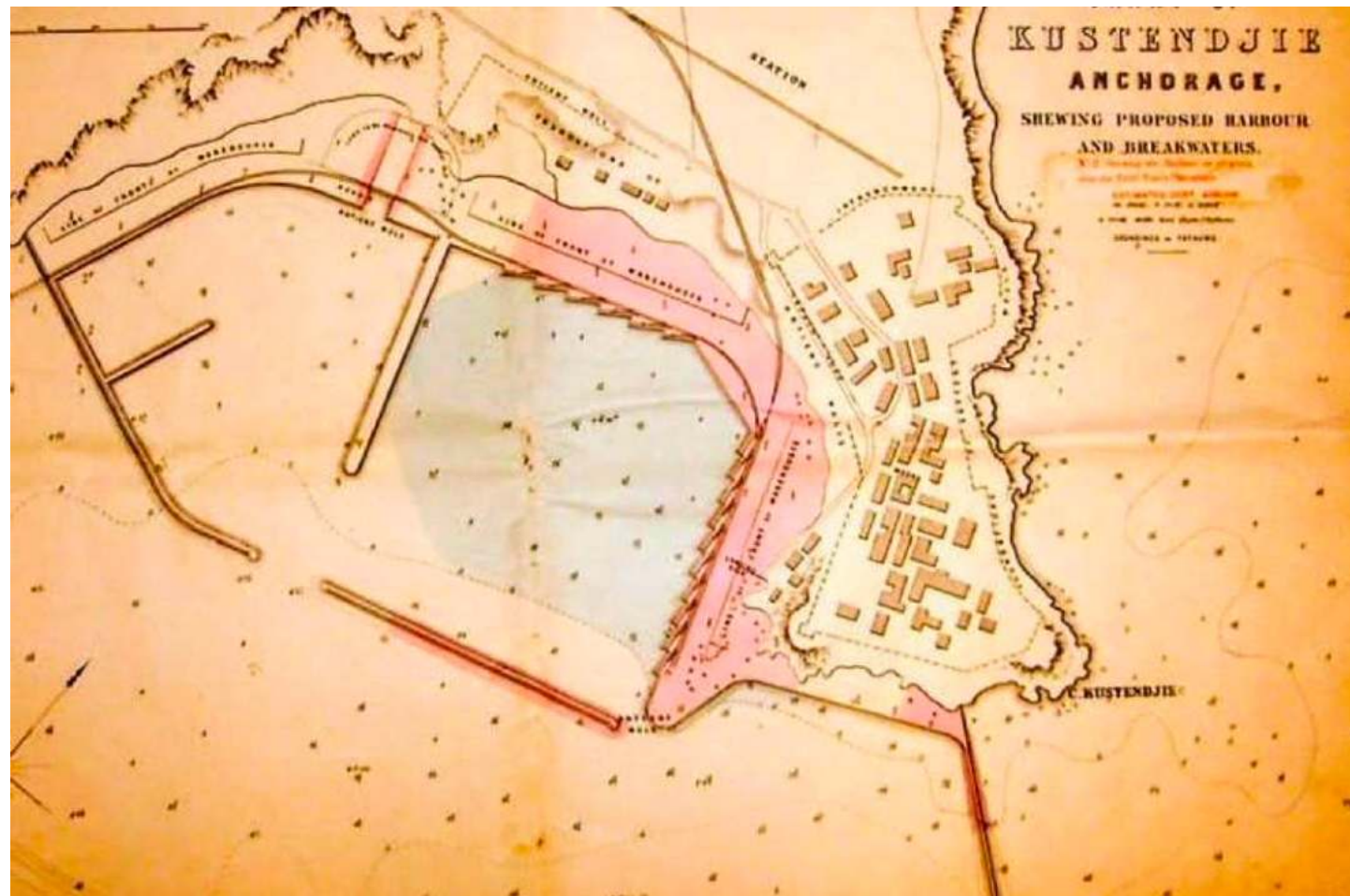
Schița Constanța, 1859, (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asociera Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)

B

Evoluția istorică

Înainte de anul 1900 orașul a prevăzut 2 din cele mai mari și importante proiecte:
Amenajarea complexă a portului și Proiectul de alimentare cu apă al orașului.

Poziționarea noului port din anul 1859 a fost una favorabilă pentru a fi bine protejat împotriva tuturor vânturilor care vin de la sud spre nord-est, dar complet expus vânturilor care vin de la nord-est spre sud. Astfel, principalul factor de îmbunătățire a portului în viitoarele proiecte a fost realizarea unui dig în direcția nord-sud, plecând de la marginea peninsulei.



Plan - proiectul englez - John Trevor Barclay - 1859, (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asociera Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)

Elaborarea și execuția proiectului a conturat o **bază a structurii urbane** regăsite și astăzi în zona peninsulară.



Proiect pentru Alimentarea cu apă a orașului Constanța, 1895, (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asociera Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)

B Evoluția istorică

Perioada 1900-1950

- Conform Harta Amiralității britanice - 1904 - se poate observa faptul că orașul se întindea de la linia de coastă a Mării Negre până în vest la Calea Ferată, în nord până la :

Ceea ce se numește astăzi Str. Ștefan cel Mare și în nord-vest până la Str. Mihai Viteazul; De asemenea, mai putem identifica următoarele elemente din plan:

- Întinderea orașului până la mare, parțial zonă de plajă înspre nord-est;
 - Trama stradală ce se păstrează și astăzi, precum (denumiri actuale) Str. Mircea cel Bătrân, Str. Traian, Bd. Tomis, Str. Ecaterina Varga, Bd. Traian, Str. Marcus Aurelius, Str. Revoluției din 22 Dec. 1989 etc. Str. Prof. Dr. Ioan Cantacuzino, Str. Sulmona, Str. Callatis, Str. Dr. A. Karatzali, Str. Negru Vodă, Str. Vasile Alecsandri;
 - Calea ferată la limita vestică, dar și locuințele CFR din apropierea acesteia - în lungul Bd. Tomis (în zona actualului amplasament al Palatului Administrativ);
 - Zona portului parțial realizată;
- De asemenea, în 1904, ing. A. Saligny elaborează „Raportul pentru consolidarea și apărarea malurilor din partea de nord - est a orașului” și a unui plan anexă în care se observă dezvoltarea urbanistică a orașului spre nord; Conform acestui plan putem observa prezența străzilor din interiorul țesutului vechi ce datează dinainte de 1900, dar și o tramă nouă proiectată pentru dezvoltarea orașului spre nord:
 - Se disting două tipuri de țesut: un tip de țesut vechi, în zona peninsulară, ce este caracterizat de tramă stradală și de parcelar neregulate, și un tip de țesut tipic orașului nou la vremea aceea, caracterizat de o tramă stradală și parcelar regulate;
 - Nu se observă ierarhizarea circulațiilor, dar se remarcă atenția asupra spațiului public, distingându-se piațete publice propuse de-a lungul străzii Ștefan cel Mare, spații verzi tip parc, cimitire noi spre V și NV.
 - Prezența portului în forma proiectată;
 - Noul oraș proiectant se întindea până la ceea ce este astăzi Str. I. Ghe. Duca, Sabinelor și Bd. Mamaia;
 - Există zone industriale, situate la periferia către NV (actualmente zona Atelierelor- Balada), dar și zone cu destinație militară în N (actualmente zona Spitalului);



Harta Amiralității britanice - 1904 (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asocierea Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)



Schița Constanța, 1859, (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asocierea Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)

B Evoluția istorică

Perioada 1900-1950

- Conform hărților elaborate în anii 1915, 1921 (când orașul crește până la Lacul Tăbăcăriei), putem remarca următoarele elemente importante existente la acea vreme, în zona studiată:
 - Tramă stradală ierarhizată, unde notăm ca circulații importante: Bd. Ferdinand, Str. Carol I (acum Bd. Tomis), Bd. Regina Maria (acum Bd. Mamaia), Str. Traian, Bd. Mircea cel Mare (azi Mircea cel Bătrân);
 - Prezența Comandamentului Corpului V al Armatei la intersecția a două artere importante Bd. Ferdinand și Str. Dorobanților (nu mai există astăzi - integrată în Parcul Primăriei) și a Gării la sud de acesta, situată la intersecția Bd. Traian - Str. Dorobanților unde se opreau și căile ferate (nu mai există);
 - Zona portului organizată pe tipologii, ce aparținea la vremea aceea de Administrația Portului, inclusiv prezența unei clădiri a Vămii;
 - Ca repere importante apar: se configurează Piața Independenței cu clădirea aferentă Palatului Comunal (astăzi Piața Ovidiu cu Muzeul de Istorie Națională și Arheologie), Cazinoul (1910), Hotel Carol I (astăzi Comandamentul), Catedrala Sf. Apostoli Petru și Pavel, Palatul Regal (azi Tribunalul), Palatul de Justiție (Azi Judecătoria), Poșta, Prefectura (azi Cercul Militar), Biserica Armeană, Biserica Greacă, Moscheea;
- La nivelul orașului, se observă o circulație rutieră și feroviară planificată, ierarhizată, bine conectată cu importantele repere/dotări/echipamente ale vremii: Gară, Spital, o zonificare funcțională cu o repartitie în teritoriu după cum urmează: zona industrială la periferia orașului în V, N - conectată la căile ferate (magazii de cereale, Oborul de cereale - târgul de vite, fabrici (azi str. Oborului), Noul Abator Comunal, depozite de furaje), dotări importante precum spitale (Spitalului Comunal, Spitalul Militar), școli și biserici, spații ale armatei (Comandamentul Corpului V al Armatei, Cazarma infanteriei Reg. 74, Cazarma Infanteriei 34., Regimentele 5, 9, 13, 18), partea de jos (orașul vechi), zona de prelungire a „părții de jos” ce cuprindea magazinele de cereale și loturi vândute la licitație publică, cartierul Ioan Bănescu, Cartierul Meseriașilor și Lucrătorilor și noul cartier al demobilizaților, orfanilor și văduvelor din război, zone industriale (mici, mari), zona portului, proprietatea CFR, proprietatea Ministerului de Război, parcelări și terenuri particulare, vii, parcuri, inclusiv pepiniere, plantații proiectate. Apar pe hartă Comunele Anadolchioi și Hasiduluc (Lasmahale).
- Se remarcă pe planul din 1915 - ca importantă marcarea pe hartă a clădirilor ce adăpostesc instituții și servicii publice cu negru (spitale, școli, biserici, piețe, școli și licee, bănci, palate, pavilioane etc. și a clădirilor particulare de interes public, cu roșu (Hoteluri, Vile).



Planul Orașului Constanța, Ioan Dobrescu - conductor-inginer hotarnic, 1915 (Sursa: <https://pahor.de/product/romania-constanta-planul-orasului-constanta-dupa-ultimele-date-oficiale-cu-cele-din-urma-parcel-ari-in-care-sa-indicat-loturile-si-careurile-intocmit-de-conducator-inginer-i/>)



Planul General al orașului Constanța - Ediția a II-a, Ioan Dobrescu - conductor principal - inginer topograf, 1921 (sursa: Primăria Mun. Constanța)

Perioada 1950-1990

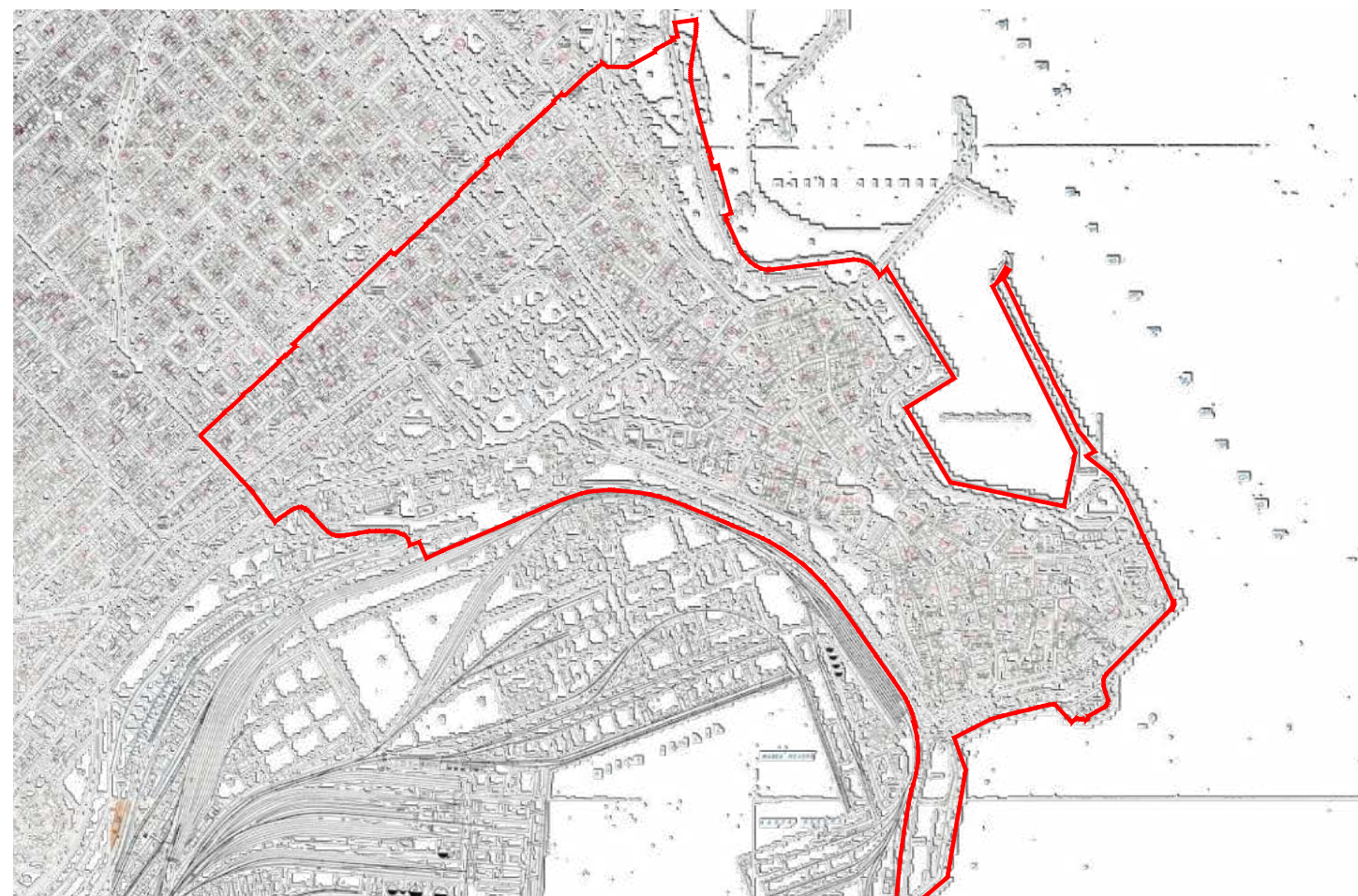
- Sistematizarea teritoriului modifică modul de construire din perioadele anterioare, iar zone întregi - libere la acel moment sau eliberate de construcții (demolări), se configurează prin operațiuni urbane specifice perioadei: crearea de cartiere de locuit, inserții de clădiri cu funcțiuni diverse precum cele administrative, culturale, sportive, industriale etc.
- Apariția locuințelor colective - blocuri tip; apar dotările/echipamentele publice de tip: creșă, grădinițe, școli, apare noua gară a orașului, casa de cultură;
- Apariția ansamblurilor (tip cartier): Gară și Centru;
- După 1956 are loc industrializarea orașului și mărirea populației; Orașul s-a dezvoltat foarte mult în special între 1960-1975, datorită industrializării de tip socialist;
- Se mărește șantierul naval, se dezvoltă flota comercială și se construiesc multe uzine;
- Se pune accent pe importanța turismului și apar multe construcții hoteliere - construite principal pentru turismul extern în blocul fost sovietic;
- Are loc construirea portului de agrement Tomis (1958);
- Are loc construirea stațiunii pentru odihna oamenilor muncii - lot hoteluri, cămine-hoteluri ce s-au finalizat după 1960;
- Se construiește aeroportul Kogălniceanu (1968), Podul de la Cernavodă (cale ferată și autostradă) (1987), canalul Dunăre - Marea Neagră (finalizat 1984/1987) - toate aceste operațiuni relevând o atenție sporită asupra îmbunătățirii relațiilor în teritoriu, în contextul creșterii traficului internațional de mărfuri având ca principală poartă de intrare/ieșire din țară - Portul Constanța;
- 1967 - se construiesc ansamblurile de locuințe colective Tomis I, Tomis II;
- 1969 - Planetariul a fost construit în Parcul Tăbăcăriei; Delfinariu a fost construit în anul 1972, iar Parcul Tăbăcăriei a fost finalizat în 1981.
- 1969 - se înființează Muzeul Marinei Române în fostul Sediul al Școlii de Marină;
- 1973 - se finalizează construirea Parcului Gării;
- 1984 - se amenajează Parcul Tomis;



Planurile Directoare de tragere, 1956 (sursa: Primăria Mun. Constanța)

Țesut urban constituit după 1990

- Se aduc îmbunătățiri portului turistic Tomis, prin închiderea golfului cu îndiguirea nordică în formă de Y și îndiguirea estică;
- După anii 90` accentul este pus pe dezvoltarea turistică de la malul Mării Negre, astfel apar inserții de noi construcții cu funcțiune comerciale;
- Se construiesc noi căi de acces către portul turistic și către zona costieră;
- Plajele din vecinătatea portului turistic Tomis se reamenajează și apar noi îndiguiuri;
- Zona portuară a suferit modificări: sunt eliminate șinele de cale ferată care separa țesutul locuințelor individuale și sunt înlocuite cu strada Traian, respectiv se extinde strada Vladimir Ilici Lenin, actual Bulevardul Mamaia;
- După anul 1990 Grupul Școlar Industrial începe să funcționeze ca Liceul Teoretic "Traian" Constanța;
- Se construiesc noi locuințe colective și zone verzi, odată cu apariția străzii Traian.



Planurile topografice ediția 1994-1997 (sursa: Primăria Mun. Constanța)

PARTICULARITĂȚILE ZONEI DE STUDIU



Zona Peninsulară constituie **nucleul istoric** al orașului și este declarată **zonă de rezervație arheologică și de arhitectură de interes național**, aici existând următoarele puncte de interes național, regional, supramunicipal: Comandamentul Marinei Militare, Prefectura Județului Constanța, Cercul Militar, Comandamentul Garnizoanei Constanța, Tribunalul Județean Constanța, Judecătoria și Curtea de Apel, Curtea de Conturi, Regionala CFR Constanța, Banca Națională a României, Arhiepiscopia Tomisului și altele, pe lângă obiective de interes municipal: Primăria Municipiului Constanța, liceele „Mihai Eminescu” și „Traian”, ș.a.

Conform lista monumentelor istorice 2015, în proporție de **80%** din suprafața sitului studiat se încadrează ca zonă protejată fiind **compusă din 2 situri urbane**, definind astfel caracterul de monument specific zonei peninsulare.

La nivelul întregului țesut studiat se regăsesc:

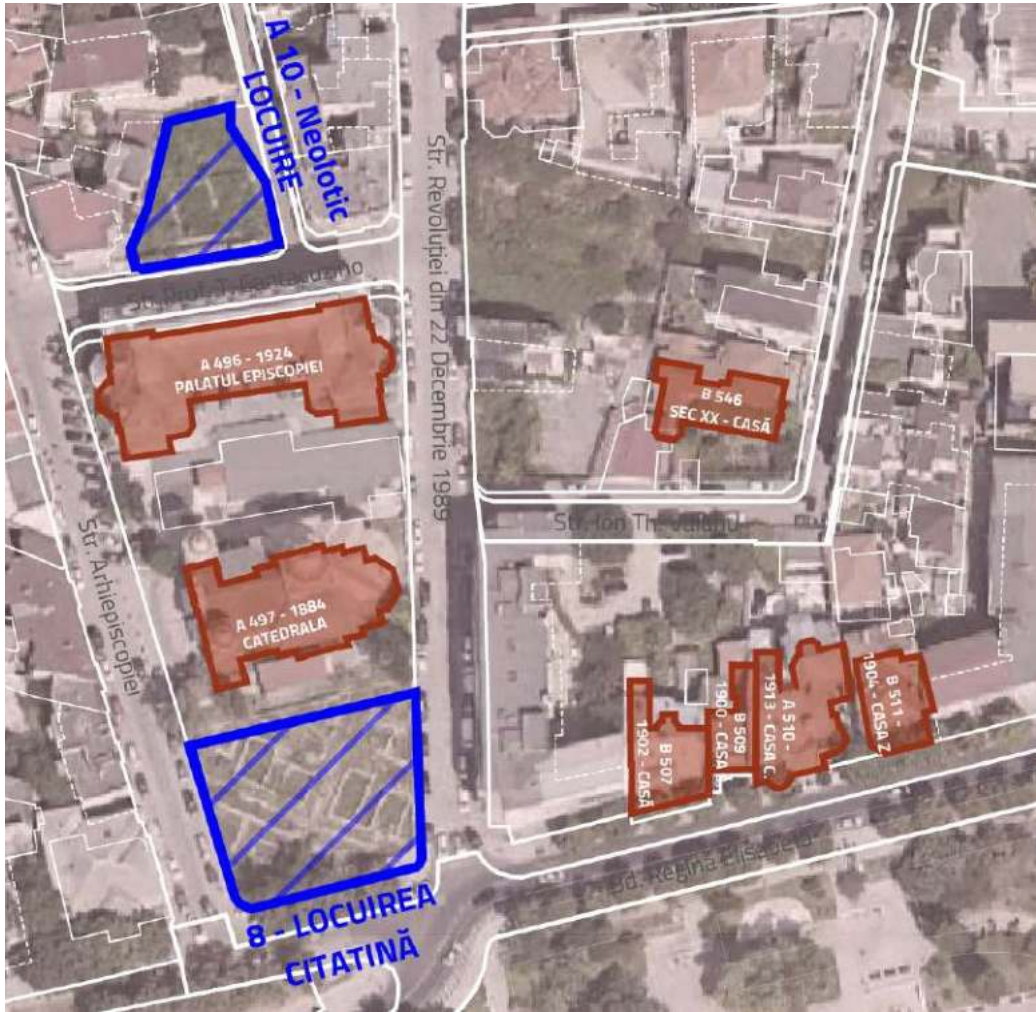
- **67 de monumente istorice**
- **31 de situri arheologie**

Extras plansă AP1.0 - Elemente de patrimoniu și situri urbane



C

PARTICULARITĂȚILE ZONEI DE STUDIU



A 510 - Casa Cănanău,
azi Consulat Chinez



B 511 - Casa Zottu,
azi Sediul ING BARING



A 496 - Palatul Arhiepiscopiei



B 546 - Casă



A 497 - Catedrala ortodoxă "Sf. Apostoli
Petru și Pavel"



A 536 - Muzeul de Istorie Națională și
Arheologie Constanța, fostul Palat Co-





PARTICULARITĂȚILE ZONEI DE STUDIU



A 499 - Casă



B 566 - Vilă



A 521 - Casa



B 527 - Casă



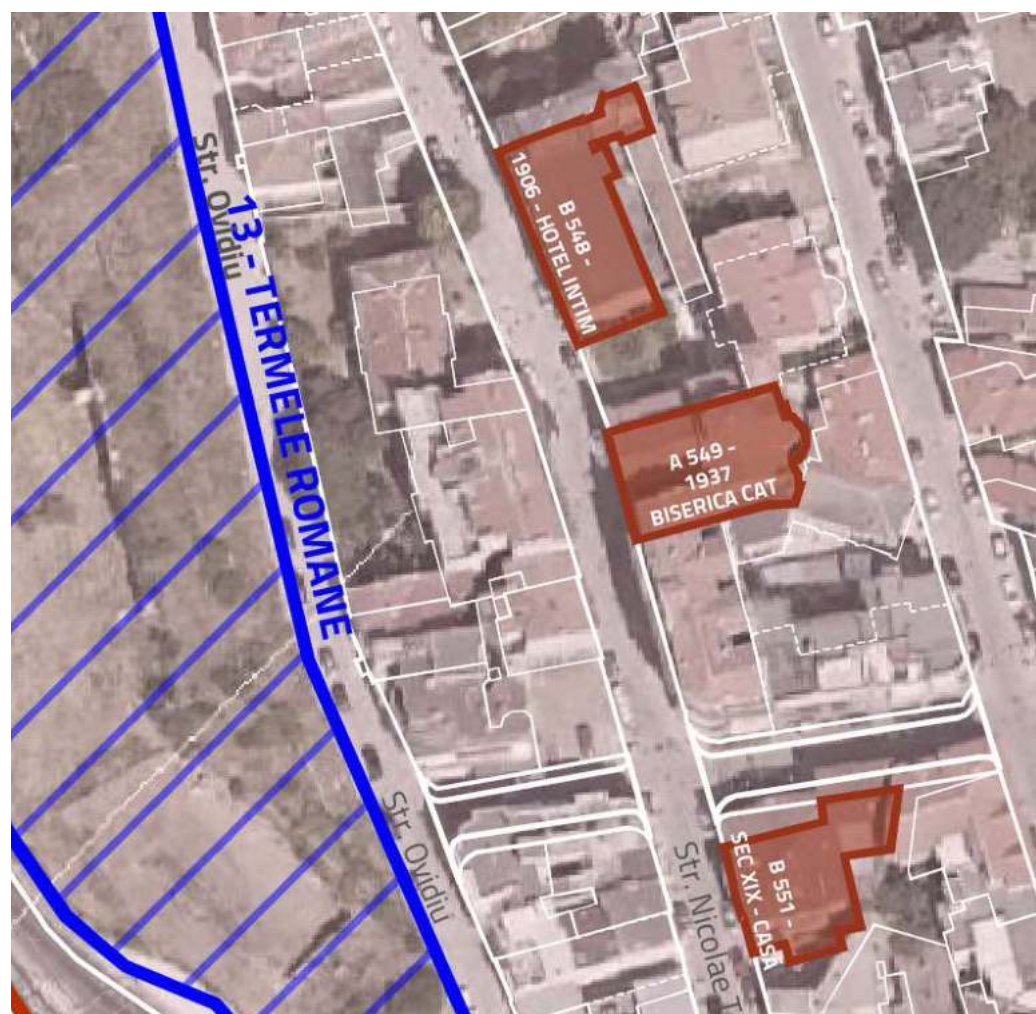
B 525 - Casă



A 531 - Biserica "Schimbarea la față", fosta biserică greacă "Metamorphosis"



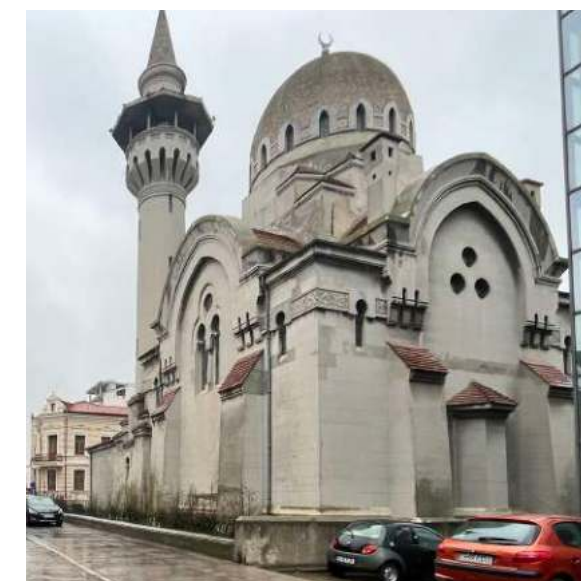
C PARTICULARITĂȚILE ZONEI DE STUDIU



B 548 - Hotel "Intim"



B 495 - Bancă, azi Sediul B. R. D. - Société Générale



B 500 - Moscheea Carol I



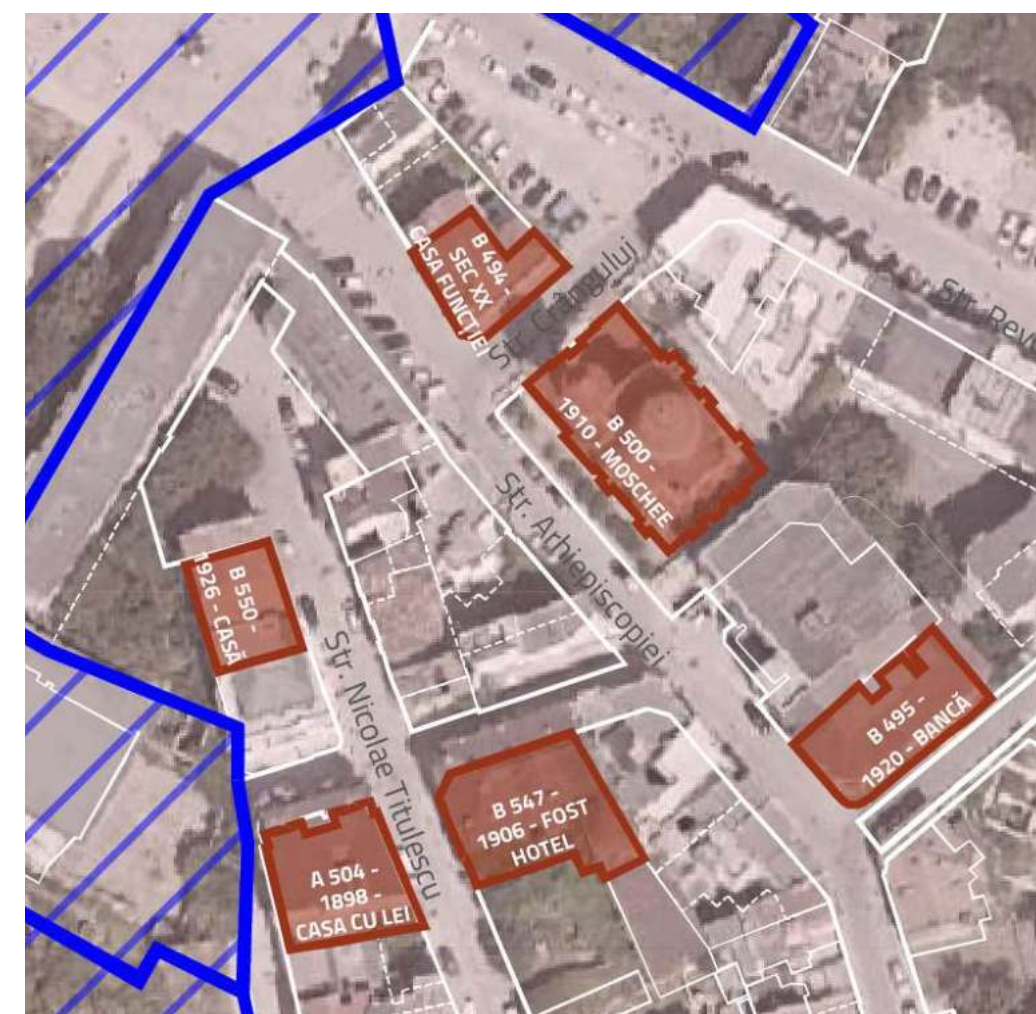
B 551 - Casă



B 549 - Biserica catolică "Sf. Anton"

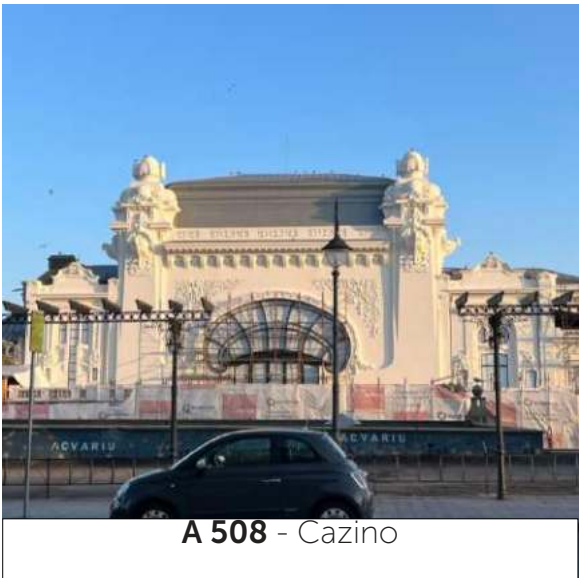
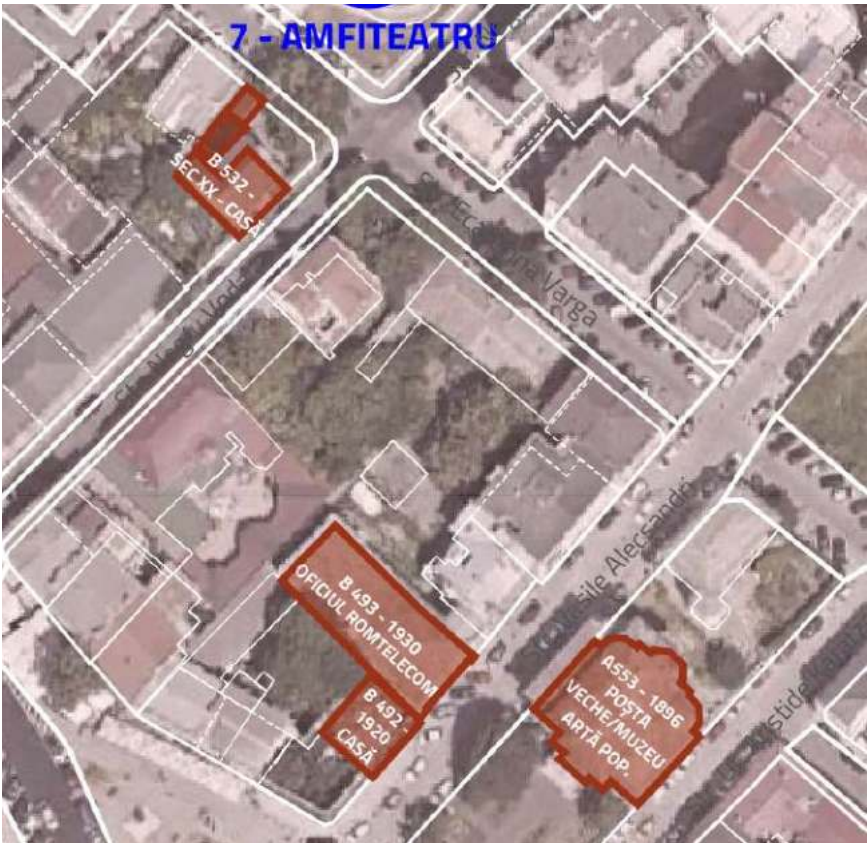


A 504 - "Casa cu lei", fosta casă Emirzian



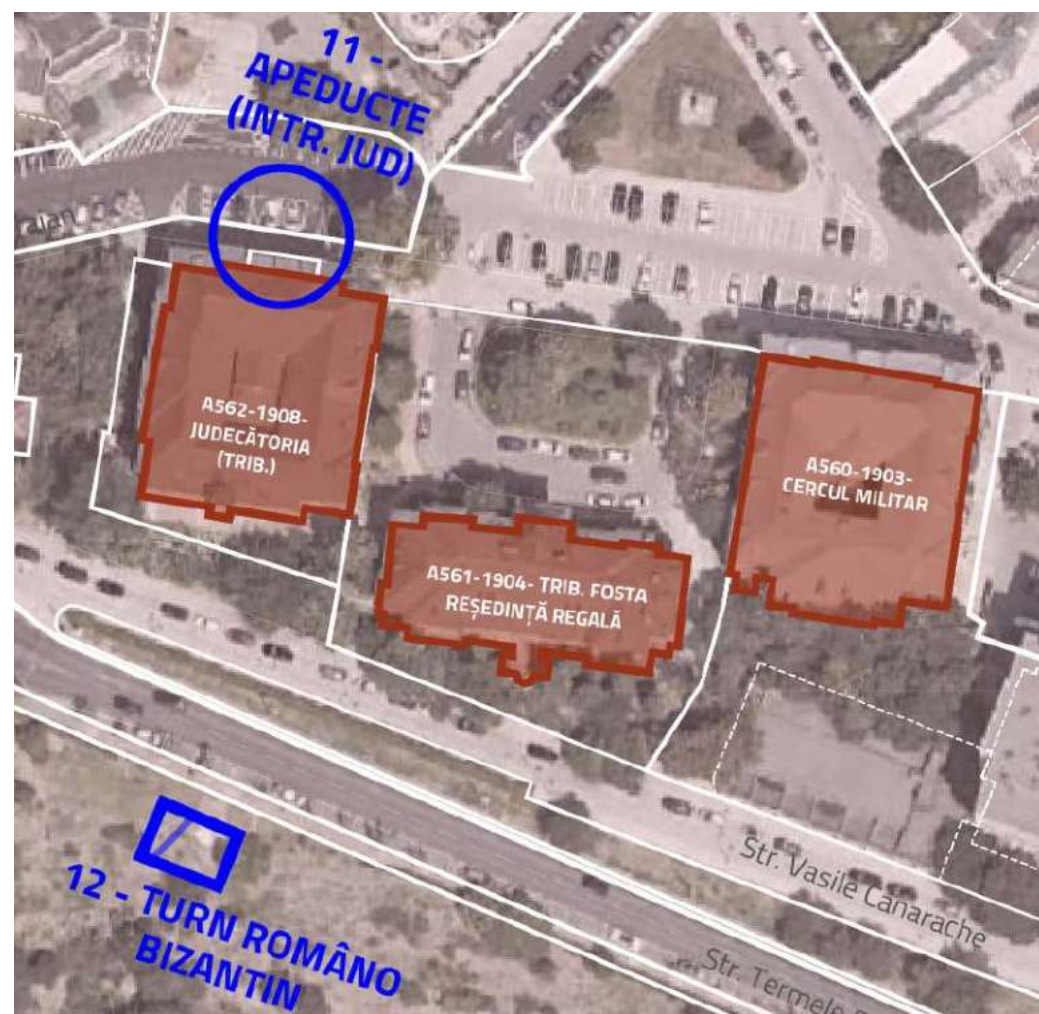


PARTICULARITĂȚILE ZONEI DE STUDIU



Extras plansă AP1.0 - Elemente de patrimoniu și situri urbane

C PARTICULARITĂȚILE ZONEI DE STUDIU



A 562 - Tribunalul Constanța



B 540 - "Casa de piatră",
fosta Casa Alleon



B 558 - Casă



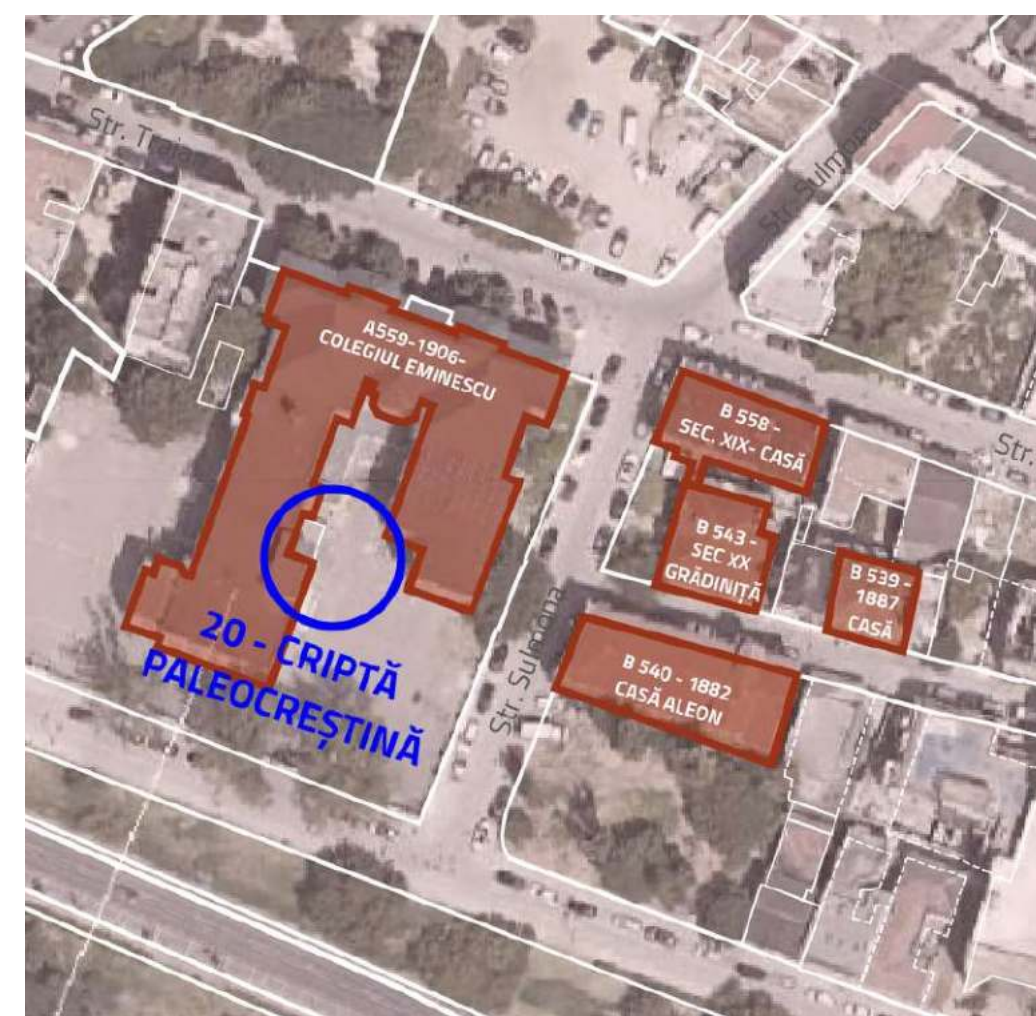
A 561 - Tribunalul Constanța, fosta
Reședință regală



B 543 - Grădinița nr. 16



A 559 - Colegiul Național "Mihai Emi-
nescu"





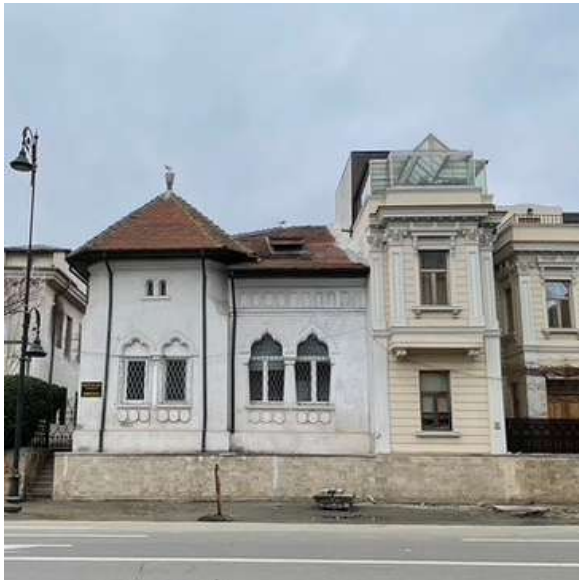
PARTICULARITĂȚILE ZONEI DE STUDIU



B 513 - Casa Șomănescu, azi Sediul COSENA S.A.



B 523 - Casa avocat Traian Bellu, azi Hotelul Carol



B 519 - Casă



B 512 - Casă



B 514 - Casa N. Pilescu, azi reședința arhiepiscopală



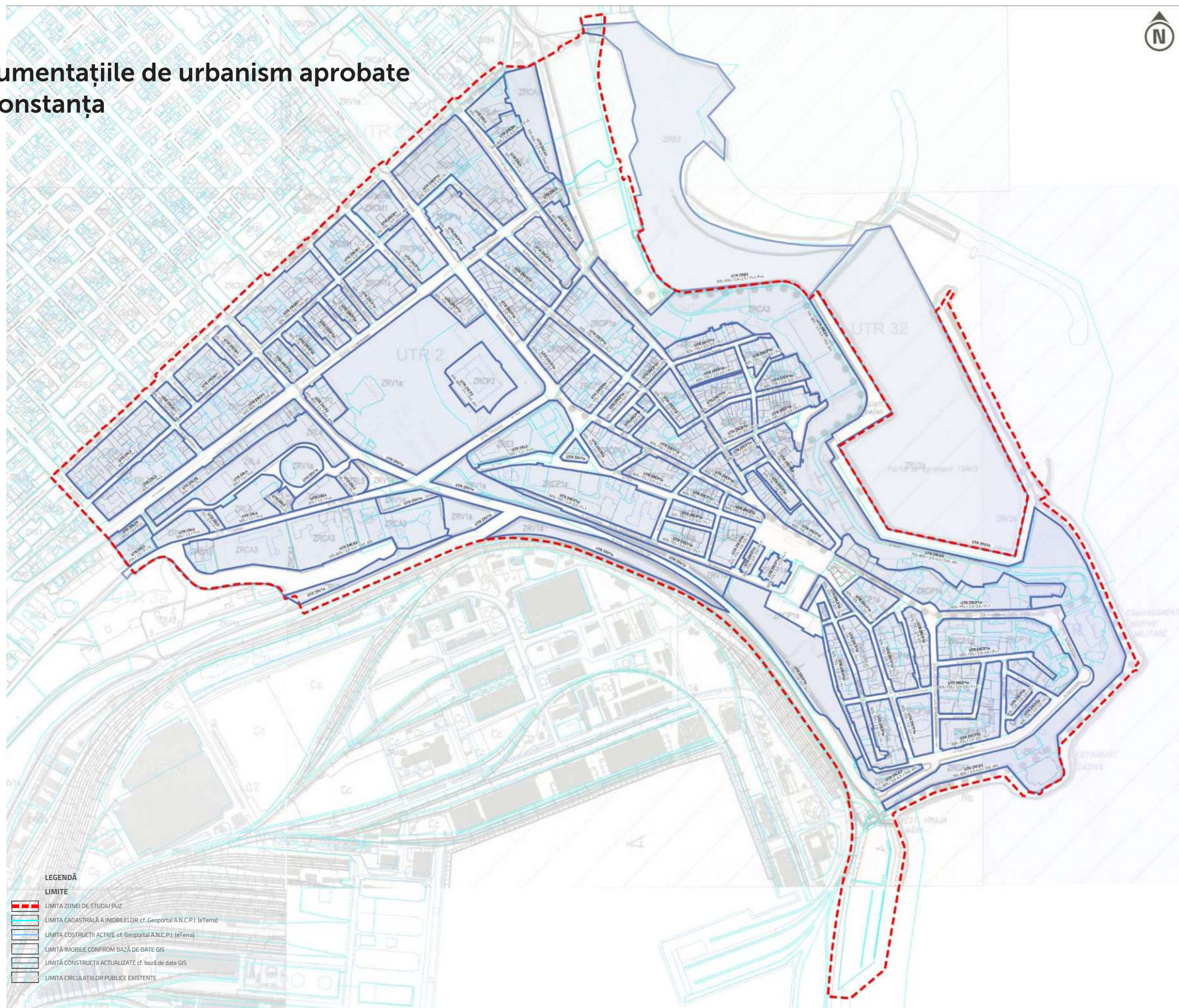
A 555 - Muzeul de Artă - clădirea veche, fosta școală



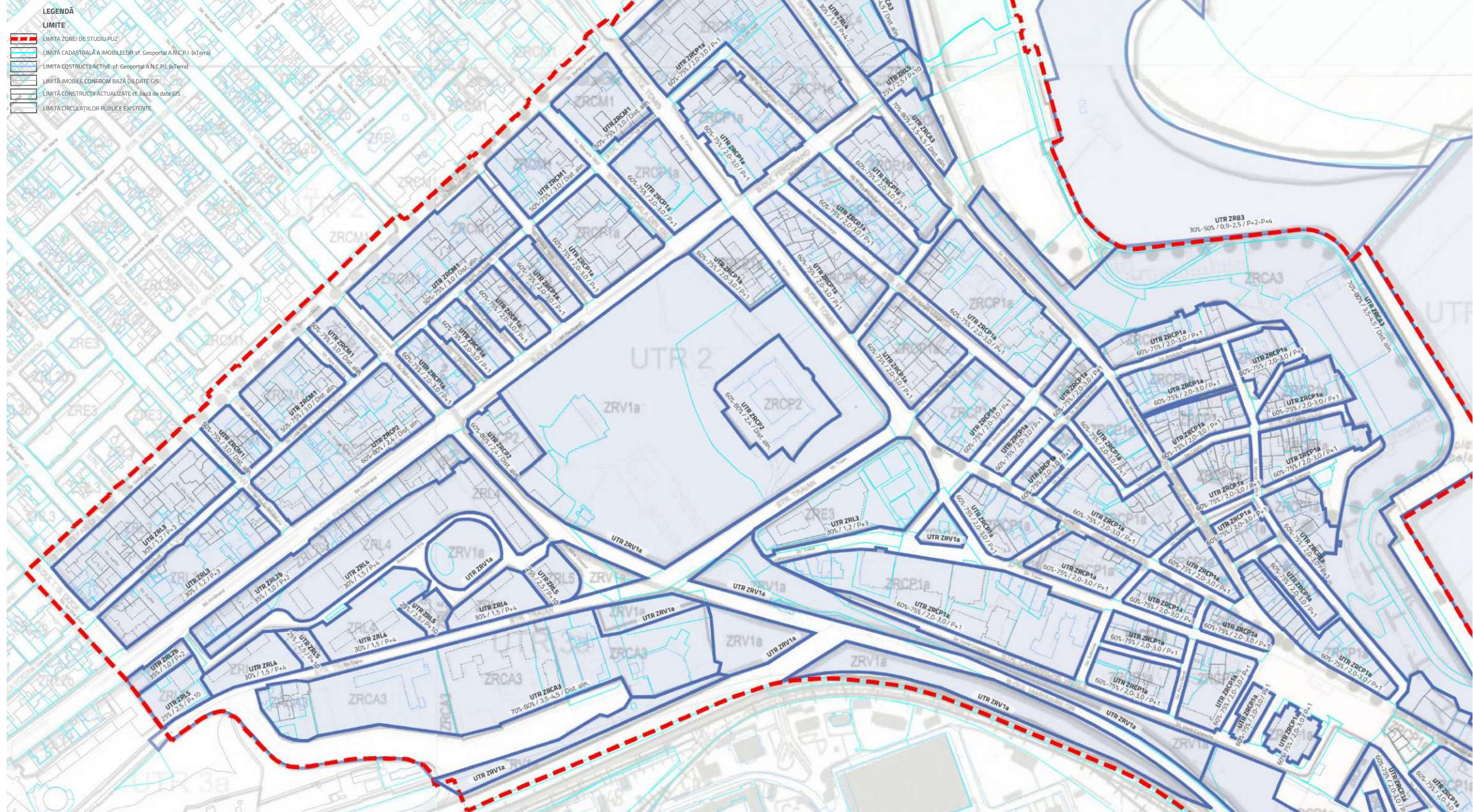
Încadrarea în documentațiile
de urbanism aprobate

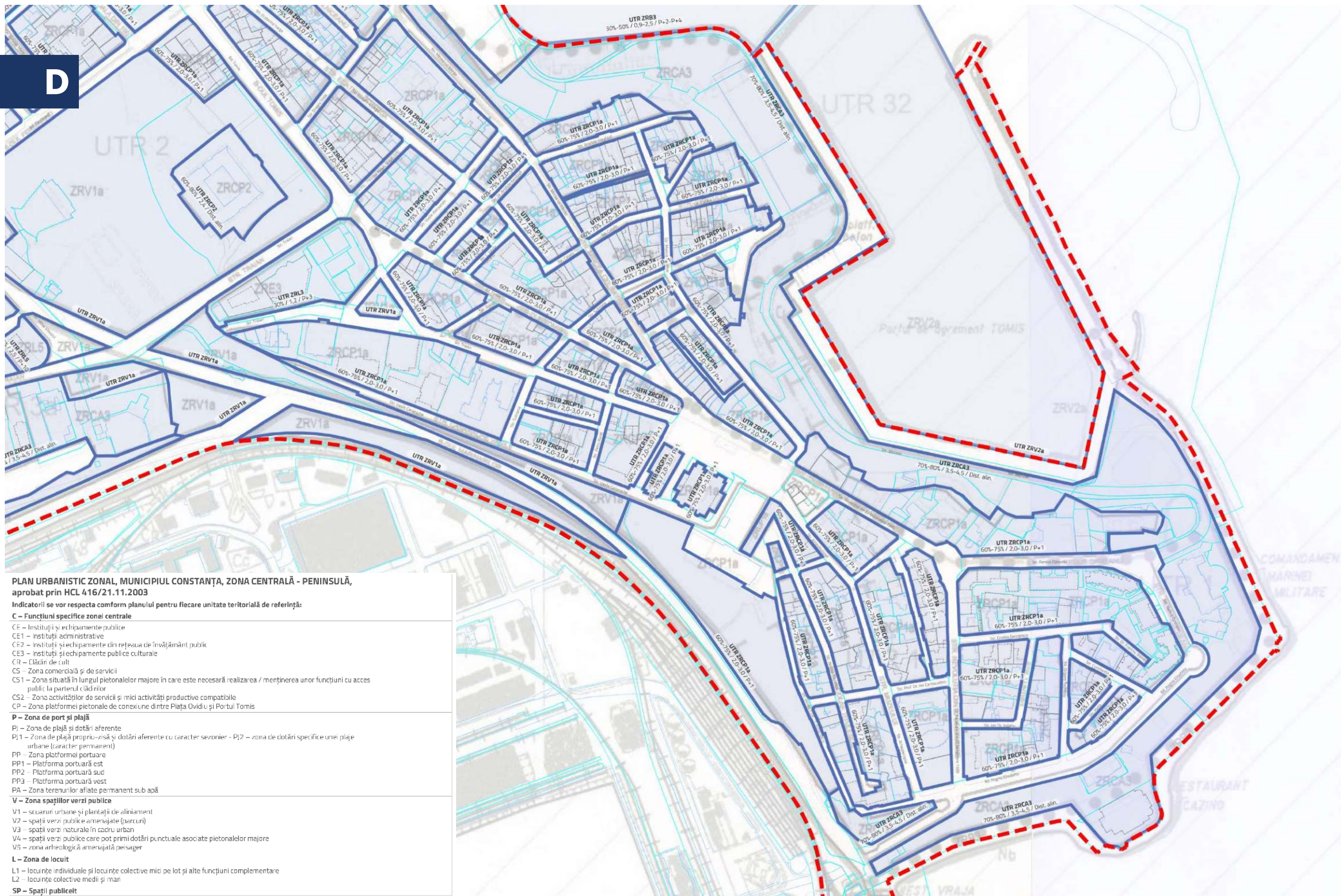
D

Taluzul estic a fost reglementat ca **ZRCA3**, indicând o intenție de construire a acestuia (se vor verifica în etapa următoare de realizare a studiilor de fundamentare - cum au fundamentat studiile de fundamentare PUG această decizie). **Zona cu locuințe colective** la str. Mircea cel Bătrân și Hotel Sport au fost incluse în subzona **ZRL5/ZRL4/ZRCB4**. Marina turistică era reglementată ca ZRV2a.



Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate PUG Municipiul Constanța



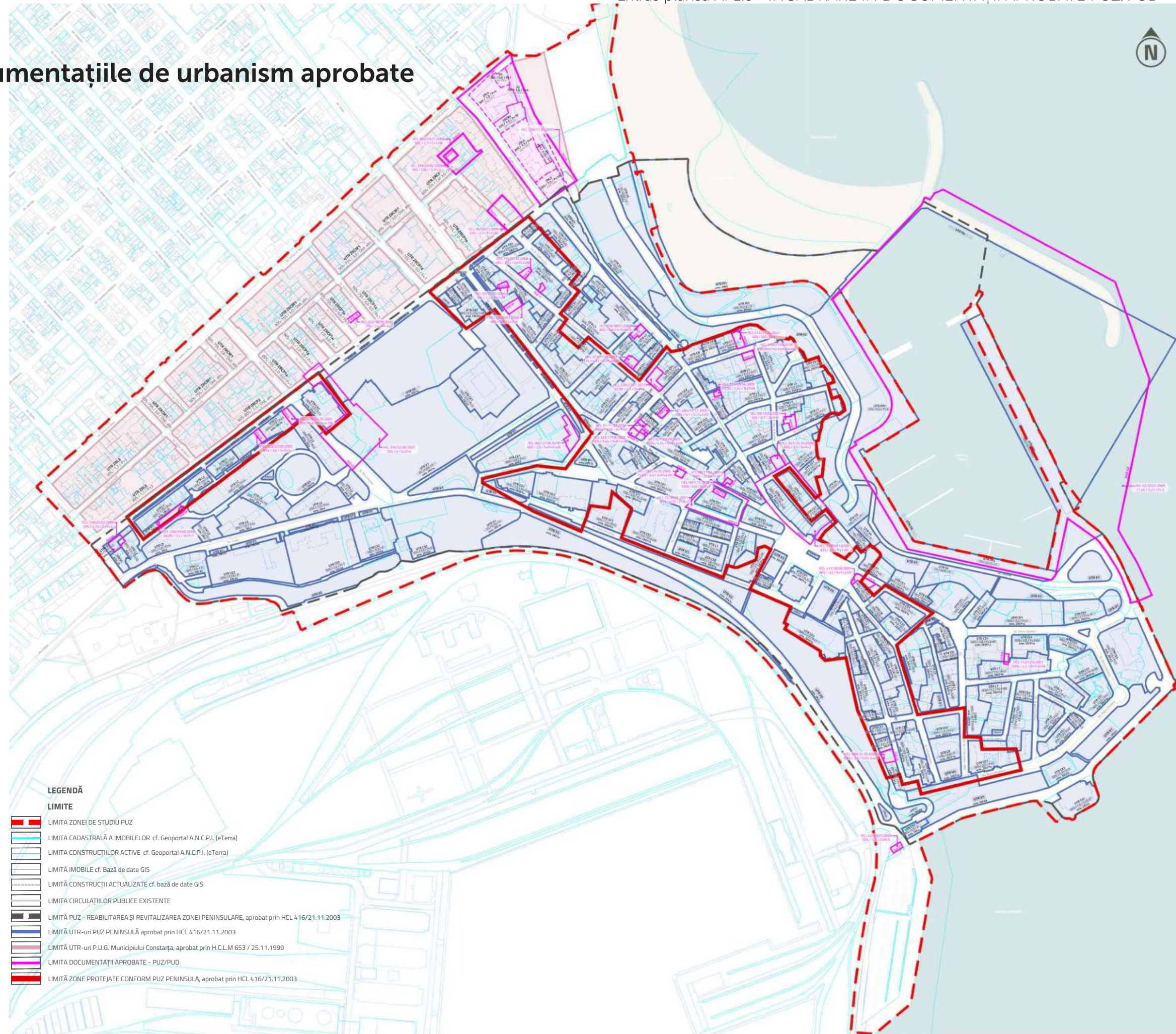


D

Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate PUZ și PUD

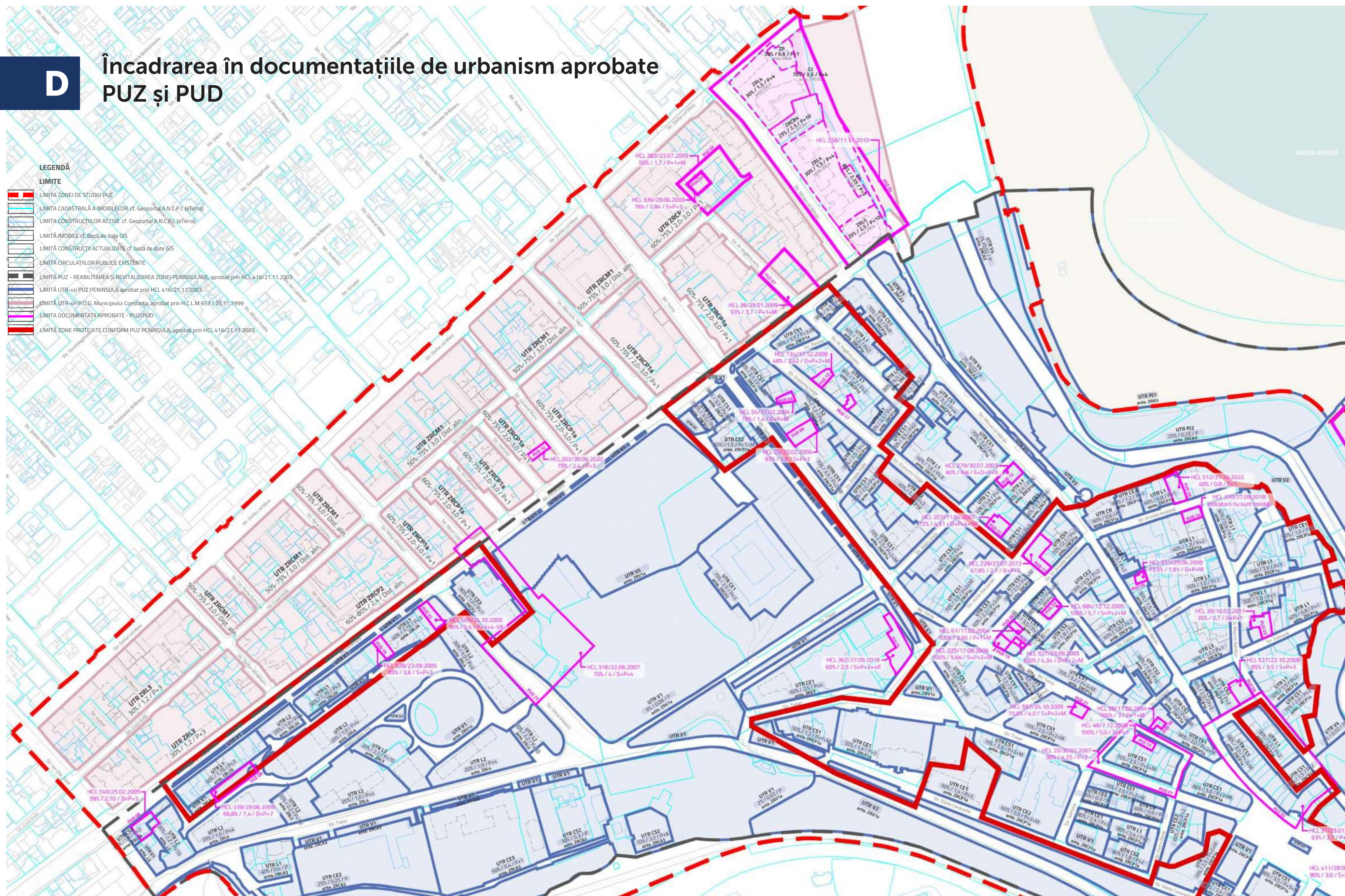
În anul 2003 a fost elaborat Plan Urbanistic Zonal - Zona Centrală - Peninsulă, aprobat prin HCL nr. 416 din 21.11.2003 ce a constituit ca bază o **subzonificare detaliată a zonelor prevăzute în PUG** Municipiul Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018. Peninsula fiind încadrată în proporție de 80/90% în UTR ZRCP1 fie ZRCP1a.

Unul din efectele majore produse de această documentație aprobată a fost **pietonalizarea a 70%** din străzile carosabile, propunere ce s-a materializat în proporție de 60% ca circulații sharedspace în zona țesutului vechi al peninsulei.



D

Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate PUZ și PUD



D

Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate PUZ și PUD

Conform P.U.G. Municipiului Constanța, aprobat cu H.C.L.M 653 / 25.11.1999 prelungit prin H.C.L. 429 / 31.10.2018, în zona de studiu se regăsesc următoarele subzone ale UTR-urilor:

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

ZRC - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE

ZRCP 1a - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric	POT max: 60% / 75%	CUT max: 2,0 / 2,4 / 3,0	H max: P+1
ZRCP 2 - Subzona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate;	POT max: 60% / 80%	CUT max: 2,4	H max: Distanța între aliniamente
ZRCA 3 - Subzona centrală cu cerințe speciale de configurare cauzate de relația cu elementul natural	POT max: 70% / 80%	CUT max: 3,5 / 4,0 / 4,5	H max: Distanța între aliniamente
ZRCB4 - Zone situate în afara cartierului central - CAMPUS UNIVERSITAR	POT max: 70% / 80%	CUT max: 3,5 / 4,0 / 4,5	H max: P+3 / P+6
ZRCM1 - Subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu	POT max: 50% / 75%	CUT max: 3,0	H max: Distanța între aliniamente

ZRL - ZONA DE LOCUIT

ZRL3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici (P+1 - P+3) existente și propuse	POT max: 30%	CUT max: 1,2	H max: P+3
ZRL4 - Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale	POT max: 30%	CUT max: 1,5	H max: P+4
ZRL2b - Subzona locuințelor individuale localizate în interiorul zonelor de protecție	POT max: 35%	CUT max: 1,0	H max: P+2
ZRL5 - Subzona locuințelor colective înalte (P+8-10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale	POT max: 25%	CUT max: 2,5	H max: P+10

ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL

ZRE 3 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial situate în zone protejate	POT max: 85%	CUT max: 2,4 / 3,0 / 5,0	H max: P+4-P+8
---	--------------	--------------------------	----------------

ZRB - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE

ZRB 3 - SUBZONA DE PLAJĂ	POT max: 30% / 50%	CUT max: 0,9 / 2,5	H max: P+2 / P+4
--------------------------	--------------------	--------------------	------------------

ZRV - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE

ZRV1a - spații verzi publice cu acces nelimitat	POT max: cf. studiilor de specialitate	CUT max: cf. studiilor de specialitate	H max: cf. studiilor de specialitate
ZRV2a - Complexe și baze sportive	POT max: cf. studiilor de specialitate	CUT max: cf. studiilor de specialitate	H max: cf. studiilor de specialitate

D

Încadrarea în documentațiile de urbanism aprobate PUZ și PUD

Analizând efectele documentațiile aprobate ulterior s-a remarcat:

64% din Planurile Urbanistice Zonale (PUZ), **s-au comportat ca Planuri Urbanistice de Detaliu** (PUD), având propuneri la nivel de parcelă, privind construcții singulare. Iar **un singur PUD** s-a comportat ca un **PUZ**, zonificând și edificând țesutul la nivel de cvartal;

53% dintre documentațiile aprobate au vizat **completarea fronturilor stradale** cu construcții aliniate la aliniament, asemenea construcțiilor vecine, din care doar **26% au fost realizate;**

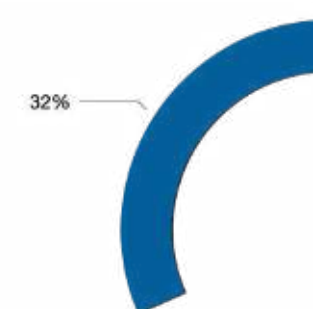
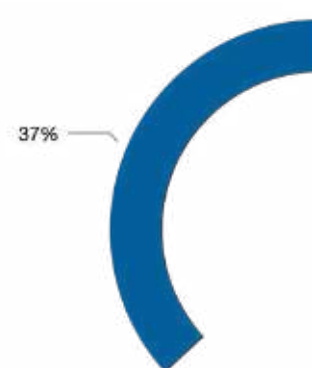
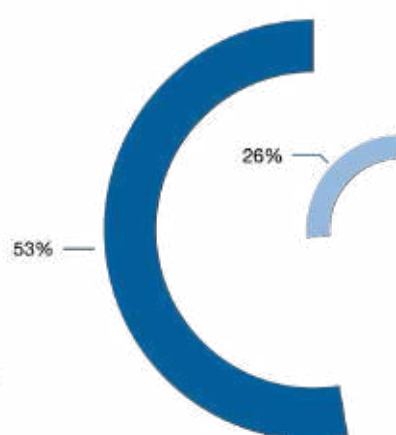
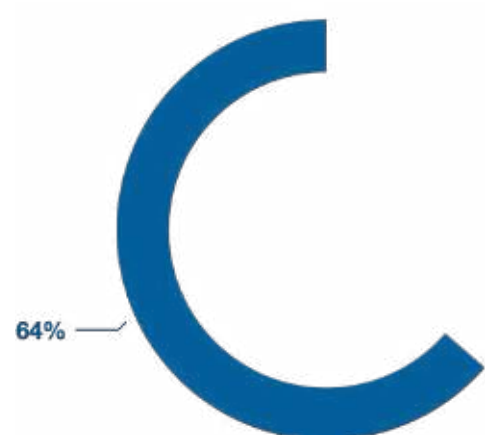
81% dintre documentațiile aprobate au vizat **supraetajarea construcțiilor** din cadrul parcelelor care au generat PUD/PUZ;

37% dintre documentațiile aprobate **nu au respectat indicatorii** prevăzuți prin Plan Urbanistic Zonal - Zona Centrală - Peninsulă, aprobat prin HCL nr. 416 din 21.11.2003;

16% dintre documentațiile aprobate au vizat **reabilitarea construcțiilor** din cadrul parcelelor care au generat PUD/PUZ;

32% dintre documentațiile aprobate au avut ca efect **creșterea economică** a zonei prin propuneri de construirea unor construcții cu tipologii funcționale specifice: **spații comerciale, hoteluri și pensiuni.**

11% dintre documentațiile aprobate au avut ca efect **creșterea fluxului** de autoturisme prin propuneri de construcții cu funcțiuni de tip **echipamente publice și servicii;**



Analiza preliminară

E

E1

Circulații

E2

Profil funcțional

E3

Fond construit și tipuri de țesut

E4

Spații verzi și peisaj

Rezultatele vizitei pe teren

Vizita pe teren a constituit o etapă importantă, contribuind la **înțelegerea ambianței locului** și a permis **actualizarea situației existente** a zonei studiate, prin listarea următoarelor disfuncții și elemente de potențial pe următoarele paliere:

- profil funcțional
- circulații / spații publice
- transport public și alternative eco-friendly
- fond construit
- spații verzi și peisaj
- patrimoniu construit (infrastructură culturală)
- infrastructură edilitară

Ca urmare a vizitei pe sit, au fost identificate probleme în ceea ce privește infrastructura pietonală, cu precădere în zonele de locuințe, unde s-a observat o **subdimensionare și starea de degradare a trotuarelor** (fig.1) dar și o lipsă a echipării spațiului pietonal cu elemente precum vegetație de aliniament și mobilier urban. Totodată, au fost identificate elemente ce contribuie la **îngreunarea circulației pietonale** precum: stâlpi de iluminat poziționați ineficient și mașini parcate de-a lungul acestora (fig. 2);

Ambianța zonei a fost identificată ca fiind diferită în funcție de subzona peninsulei parcursă, respectiv s-a observat un volum crescut de persoane în spațiul public din **zona portuară**, de-altfel o subzonă atractivă din punct de vedere turistic, **elementele de patrimoniu fiind valorificate** prin amenajări specifice (fig. 3). În **subzonele rezidențiale**, deși se regăsesc un număr ridicat de **construcții cu valoare arhitecturală**, în număr majoritar se află într-o **stare de degradare avansată** (fig. 4). Astfel, aceste subzone nu sunt valorificate din punct de vedere al infrastructurii patrimoniului construit și al spațiului public, drept urmare, **nu sunt utilizate la potențialul lor maxim;**

Din punct de vedere al **resurselor de teren**, au fost identificate loturi neconstruite sau utilizate ca parcuri neamenajate (fig. 5), care la momentul actual contribuie la **degradarea imaginii urbane** lipsa unei **coerențe la nivelul fronturilor stradale** dar și percepute ca fiind insalubre prin gradul crescut de **vegetație spontană**; (fig. 6)



fig. 1 - Trotuare degradate



fig. 2 - Mașini parcate de-a lungul trotuarelor



fig. 3 - Amenajări specifice promenadă



fig. 4 - Monument istoric degradat



fig. 5 - Lot utilizat ca parcare neamenajată



fig. 6 - Teren viran

E1

Analiză preliminară CIRCULAȚII

La nivelul zonei studiate, se pot observa diferențe între țesutul construit vechi al peninsulei unde **trama stradală este neregulată și slab ierarhizată**, și țesutul aflat în NE a sitului, rezultat în urma unei proiectări urbanistice, unde **trama stradală este regulată și ierarhizată**;

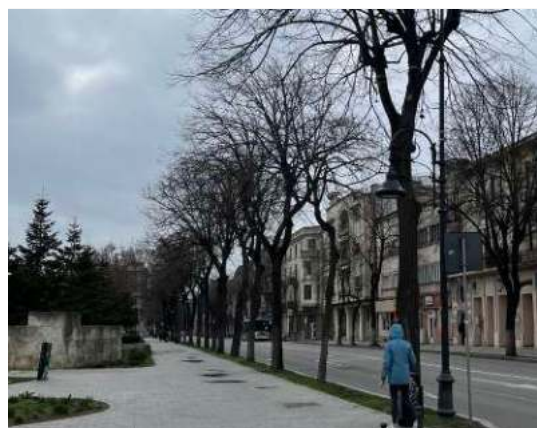
Zona peninsulară este compusă din:

- **4 străzi carosabile categoria a II a:**
Bd. Ferdinand, Str. Traian (parțial), Bd. Tomis, Str. I. Ghe. Duca;
- **6 străzi carosabile categoria a III a:**
Str. Termele Romane, Str. Mircea Cel Bătrân (parțial), Str. Traian (parțial), Bd. Elisabeta, Șos. Portului, Str. Lebedei;
- **18 străzi sharedspace:**
Str. Mircea Cel Bătrân (parțial), Str. Traian (parțial), Str. Revoluției Din 22 Dec., Str. Arhiepiscopiei, Str. Ovidiu, etc;
- **2 străzi pietonale:**
Str. Ștefan Cel Mare, Bd. Tomis (parțial)
- Peste 35 străzi carosabile categoria IV



Analiză preliminară CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PARCAJE

Arterele de importanță majoră se află într-o **stare bună** și au vegetație de aliniament, trotuare și iluminat stradal;



Majoritatea străzilor de folosință locală sunt degradate la nivelul îmbrăcăminții asfaltice;



Prezența unui **număr mare de mașini parcate** în interiorul zonei studiate: de-a lungul străzilor sharedspace, străzilor carosabile și a trotuarelor, limitând circulația pietonală;



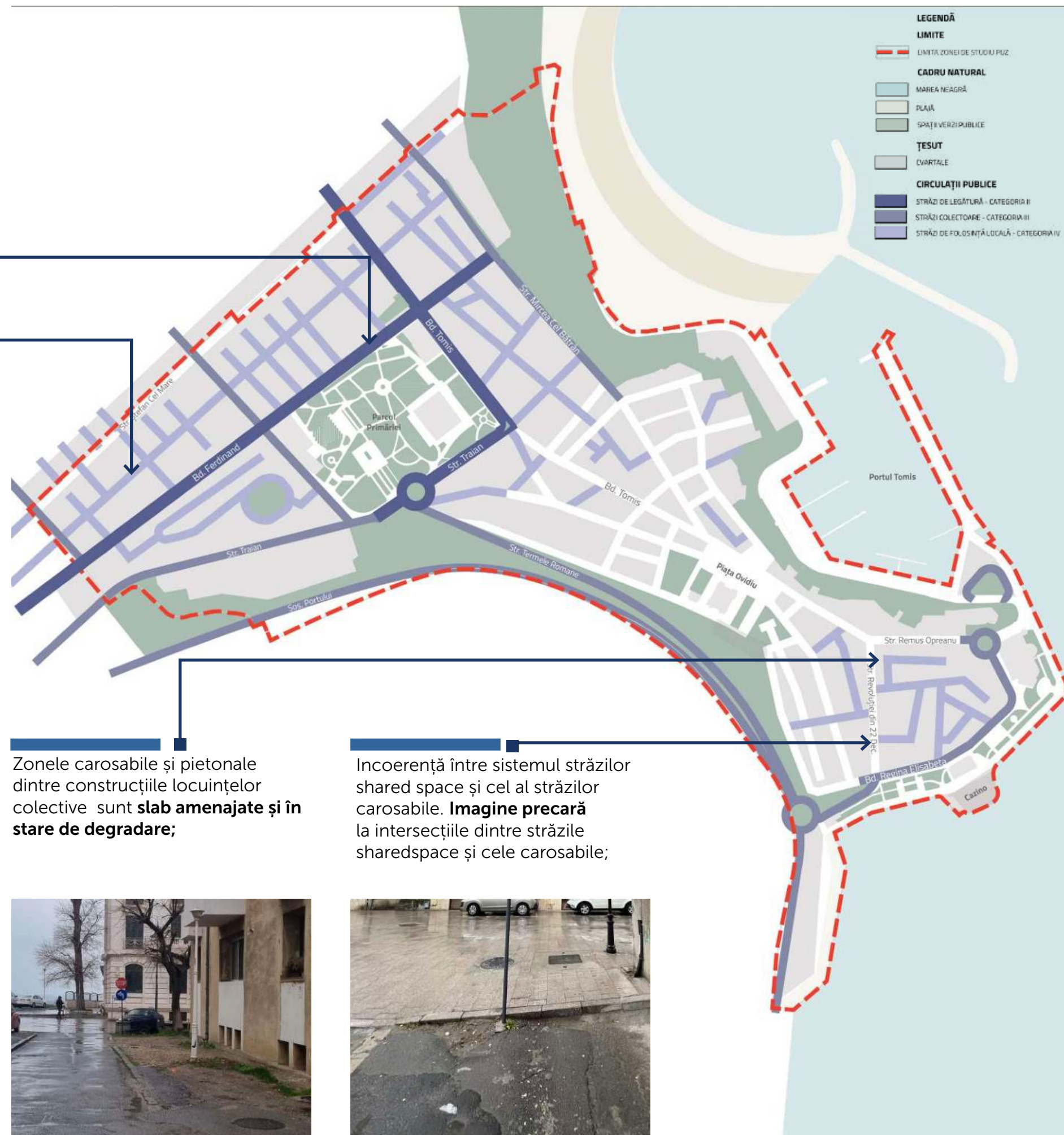
Se regăsesc peste **10 parcări neamenajate**;



Zonele carosabile și pietonale dintre construcțiile locuințelor colective sunt **slab amenajate și în stare de degradare**;



Incoerență între sistemul străzilor shared space și cel al străzilor carosabile. **Imagine precară** la intersecțiile dintre străzile sharedspace și cele carosabile;



Analiză preliminară CIRCULAȚII PIETONALE ȘI SHAREDSPACE

Extinderea pietonalului Str. Ștefan Cel Mare - între Str. Gh. Duca și Str. Atelielor;



Majoritatea străzilor carosabile de folosință locală au un **deficit de trotuare** sau se află într-o **stare de degradare**;



Lucrări pentru **reabilitarea pietonalului** str. Ștefan cel Mare pe distanțe foarte mari, **făcând aproape imposibilă circulația pietonală**;



Sunt prezente diferite zone cu **șantieri în lucru și săpături arheologice** lăsate într-un stadiu incipient **afectând gradul de siguranță a pietonilor**;



Zonele pietonale de lângă portul Tomis sunt **valorificate prin trasee pietonale cu puncte de belvedere**, amenajări peisagistice, mobilier urban și zone de loisir;



Unele străzi sharedspace prezintă **semne de degradare avansată**;

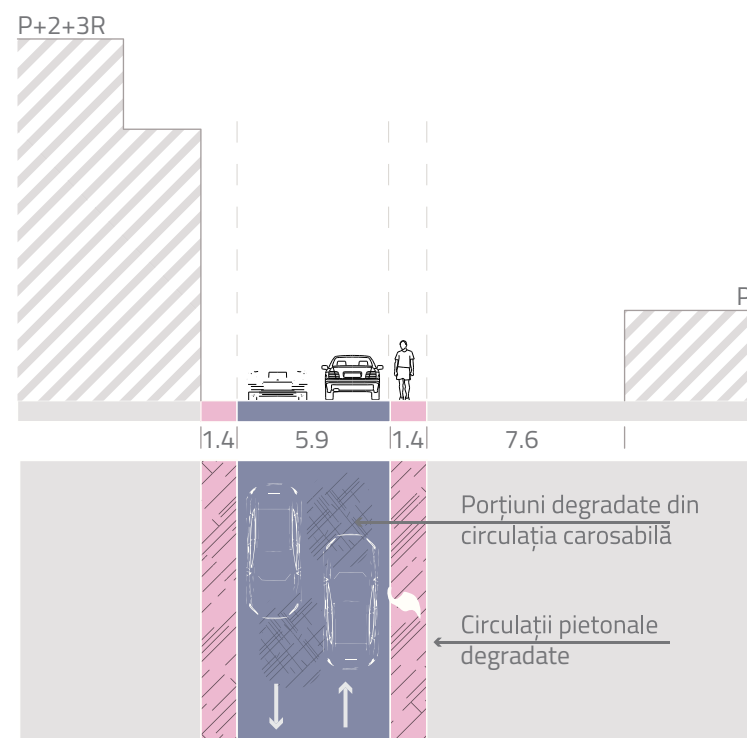


Analiză preliminară CIRCULAȚII - PROFILE STRADALE

sursă piese desenate: extras planșă AP2 - CIRCULAȚII
sursă imagini: autori

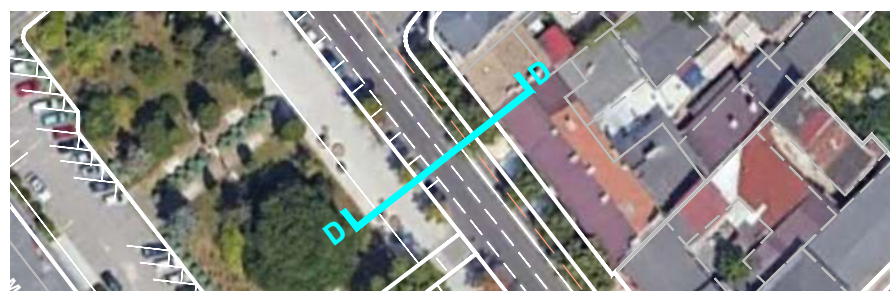
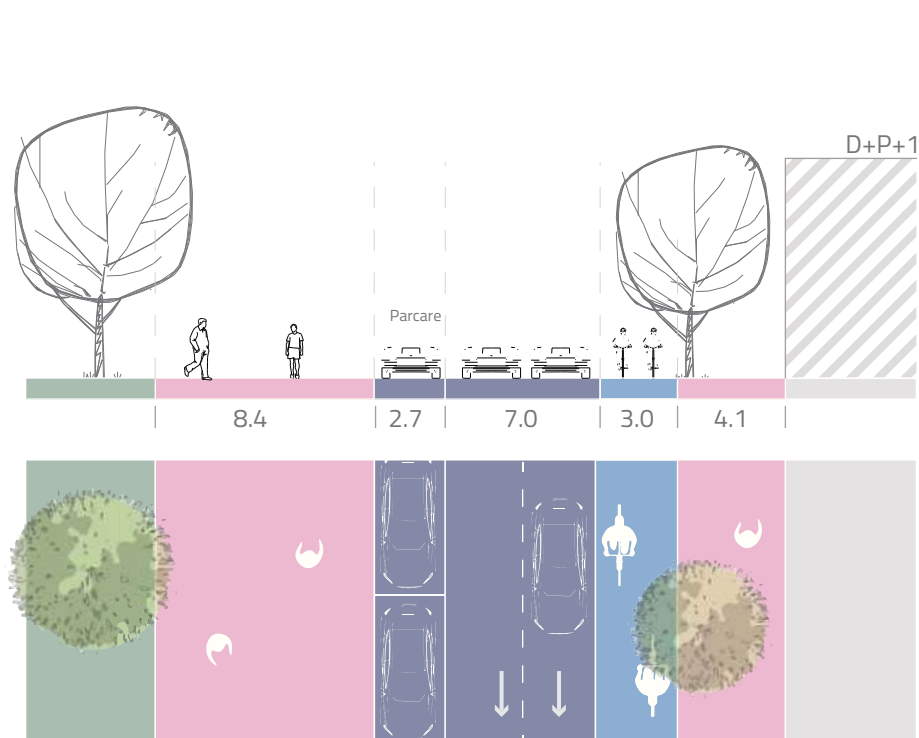
Categorია IV - Str. Constantin Brâncoveanu

PROFIL M-M



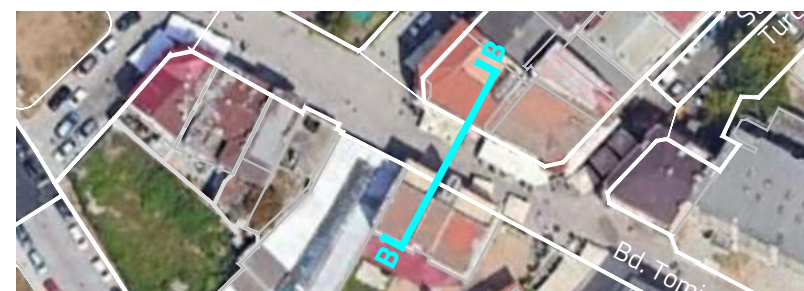
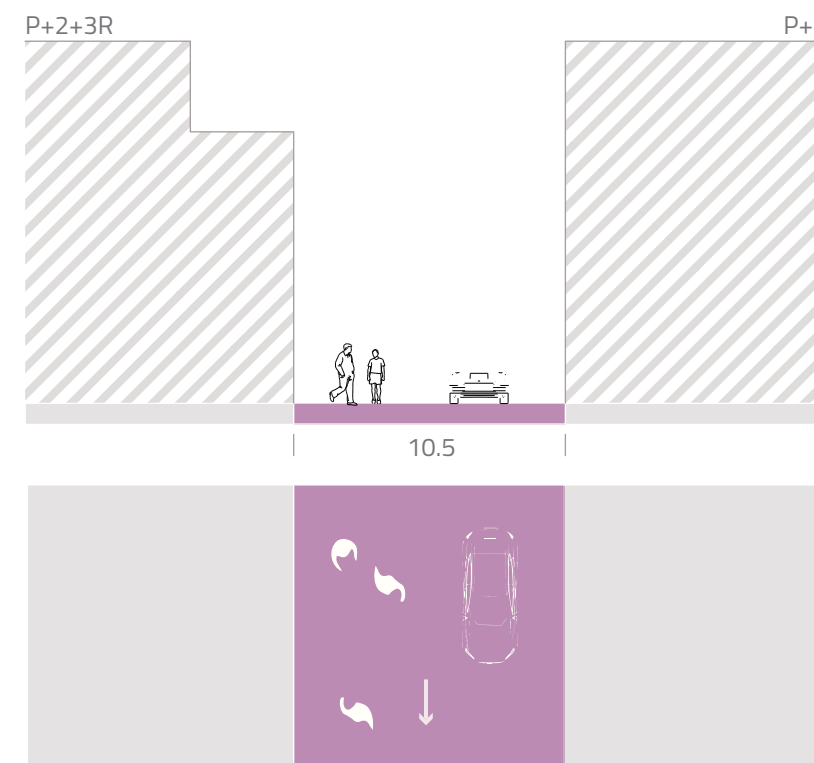
Categorია III - Bd. Tomis

PROFIL D-D



Sharedspace - Bd. Tomis

PROFIL B-B

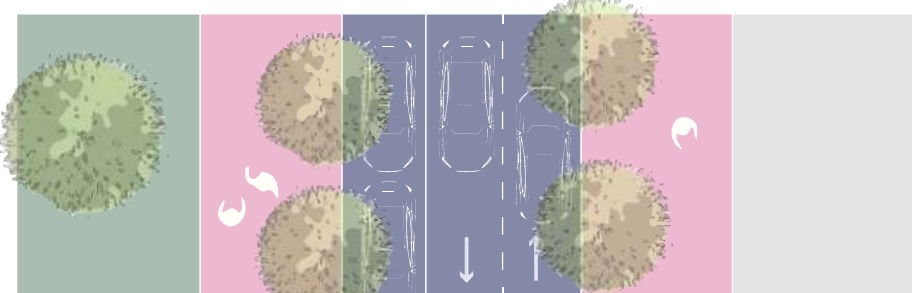
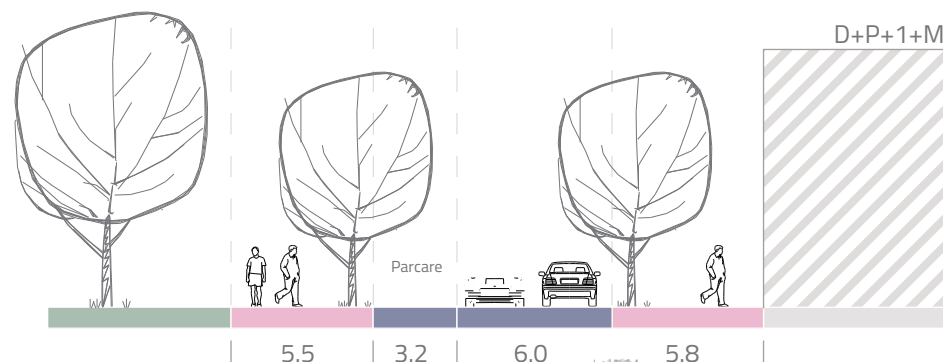


E1

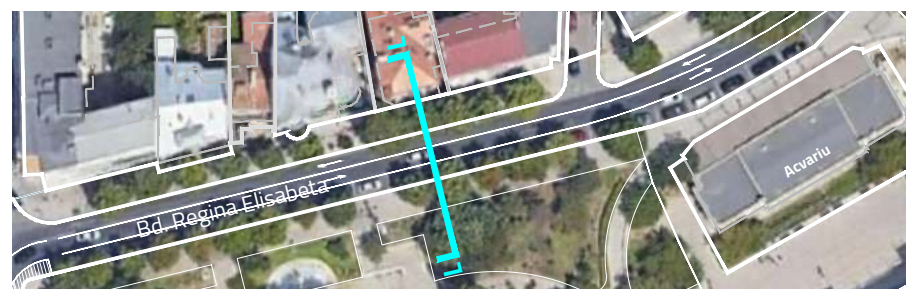
Analiză preliminară CIRCULAȚII - PROFILE STRADALE

Categoria III -Bd. Regina Elisabeta

PROFIL L-L

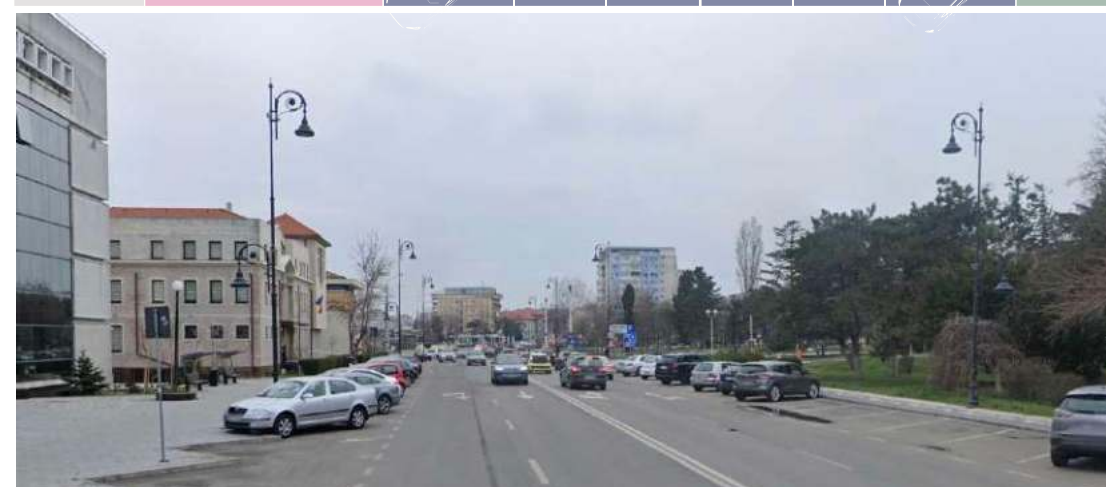
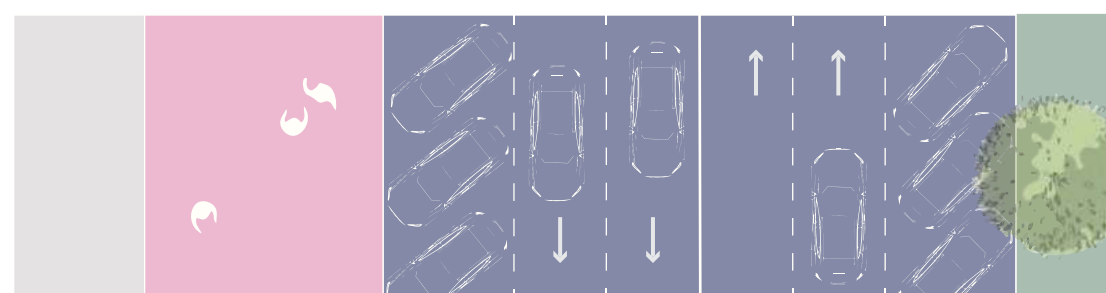
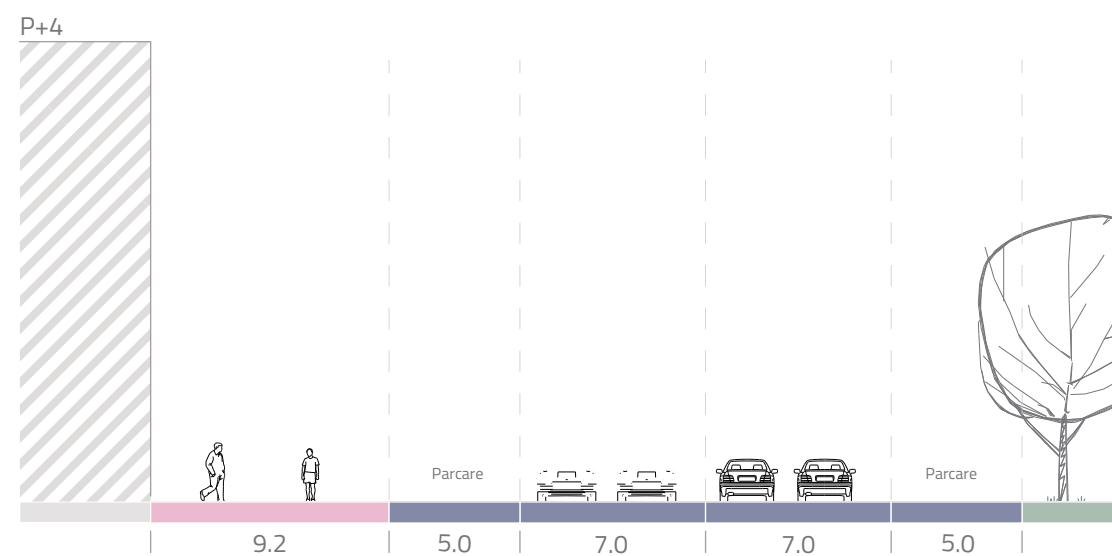


sursă: autori

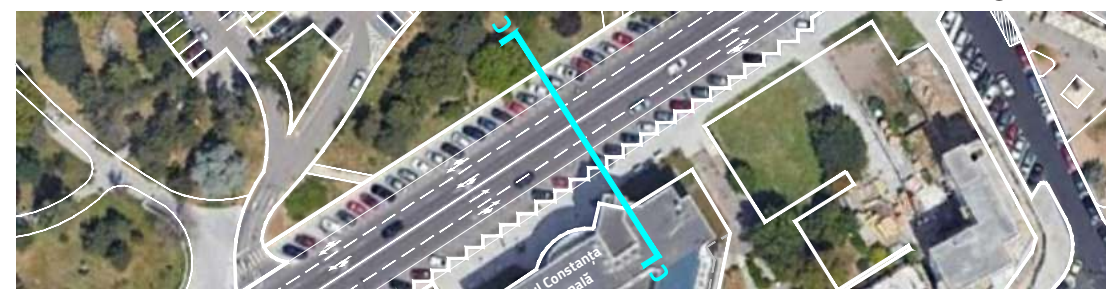


Categoria II - Str. Traian

PROFIL C-C

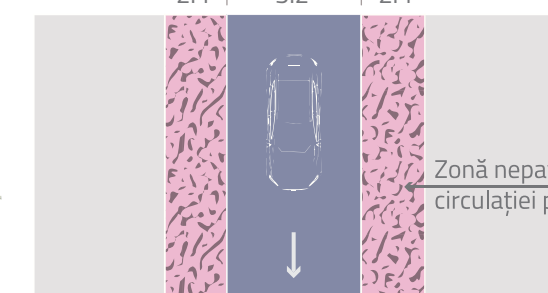
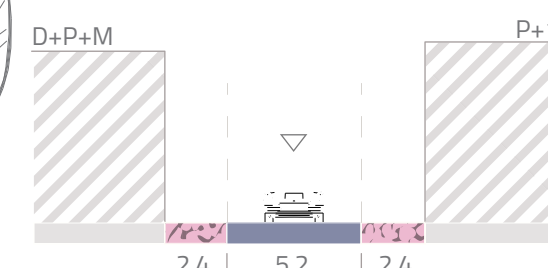


sursă: GoogleEarth



Categoria IV - Str. Cuza Vodă

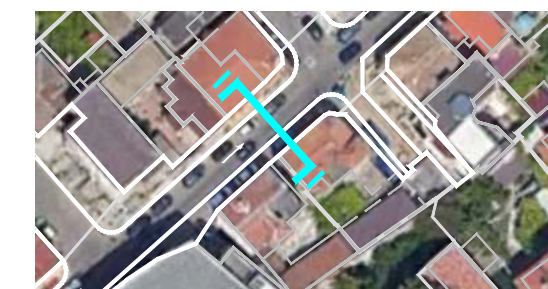
PROFIL I-I



Zonă nepavată destinată
circulației pietonale



sursă: autori



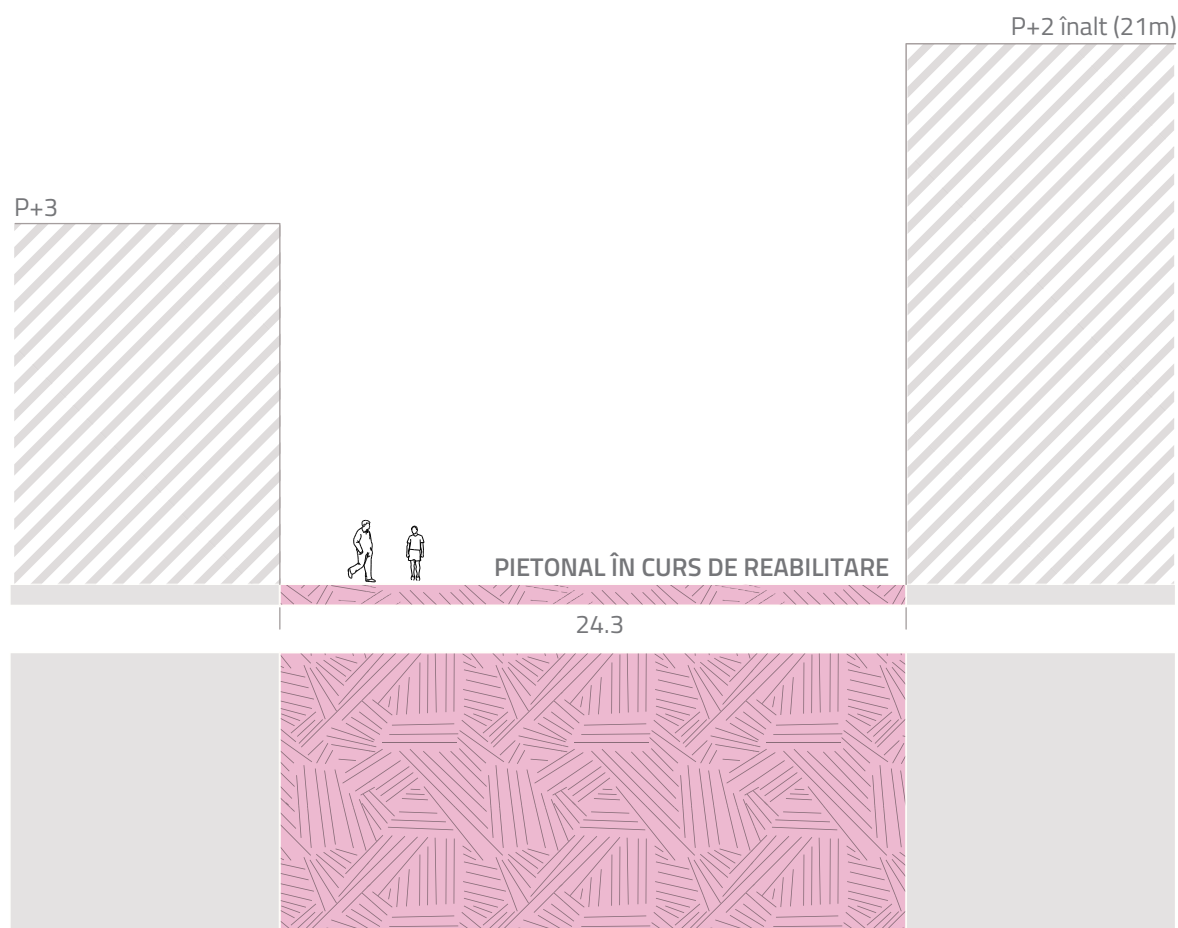
sursă piese desenate: extras planșă AP2 - CIRCULAȚII
sursă imagini: autori

Analiză preliminară CIRCULAȚII - PROFILE STRADALE

sursă piese desenate: extras planșă AP2 - CIRCULAȚII
sursă imagini: autori

PIETONAL - Str. Ștefan Cel Mare

PROFIL F-F



PIETONAL - Str. Ștefan Cel Mare

PROFIL G-G

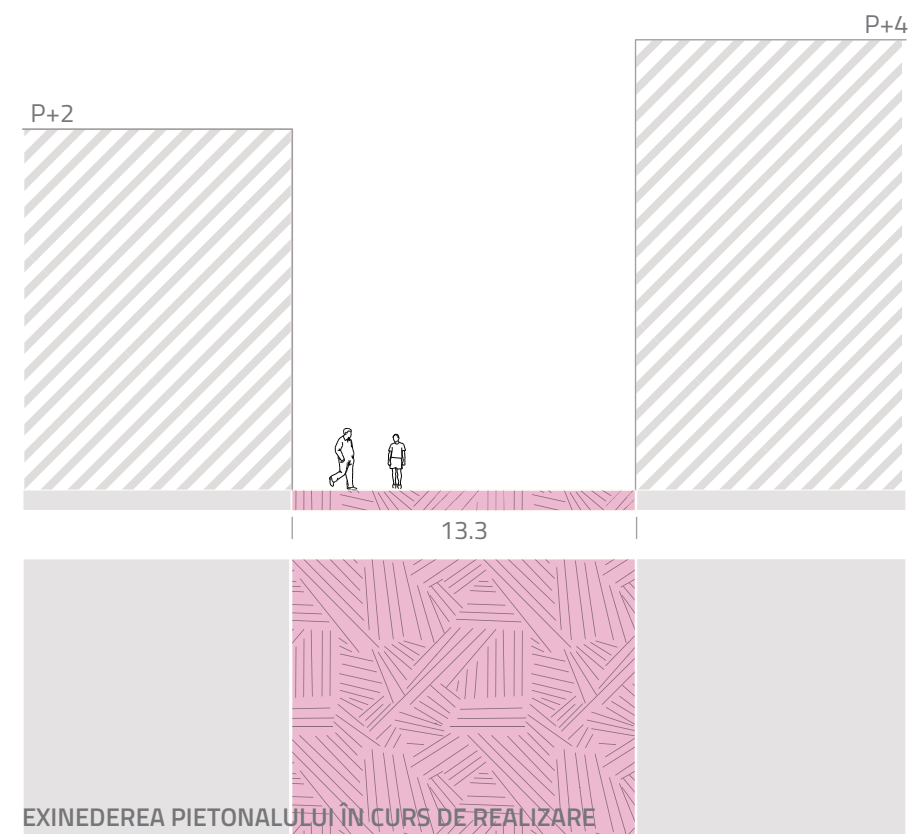


image GoogleEarth înaintea extinderii pietonalului



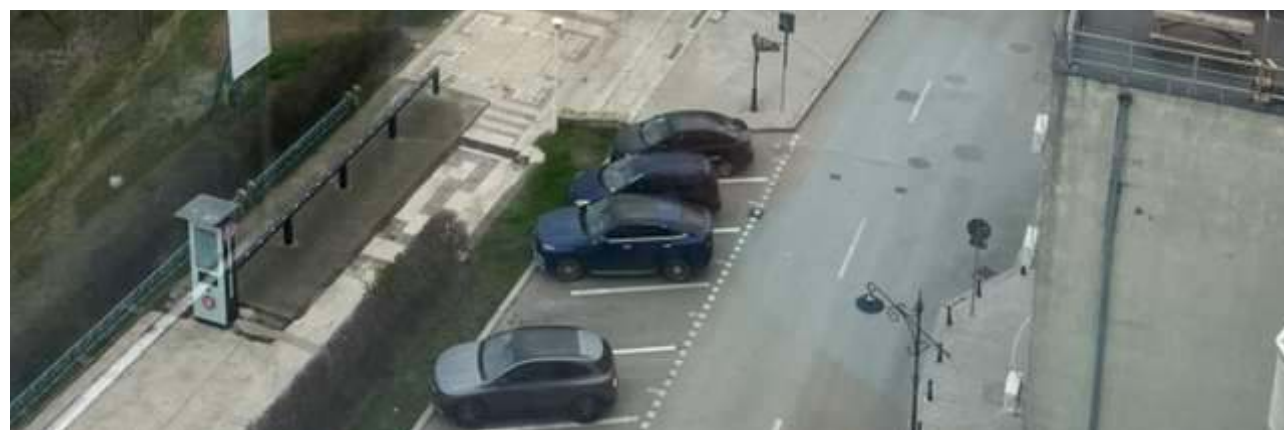
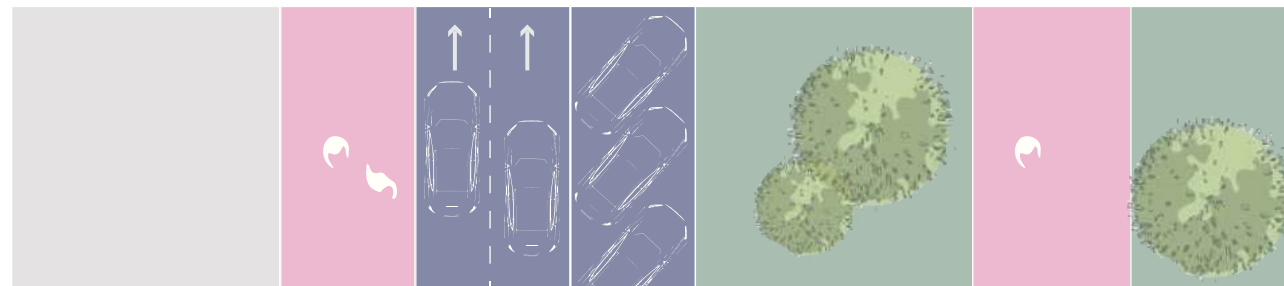
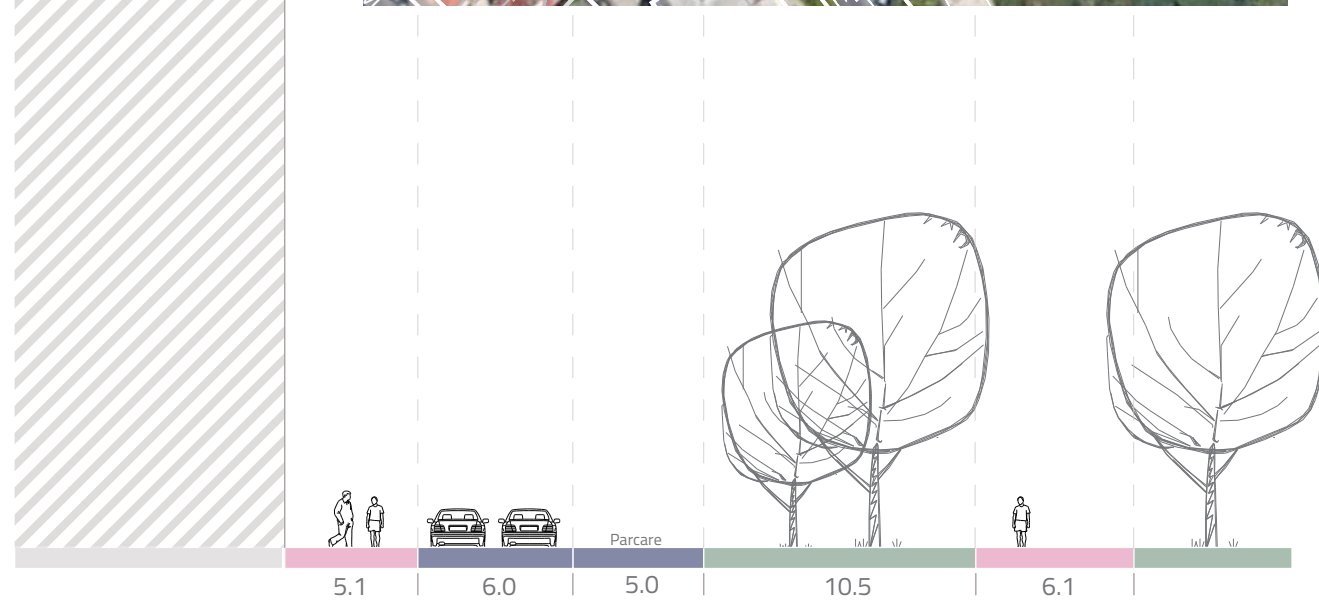
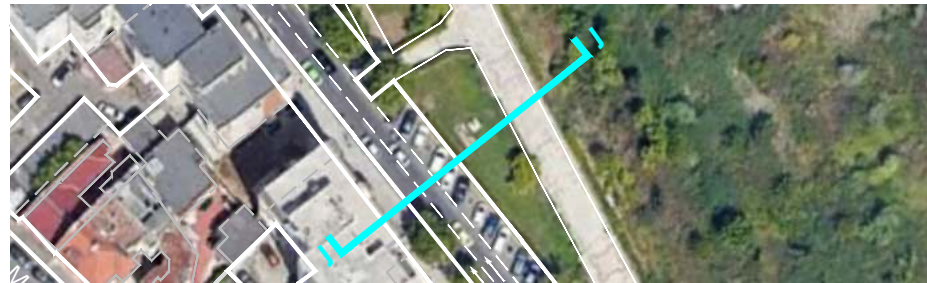
E1

Analiză preliminară CIRCULAȚII - PROFILE STRADALE

Categoria III - Str. Mircea Cel Bătrân

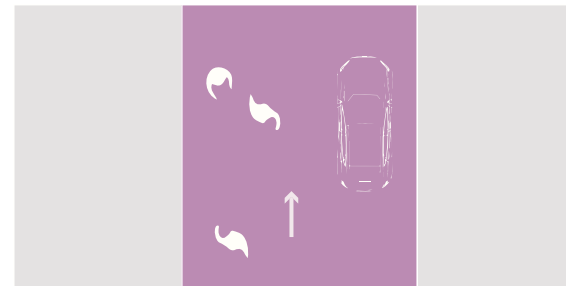
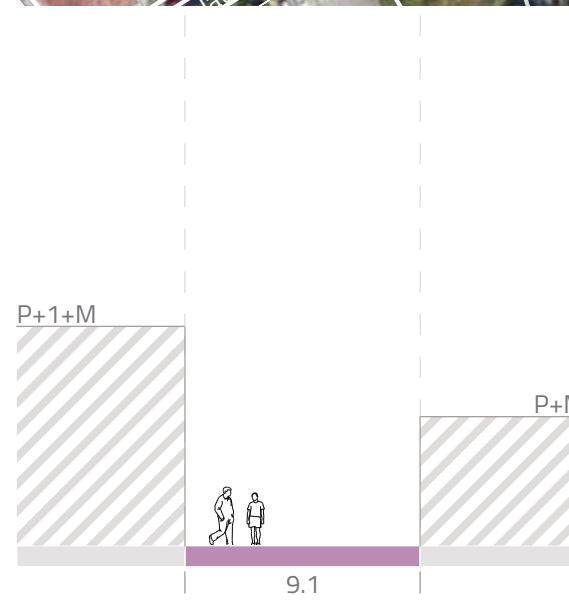
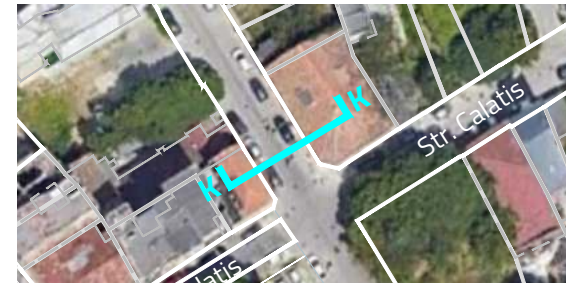
PROFIL J-J

P+7+8R



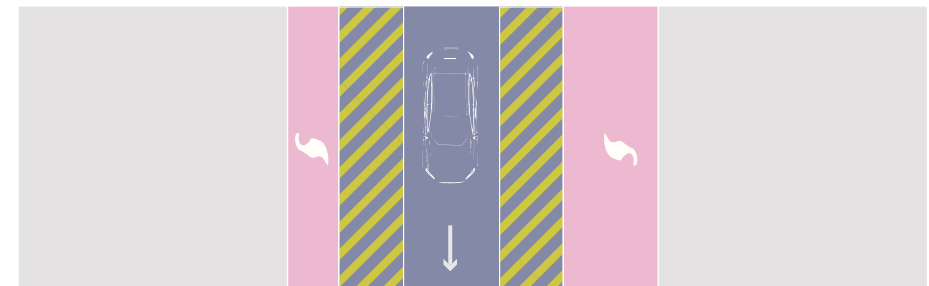
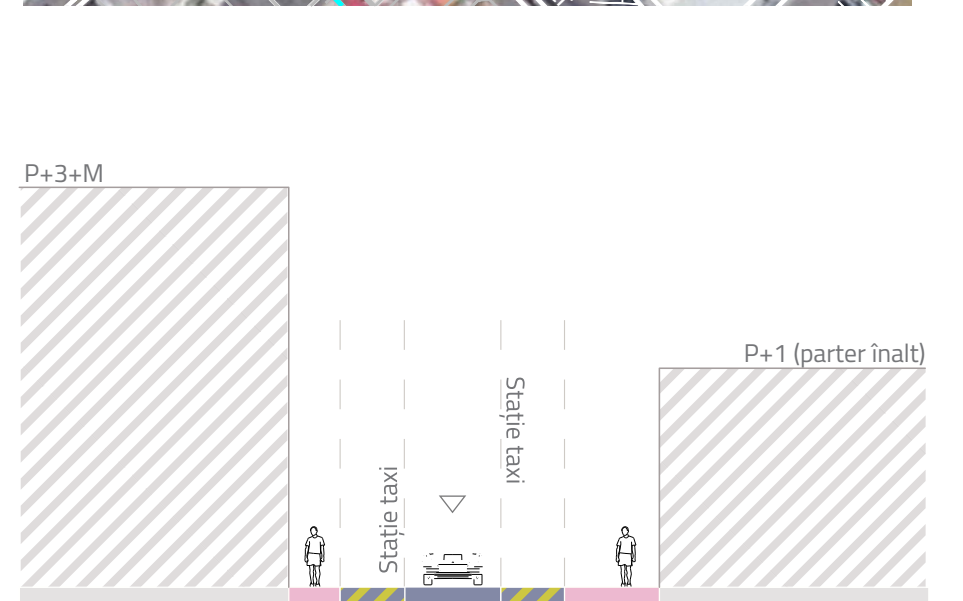
Sharedspace - Str. Mircea Cel Bătrân

PROFIL K-K



Categoria IV - Str. Răscala 1907

PROFIL H-H



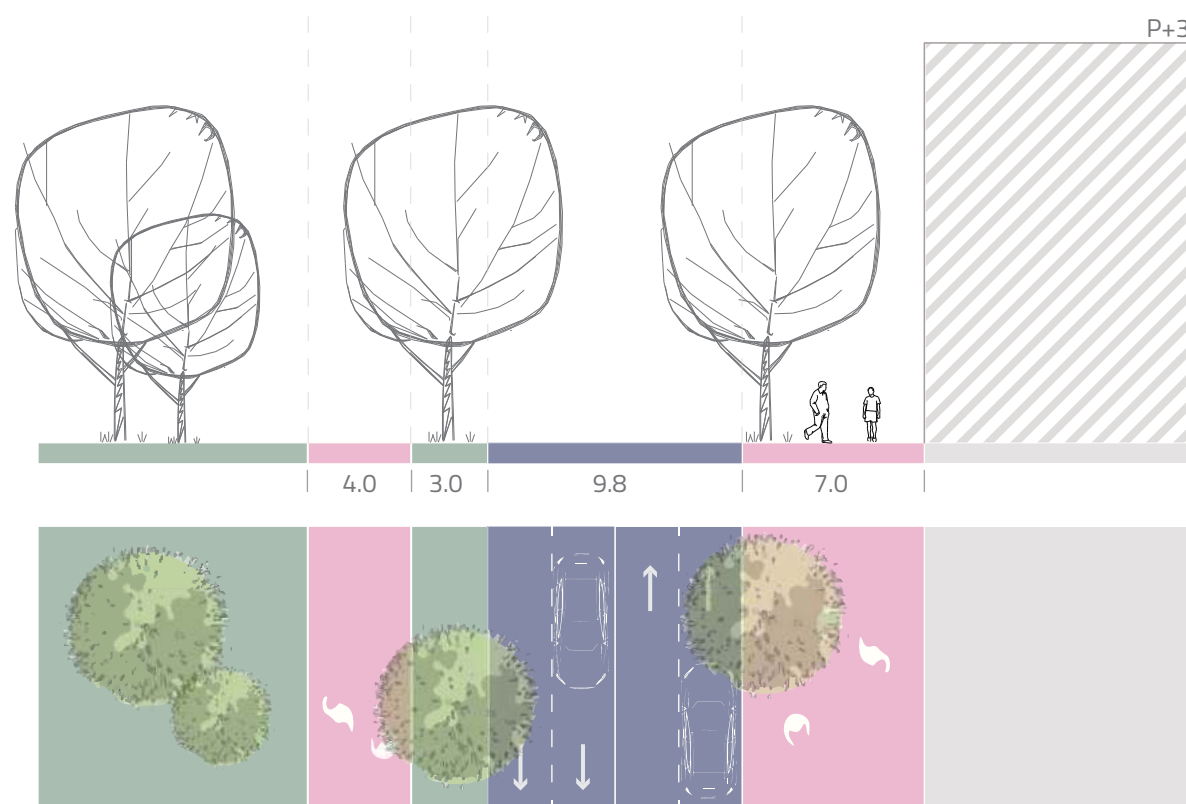
sursă piese desenate: extras planșă AP2 - CIRCULAȚII
sursă imagini: autori

Analiză preliminară CIRCULAȚII - PROFILE STRADALE

sursă piese desenate: extras planșă AP2 - CIRCULAȚII
sursă imagini: autori

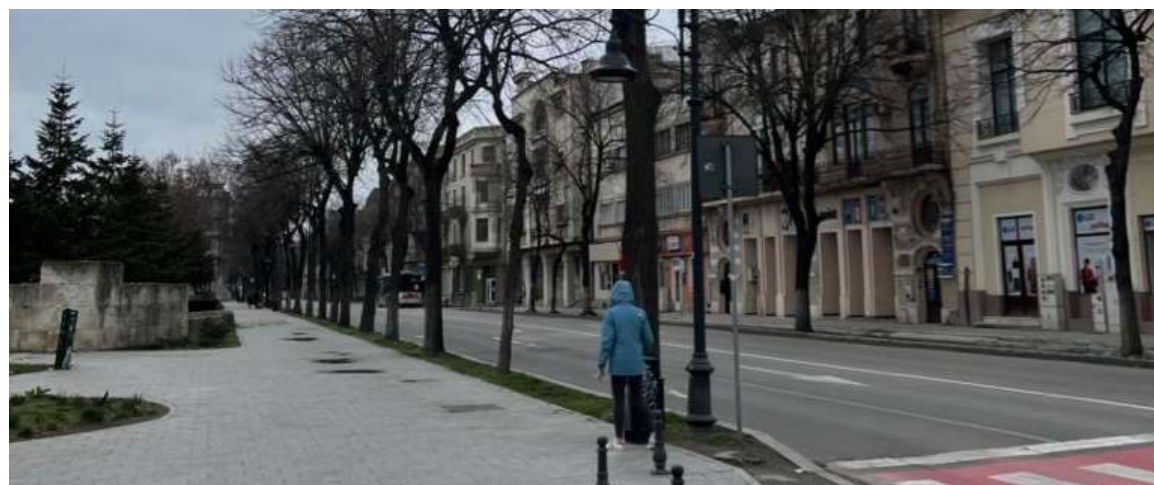
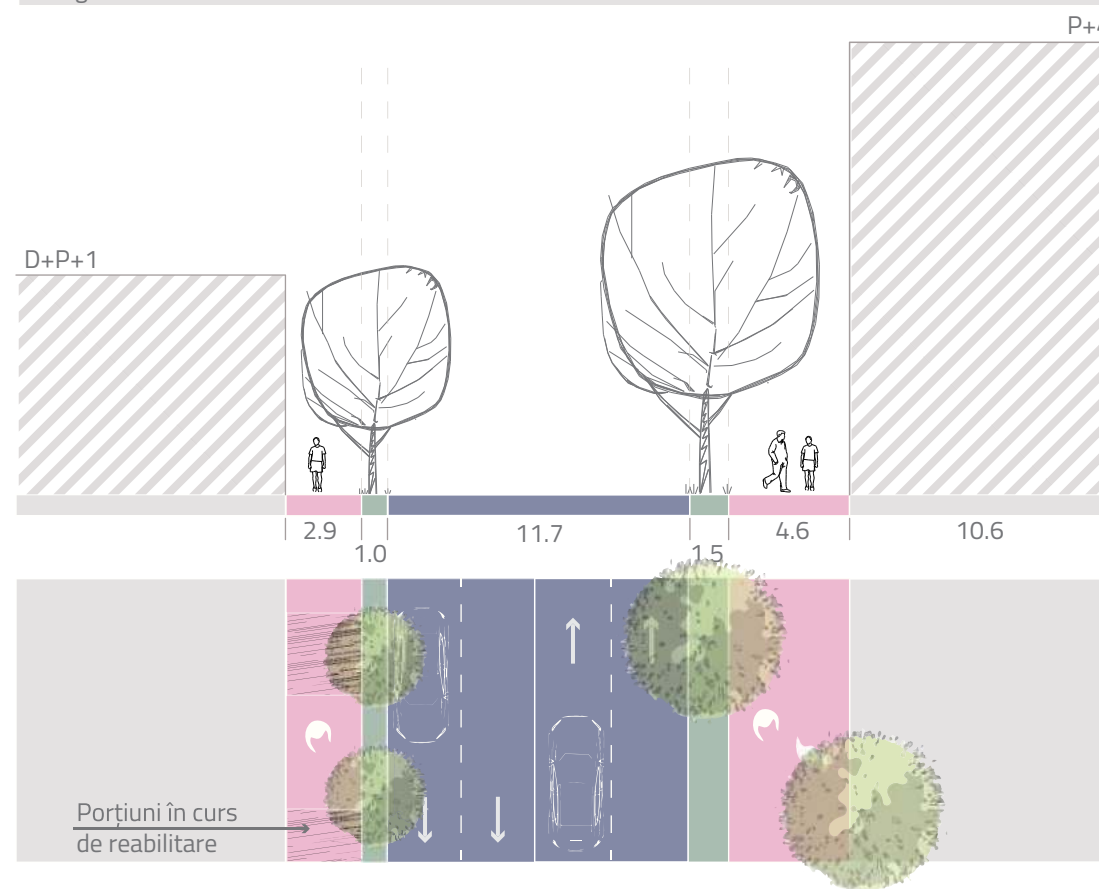
Categoria II- Bd. Ferdinand

PROFIL E-E



Categoria II- Bd. Ferdinand

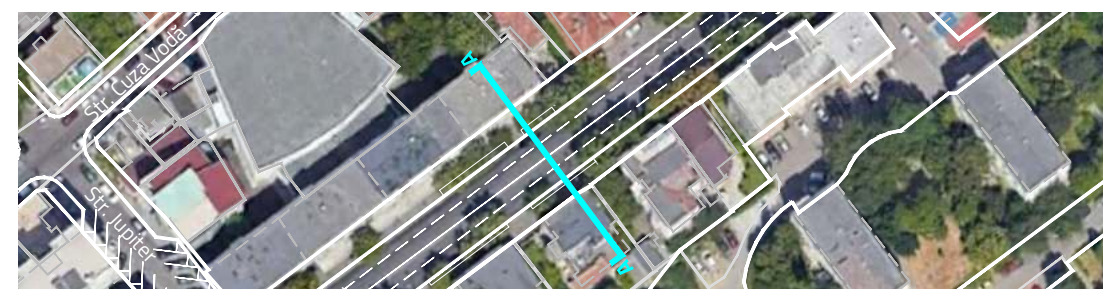
PROFIL A-A



sursă: autori



sursă: autori



E1

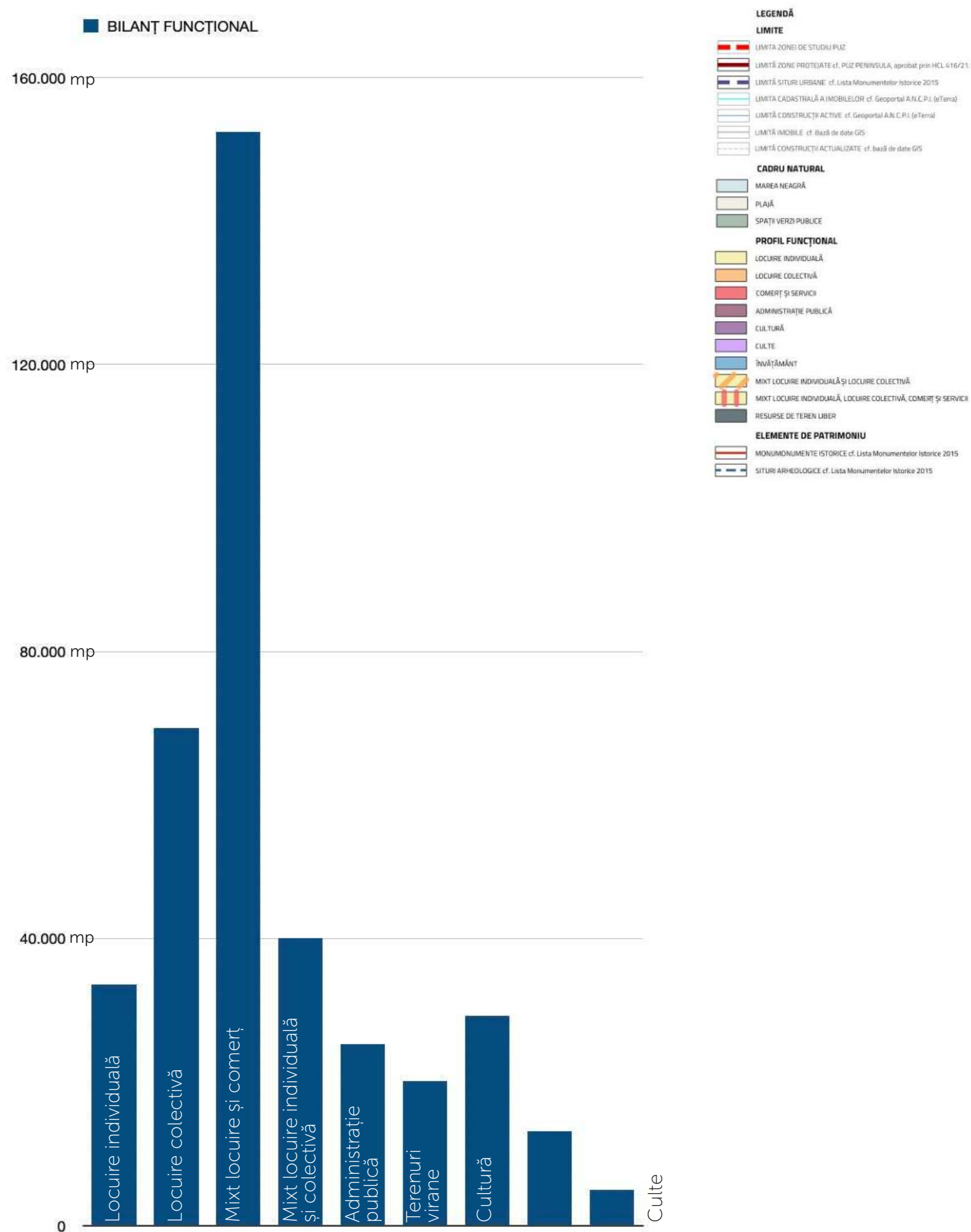


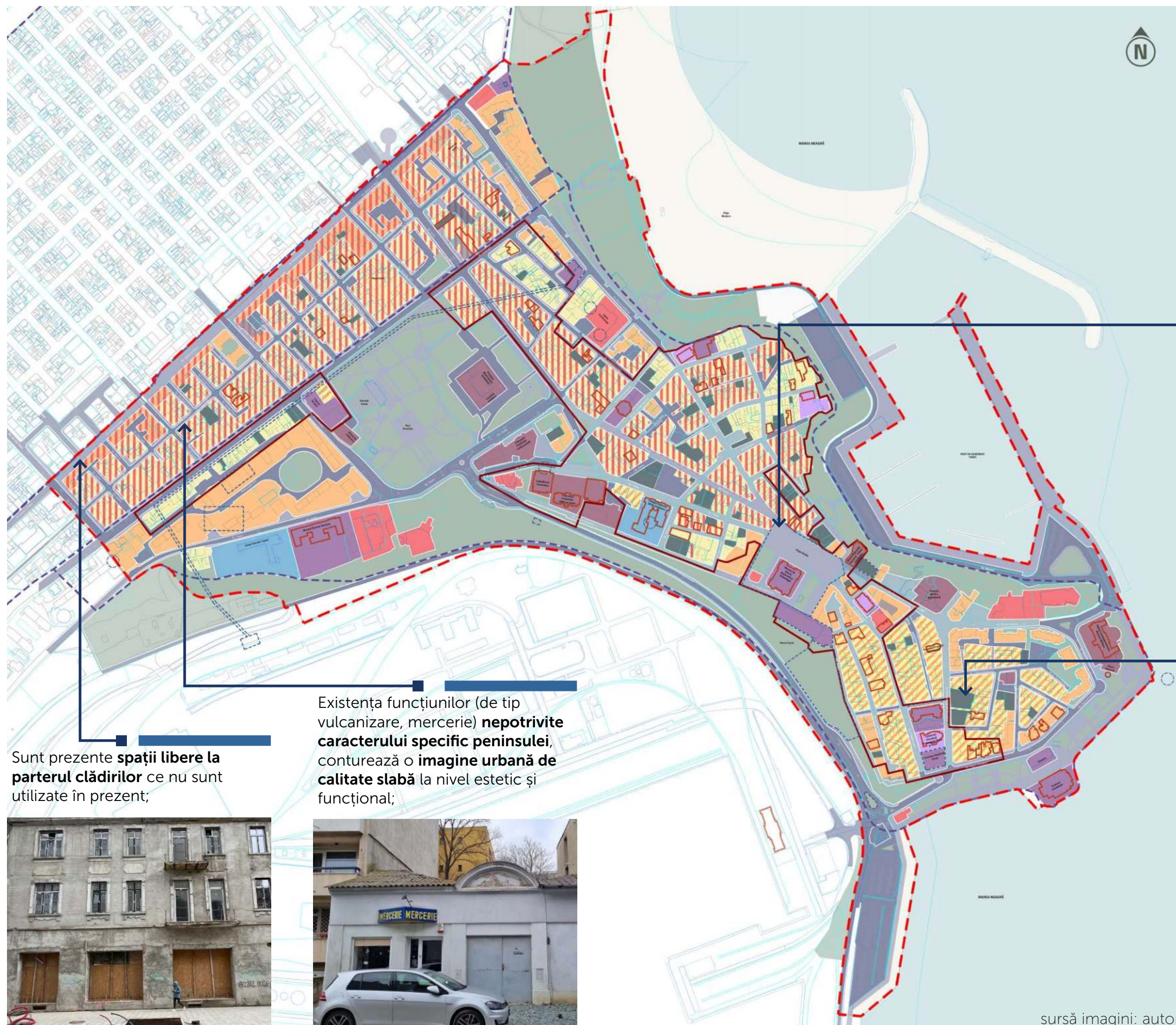
Analiză preliminară PROFIL FUNCȚIONAL

Zona de studiu a PUZ-ului Reabilitarea și Revitalizarea zonei Peninsulare a Municipiului Constanța reprezintă un areal cu **caracter pronunțat de centralitate**, constituită preponderent din țesut istoric, în care sunt prezente majoritatea **instituțiilor cu rol reprezentativ și administrativ de interes județean și municipal** precum: Comandamentul Marinei Militare, Curtea de Apel, Tribunalul, Judecătoria, Palatul Administrativ cu Primăria, Consiliul Județean și Prefectura.

Peninsula este caracterizată de o **mixitate funcțională ridicată** regăsindu-se preponderent și fără o regulă specifică, funcțiuni de locuire colectivă, individuală, semicolectivă, funcțiuni de cazare (atât istorice, cât și noi), alimentație publică, servicii administrative și comerț.

În zonele pietonale, alimentația publică predomină la parterul construcțiilor țesutului istoric, comerțul fiind limitat și, de obicei, de mici dimensiuni (antichități).





Sunt prezente **spații libere la parterul clădirilor** ce nu sunt utilizate în prezent;



Existența funcțiilor (de tip vulcanizare, mercurie) **nepotrivite caracterului specific peninsulei**, conturează o **imagine urbană de calitate slabă** la nivel estetic și funcțional;



Mixitate funcțională complexă, neexistând o tipologie funcțională specifică la nivel de insulă;



Caracterul funcțional al țesutului vechi este definit **locuire cu fronturi comerciale și turism**;



La nivelul zonei studiate regăsim **53 rezerve de teren neconstruite/libere** ce nu fac obiectul unor noi dezvoltări momentan, vor aduce un deserviciu spațiului public în următorii ani, contribuind la scăderea calității imaginii urbane;



sursă imagini: autori

sursă plan: extras plansă AP4 - PROFIL FUNCȚIONAL

Analiză preliminară FOND CONSTRUIT ȘI TIPURI DE ȚESUT

Silueta Țesutului istoric este caracterizată de imobile P+1/P+2 (cu câteva excepții), fiind accidentale inserțiile cu regim de înălțime mai mare (**preponderent inserții socialiste** și/sau după anii 1990).

În **Orașul Vechi**, parcelarul este rezultatul unei **lotizări organice**, totuși cu un pronunțat caracter urban, care prezintă un **patrimoniu construit din epoci succesive, stiluri și utilizări diferite**, creând o imagine reprezentativă pentru un oraș port istoric, multicultural, cosmopolit.

Fondul construit istoric este unul extrem de valoros, dar nu suficient valorificat, fiind regăsite monumente **nereabilitate** în majoritate (în cazul patrimoniului minor), alterat cu **inserții nepotrivite** din epoca socialistă sau ulterioare anilor 1990, inclusiv **pastișe**.

La **N (NV)** de Bd. Ferdinand, se remarcă un **țesut construit vechi**, înșiruit și cuplat, pe un parcelar regulat, cu insule urbane de mici dimensiuni (6/8/10 loturi- rezultat în urma lotizărilor din perioada primului război mondial și imediat ulterioară pentru imobile de locuințe). Acesta este **caracterizat de eterogenitate** din perspectiva siluetei (în interiorul aceleași insule construite se găsesc imobile art nouveau/ art deco/ neoclasice - P, P+1, moderniste P+3, socialiste P+4

Prezența **construcțiilor cu caracter rural** într-un context urban;



Existența unor clădiri ce nu respectă scara locului - **lipsa de corelare la regimul general** produce o imagine dezolantă și îngreunează racorduri viitoare;



sursă: Google Earth

Prezența unui număr mare de **construcții în stare medie și avansată de degradare**;



Prezența construcțiilor cu **stiluri agresive în context**;



Din punct de vedere stilistic, **siturile incoerente** prezintă o omogenitate complexă - inserții din epoci multiple și inserții de construcții moderne în țesutul istoric;



sursă imagini: autori

E3



Ritmicitate întreruptă datorită alăturării imobilelor de înălțimi diferite;



Intervenții arhitecturale ce **nu au ținut cont de elementele decorative de valoare** ale construcțiilor sau reabilitări pe bucăți ce creează o imagine precară a frontului stradal;



Existența paștelor arhitecturale (construcțiilor sau împrejurimilor ce imită stiluri arhitecturale istorice)



sursă imagini: autori
sursă plan: extras plansă AP5 - TIPURI DE ȚESUT

E4

Analiză preliminară SPAȚII VERZI ȘI PEISAJ

Zona peninsulară veche este **poarta de acces/filtru** sau primul țesut conectat la Portul Constanța și **se structurează pe o cornișă înaltă** (cca. 20-25m deasupra mării, diferență de nivel). Regăsită pe jumătate din laturile perimetrice ale Peninsulei, cornișa este formată din zone ce au fost amenajate cu **trasee de tip promenadă și puncte de belvedere** cu amenajări peisagistice și de tip „foișor”.

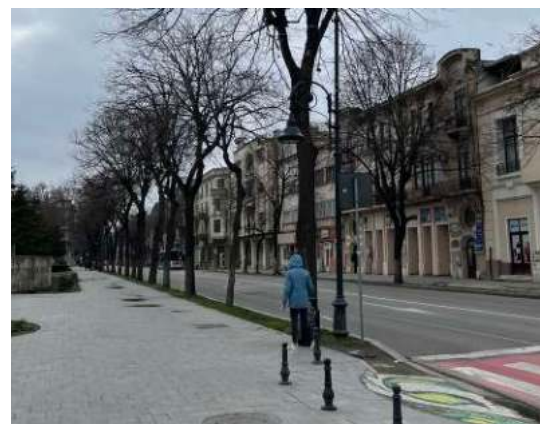
Zona cu portul Tomis valorificată prin **amenajări peisagistice și puncte de belvedere** marcate și amenajate;



Pe latura nord-estică, se regăsesc și **zone de belvedere ce nu au fost suficient valorificate**, fiind priveliști obturate de vegetație spontană și neamenajate specific locului;



Pe bulevardele de importanță majoră **sunt amenajate specific gabaritului** lor regăsind plantații de aliniament și circulații pietonale într-o stare bună;



Deficit de spații verzi în țesutul istoric al peninsulei (de-a lungul traseele sharedspace);



Promenada existentă perimetral peninsulei **prezintă discontinuitate**, amenajarea fiind întreruptă între Biserica Greacă și Sediul Comandamentului Marinei;



Analiza SWOT

F

Fond construit

În zona de țesut istoric, în epoca socialistă și ulterior anilor 1990, s-au realizat inserții fără valoare arhitectură și de multe ori, nepotrivite;

Unele construcții (un procent relevant) au fost restaurate/reabilitare necorespunzător, fiind distruse elemente valoroase;

Imobile abandonate (potențial inclusiv de squatting), ce accentuează riscul de segregare socio-economică a zonei;

Rețele tehnico-edilitare

Proiectele de reabilitarea a infrastructurilor tehnico-edilitare pe străzile din zona de studiu a PUZ și proiectul de reamenajare a străzii Ștefan cel Mare trenează, organizarea execuției este gestionată fără a avea drept obiectiv siguranța în spațiu public și facilitatea de traversare;

Circulații

În ciuda faptului că Peninsula, inclusiv Piața Ovidiu, a beneficiat de o reabilitare a spațiului public, mentenanța acestuia a fost una precară, iar sistemul shared space pentru locatari corelat cu un sistem de acces carosabil gestionat necorespunzător este unul care favorizează o imagine urbană precară, nefavorabilă din punct de vedere al atractivității turistice și al calității vieții. MAȘINILE RĂMÂN PRINCIPALUL "MOBILIER URBAN" ȘI ACTOR PREDOMINANT ÎN SPAȚIUL PUBLIC , acaparând spațiul reclamat în detrimentul pietonilor și al respectului față de Patrimoniul (Actualizarea PUZ-ului Peninsula va trebui să creeze un cadru coerent de a media nevoia de acces a locatarilor și nevoia de garare, firească, cu interesul public de a accesa pietonal zona valoroasă din perspectivă patrimonială, eliberând spațiul public de autovehicule);

Relația cu portul - Portul Istoric funcționează ca o enclavă, nu este deschis către oraș, accesul pietonal, public, turistic este anevoios (se face doar în zona Porții 1, controlat), este necesară valorificarea proximității acestuia (Actualizarea PUZ Peninsula se va corobora cu PUZ Portul Constanța- în elaborare având drept obiectiv creșterea conectării Portului la zona Peninsulară și la oraș);

Transportul în comun deservește parțial zonele de interes public și turistic din zona Peninsulară;

Spații verzi și peisaj

Existența unor puncte de belvedere cu potențial ce nu sunt suficient valorificate;

Eelemente de patrimoniu

Neexploatarea vestigiilor arheologice din perspectivă turistică (semnalizare precară, fără punere în valoare, absență mentenanță spații conexe, zone cu situri arheologice nesecurizate);

O parte semnificativă a patrimoniului construit (cel minor și unele repere majore de patrimoniu) se află în stare avansată de degradare;

Imobile valoroase nu sunt clasate (ex. Sinagoga nu este clasată ca monument istoric), existând riscul dezafectării;

Profil funcțional

Imagine urbană controlată deficitar din perspectiva publicității stradale, a organizării fațadelor comerciale/de alimentație publică a țesutului istoric- preponderența elementelor de kitsch, a iluminării și gabaritării necorespunzătoare;

Accesibilitatea parțială și conectarea insuficientă la restul țesutului (ex. Port), imaginea urbană neatractivă turistică datorită segregării economice și sociale a unui segment de rezidenți, se traduce în lipsa atractivității comerciale în zona orașului vechi (peninsulară); magazinele existente la Ștefan cel Mare (astăzi în reparații majore) nu prezintă o imagine actuală- predomină kitsch-ul, intervențiile de la nivelul anilor 2000, necorespunzătoare, culori nepotrivite, neunitare;

Circulații

Existența posibilității accesării velo a zonei (via Bd. Tomis) și infrastructură pentru mobilitate alternativă (bike-sharing);

Spații verzi și peisaj

Existența unor perspective favorabile și identitare ale cornișei peninsulare cu potențial peisager deosebit (către și dinspre Marea Neagră/diverse puncte ale Peninsulei), către Portul Industrial Istoric etc.);

Parcul Arheologic, zonă verde reprezentativă pentru Municipiul Constanța (deși de dimensiuni medii spre reduse - 3 ha) , este bine întreținut;

În mod similar, alte spații publice reprezentative de loisir - atât taluzul verde vestic, cât și Parcul conex Bd. Regina Elisabeta și promenada de la Cazino sunt întreținute, se află în stare bună;

Elemente de patrimoniu

Existența patrimoniului arheologic valoros (straturi istorice diverse), ca resursă turistică;

Cu câteva excepții, patrimoniul construit major este în stare rezonabilă, a fost restaurat sau se află în proces de restaurare (ex. Cazinoul Constanța);

Patrimoniu construit valoros, antebelic, interbelic și postbelic, ca resursă care conferă specificitate, unicitate zonei, inclusiv prezența unui număr ridicat de monumente istorice;

Profil funcțional

Prezența mai multor edificii religioase aparținând unor culte distincte într-un perimetru geografic restrâns (islamism - Moscheea Carol I și Geamia Hunchiar), creștinism ortodox-Biserica Greacă, Armenească, Catedrala Sf. Petru și Pavel; creștinism catolic- Catedrala Sf. Anton, Sinagoga) care atestă un trecut și prezent cosmopolit, multicultural, multiconfesional, creând o atmosferă de „unitate în diversitate”;

Mixitate funcțională pronunțată, cu prezența unor instituții și servicii publice de interes major în interiorul țesutului construit, alături de locuire;

Prezența muzeelor și a instituțiilor de cultură în interiorul zonei peninsulare - colecții valoroase - ca resursă turistică;

Portul turistic Tomis, alături de plaja Modern (extinsă) este o resursă turistică importantă, în stare bună, care se bucură de succes în utilizare;

W

PUNCTE SLABE

Lansarea programului Reactis de către Municipiul Constanța pentru sprijinirea investițiilor de restaurare a patrimoniului construit - este necesară crearea unui cadru predictibil de intervenție și a unor bugete anuale consistente (utilitatea unor exemple de succes pentru proof of concept);

Propunerea legislativă privind Codul Urbanismului, care propune realizarea de Centre de Planificare Regională, cu atribuții în ceea ce privește amenajarea teritoriului, pentru a oferi sprijini și coordona eforturile diferitelor actori instituționale cu atribuții în domeniul patrimoniului construit;

Existența unor instrumente de bugetare - finanțări structurale (ex. Programul Operațional Regional Sud- Est 2021-2027) bazate pe call competitiv de proiecte, pentru valorificarea patrimoniului construit (estimările arate lansarea apelului relevant la final de an);

Finanțarea de proiecte culturale prin Agenda Culturală a Municipiului Constanța (conform Strategiei de Dezvoltare Culturală/Dezvoltare și Promovare Turistică), care animă zona istorică și nu favorizează izolarea/periferizarea zonei;

Capacitate instituțională limitată în ceea ce privește salvagardarea patrimoniului arheologic și construit și apetit/obicei redus de comunicare și cooperare inter-instituțională;

Gradul redus de încredere al cetățenilor în instituțiile locale, și drept consecințe, în procesele participative de amenajarea teritoriului și urbanism;

Conflictul ruso-ucrainean are impact asupra traficului maritim turistic (de croazieră) la Marea Neagră, afectând potențialul de exploatare turistică a zonei peninsulare și a Municipiului Constanța, din perspectiva turismului de incoming;

Municipiul Constanța nu deține un număr relevant de active de patrimoniu construit în zonă;

Taluzurile verzi estice sunt astăzi proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, ca urmare a unor operațiuni funciare de punere în posesie/retrocedare/schimb, generând presiune și îngreunând un proces de planificare coerent, având în prim plan interesul public;

Capacitate redusă de intervenție asupra țesutului valoros a actorilor instituționali și a proprietarilor privați - multe proiecte au fost abandonate- putem specula cauzele, cu siguranță printre ele regăsindu-se bugetele consistente necesare restaurării, dificultatea gestionării cercetărilor arheologice într-un mod susținut (personal abilitat puțin numeros și extrem de solicitat și bugete relevante)—ele vor fi stabilite ulterior în baza unor anchete aprofundate - ex. Licitările CNI pentru restaurarea Sinagogii care nu au avut ofertanți- probabil evaluare lacunară a lucrărilor de construire / număr ridicat de autorizații de construire emise începând cu 2015 pentru restaurare care nu au fost puse în operă;

Capacitate redusă a sectorului profesional local (construcții, proiectare) de a gestiona proiecte complexe de restaurare în mod integrat (arhitectură, arheologie, inginerie, project managemente- număr specialiști, experiență);

Patrimoniul cultural nu are, din punct de vedere social, o valoare simbolică suficient de „grea” în mentalul colectiv al unui segment social consistent- educația cu privire la istoria locală este lacunară, ownership redus al zonei (factual, nu enunțativ);

Cultură de mobilitate centrată în jurul autovehiculului;

O
P
O
R
T
U
N
I
TĂ
Ț
I

A
M
E
N
I
N
ȚĂ
R
I

Diagnostic

G

G DIAGNOSTIC

Zona de studiu în anul 2023 este **rezultatul unei dezvoltări urbane complexe**, având o **deosebită valoare istorică** și urbanistică datorită tramei stradale, parcellarului, fondului construit cu arhitectură diversă, ce îi conferă identitate culturală unică. Situația actuală a peninsulei este cauzată în principal **dezvoltării haotice, necontrolate**, ce au dus la inserții de volume ce nu au ținut cont de conformarea arhitectural urbanistică a vecinătăților, specifică zonei, precum și a intervențiilor asupra fondului construit, precum demolări nelegale/autorizate de construcții, în baza unor procese lacunare de autorizare și control.

Topografie

Din punct de vedere topografic, zona se caracterizează printr-o planeitate în zona centrală și zone de taluz spre estul și vestul acesteia, ce conferă puncte de perspectivă valoroase pentru oraș, dar care nu sunt valorificate în prezent.

Eelemente de patrimoniu



Zona peninsulară este formată din 2 tipuri de țesut: **țesut istoric dezvoltat spontan și parțial de un țesut planificat**. Parcelarul, asemeni tramei stradale este valoros din punct de vedere istoric, ce conferă întregii zone o **valoare necontestabilă de identitate culturală**.



Zonele valoroase din punct de vedere **arheologic sunt nevalorificate**, iar o parte semnificativă a **patrimoniului construit se află în stare avansată de degradare**. De asemenea, există numeroase imobile valoroase care nu sunt clasate, existând riscul dezafectării.

Fond Construit



Fondul construit datează într-o mare măsură de la sfârșitul **secolului al XIX-lea** și din prima jumătate a **secolului al XX-lea** fiind o resursă ce conferă specificitate, unicitate zonei, inclusiv **prezența unui număr ridicat de monumente istorice**.



Calitatea imaginii urbane a fost afectată de inserțiile din ultimele trei decenii, ce nu au ținut cont de scara și specificul locului, arhitectura fiind una de slabă calitate.

Profil funcțional



Zona are un **puternic caracter de reprezentare**, ce se poate observa atât prin prezența unui **număr mare de funcțiuni publice** (instituții publice, administrative, culturale, echipamente și servicii de interes municipal/județean). Un alt caracter important al zonei peninsulare este definit de prezența portului, ce aglutinează **funcțiuni specific portuare**, dar și funcțiuni conexe precum hoteluri, sedii bancare, instituții de profil.



Deși sunt prezente funcțiuni turistice în zona peninsulară, **accesibilitatea parțială și conectarea insuficientă la restul țesutului**, se traduce în lipsa atractivității comerciale în zona orașului vechi.



Imaginea urbană este neatractivă din punct de vedere turistic, din cauza **segregării economice și sociale** a unui segment de rezidenț

Circulații



Zona studiată este caracterizată de o **accesibilitate ridicată**, zona fiind bine deservită de circulații carosabile, împărțindu-se în două categorii: **trama stradală planificată**, iar în zona centrului istoric valoros, trama stradală se constituie astăzi dintr-un sistem de străzi tip **„shared space”** unde mobilitatea blândă este încurajată.



Infrastructura căilor de circulație este de **calitate medie**, iar arterele de tip „shared space”, reabilite în anul 2014, deja cunosc **semne de degradare**. Ifrastructura de circulații pietonale este de slabă calitate și subgabaritată, nepunându-se accent pe calitatea și continuitatea acesteia.



În ceea ce privește parcajele, zona **nu este bine deservită de locuri de parcare**, mașinile ocupând trotuarele existente, **obturând circulația pietonală**. Deși s-a implementat circulația tip „shared space”, tot autovehiculul rămâne principalul „mobilier urban” și actor predominant în spațiul public.

Spații verzi și peisaj



Zona de studiu dispune de o **resursă limitată de spații verzi**. Legăturile zonei centrale cu Marea Neagră, respectiv plaja, nu sunt valorificate la potențialul real, **zona de taluz nefiind amenajată peisagistic**, aceasta nereprezentând o atracție pentru locuitori sau turiști. **Peninsula are un potențial peisager deosebit**, datorită prezenței numeroaselor **perspective favorabile și identitare ale cornișei peninsulare**.



Spațiu public din zonele de locuit nu prezintă atractivitate pentru locuitori, acestea fiind caracterizate de **lipsa locurilor de socializare**, a locurilor de joacă, dar și a facilităților sportive și de agrement.

Priorități de intervenție



Recuperarea juridică a taluzului de către comunitate - parc public

Reglementarea zonelor pretabile pentru circulație shared-space și regulament acces autovehicule

Instrumente promovare și punere în valoare a imobilelor valoroase - patrimoniul construit

Deschiderea orașului către Port și deschiderea Portului către oraș

Implementarea unor măsuri smart de activare economică a Peninsulei

Zonificare funcțională



Abordare integrată, care va avea ca scop **valorificarea patrimoniului construit și arheologic, potențarea caracterului turistic și îmbunătățirea relațiilor spațiale și funcționale**, care să ofere peninsulei o **imagine urbană de calitate** și să evidențieze elementele de identitate proprie cu valoare istorică;



Noile prevederi se vor adresa **elementelor de configurare arhitectural-urbanistică** la nivel local, estetică a clădirilor, dar și estetică urbană, circulații, spații publice, inclusiv spații verzi în vederea asigurării îmbunătățirii calității imaginii urbane a peninsulei;



Pentru **arterele cu caracter comercial** pronunțat, se va avea în vedere asigurarea unor funcțiuni destinate exclusiv publicului la nivelul parterului clădirilor, ce va asigura o **relație susținută cu spațiul public pietonal**, în lungul arterelor Str. Ștefan cel Mare, Bd. Tomis și Str. Mircea cel Bătrân;



Se va asigura un cadru legal de **permisivități și constrângeri/restricții** pentru diferite tipuri de inserții în funcție de caracterul zonei/insulei urbane;



Pentru **rezervele de teren liber** din teritoriul studiat, vor fi propuse funcțiuni ce vor respecta principiul complementarității **în raport cu caracterul general al zonei** și adaptat la vecinătatea imediată a zonei de intervenție;

Elemente de patrimoniu



Se va avea în vedere **limitarea operațiunilor cadastrale** care ar putea schimba fundamental dezvoltarea urbană și aspectul spațiului public;



Abordarea asupra patrimoniului construit din peninsulă, va fi cu precădere axată pe **protejarea, valorificarea și reabilitarea fondului construit existent** reprezentat de monumente, dar și de imobilele valoroase neclasate la momentul de față, dar care **se vor propune spre clasare**;



Vor fi propuse seturi de reguli (obligativități și recomandări) sub o formă integrată în vederea asigurării modului de **intervenție asupra aspectului arhitectural** al construcțiilor;



Este necesară adoptarea unei **proceduri la nivelul administrației publice locale**, privind elaborarea, conținutul și aprobarea documentațiilor tehnice ce vor avea ca scop **intervenția asupra monumentelor**.

Circulații



Promovarea unui **concept de mobilitate** ce susține diminuarea utilizării autovehiculelor personale și realizarea unui transfer echilibrat către **moduri de transport sustenabile** infrastructură în teritoriu - **benzi dedicate** și **stații amenajate** corespunzător, frecvența vehiculelor de transport, numărul traseelor și **nivelul de acoperire a teritoriului**, rețea bine conectată, **noduri multi-modale**, numărul și distanța dintre stații);



Propuneri privind **limitarea accesului** pentru autovehiculele motorizate și parcare a acestora, încurajează folosirea **transportului alternativ** pentru un mediu mai sănătos în care poluarea este diminuată (**reorganizarea spațiului străzilor** pentru a include piste de biciclete, zone de așteptare și spații verzi plantate, sau chiar **reducerea accesului mașinilor** pe anumite segmente de străzi);



Îmbunătățirea relației între zona peninsulară a orașului și port, în vederea creșterii atractivității activității turistice la nivelul zonei și chiar a orașului;



Conectivitate pietonală ridicată cu restul orașului, respectiv cu portul, printr-o multitudine de **trasee pietonale și piste de biciclete**;



Integrarea pistei de bicicletă în țesutul de locuințe într-un **sistem integrat cu zone de stocare, parcare și închiriere**

Spații publice și spații plantate



Se va acorda o atenție sporită **rezolvării problemelor de ordin juridic** în ceea ce privește **taluzurile estice** aflate astăzi în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice (ca urmare a unor operațiuni funciare de punere în posesie/retrocedare/schimb);



Valorificarea și integrarea vestigiilor arheologice din perspectivă turistică, propunând elemente de semnalizare, punere în valoare a acestora și integrarea lor într-un **sistem de obiective turistice** importante la nivelul peninsulei;



Propunerea unui regulament local de urbanism ce va avea în vedere **stabilirea unor reguli clare de construire**, care va încuraja **amenajarea grădinilor individuale** în cadrul parcelelor și **maximizarea legăturii acestora cu spațiul public**;



Conexiune directă dintre oraș și Marea Neagră, urmărind **principii clare de amenajare peisagistică a zonei de taluz**, dar și a zonei de plajă, care să asigure atractivitatea turistică pe tot timpul anului. Se va realiza un regulament clar aferent zonei verzi a zonei de taluz, ce va implica **amenajarea unui sistem de alei pietonale, spații verzi amenajate, spații de odihnă, relaxare, loisir, asigurarea unor spații ferite de soare**.

Priorități de intervenție

Mod de abordare: Studii de fundamentare

Studiu de fundamentare privind actualizarea suportului topografic

- realizare măsurători în teren și transpunerea în format digital - coordonate stereo 70;
- integrarea limitelor imobilelor înregistrate în baza de date ANCPI;
- vectorizarea în baza ortofotoplanurilor la zi (acolo unde nu există informație actualizată în portalul E-terra);
- transpunere bază de date GIS;

Studiu de fundamentare privind analiza condițiilor geotehnice și de fundare - Studiu geotehnic

- consultare studii elaborate în ultimii 3 ani;
- realizare de foraje în puncte cheie (ne-edificate) în teren pentru a determina profilul geotehnic;
- actualizarea hărților de hazard (inclusiv elemente privind seismicitatea, inundabilitatea);
- realizarea componentei de studiu hidrogeologic în relație cu sursele de apă, cu analiza sistemelor de alimentare cu apă și canalizare (ape uzate, pluviale);
- determinarea Zonelor de protecție sanitară și delimitarea perimetrului de protecție hidrogeologică;
- transpunere în GIS;

Studiu de fundamentare privind evoluția teritoriului din punct de vedere istoric, cultural, etnografic - Studiu Istoric și arheologic

- inventarierea monumentelor istorice, a siturilor urbane și siturilor arheologice prezente în zona studiată, după caz;
- stabilirea zonelor de protecție a monumentelor pe limite cadastrale;
- propuneri de instituire reglementări de conservare și punere în valoare cu privire arealele cu peisaj cultural valoros;
- clarificarea situației obiectivelor amplasate pe situri arheologice - eventualitate realizare a unui diagnostic arheologic preventiv;
- elaborarea unei liste cu propuneri de clasare sau declasare a potențialelor obiective;
- listarea unui set de măsuri obligatorii a fi cuprinse în reglementările PUZ în vederea protejării valorilor identificate;
- izometrii 3d ale insulelor, simulări inserții volumetrii noi;
- transpunere în GIS;

Studiu de fundamentare a fondului construit, stabilirea limitei de protecție a monumentelor, evoluția teritoriului din punct de vedere urbanistic și arhitectural

- analiza teritoriului din punct de vedere urbanistic și arhitectural - evoluția parcelarului și a fondului construit;
- inventarierea monumentelor istorice, a siturilor urbane și siturilor arheologice prezente în zona studiată, după caz, și stabilirea zonelor de protecție a monumentelor pe limite cadastrale;
- identificarea zonelor cu parcelar istoric valoros pentru care propune instituirea unor reglementări de conservare;
- identificarea tipurilor de valori existente în zona studiată;
- listarea unui set de măsuri obligatorii a fi cuprinse în reglementările PUZ în vederea protejării valorilor identificate;
- izometrii 3d ale insulelor, simulări inserții volumetrii noi;
- transpunere în GIS;

Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate asupra imobilelor

- analiza morfologică a parcelarului;
- analiza situației juridice a terenurilor din interiorul zonei de studiu;
- documentare privind prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare (PUG/PUZ/PUD) aprobate anterior;
- documentare în corelare cu studiul-actualizarea suportului topografic, a regimului juridic al imobilelor din interiorul zonei de studiu (proprietăți publice - domeniul public, segregat pe tipuri de administratori/deținători - stat, tip UAT, alte entități; proprietăți private ale actorilor publici; proprietăți private ale persoanelor fizice și sau juridice) și corelarea lor cu nevoile de dezvoltare identificate în celelalte studii de fundamentare;
- elaborarea analizei fragmentării proprietății asupra terenurilor și patrimoniului construit, identificând zonele care necesită reconversii funcționale, restructurări și inserții în țesut, corelat cu celelalte concluzii ale studiilor de fundamentare relevante (circulații, peisaj, istoric, mediu);
- transpunere în GIS;

Priorități de intervenție

Mod de abordare: Studii de fundamentare

Studiu de fundamentare a evoluției teritoriului din punct de vedere demografic

- analiza evoluției demografice în interiorul zonei studiate, în relație cu orașul;
- categoriile sociale, piramida vârstelor, tipuri de utilizare ale zonei;
- analiza asupra grupurilor care frecventează cel mai des zona;

Studiu de fundamentare a evoluției teritoriului din punct de vedere economic

- analiza evoluției activităților economice în interiorul zonei studiate, în relație cu orașul/ Zona Metropolitană;
- identificarea activităților economice din zonă, ce tipuri de utilizări și de fluxuri generează;
- analiza cauzelor pentru care spațiile comerciale sunt neînchiriate în prezent;
- mecanisme și sisteme de activare economică a zonei studiate;

Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară

- documentare privind traseele și capacitățile infrastructurii existente de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, termoficare, rețele de date și telecomunicații (inclusiv prin raportarea la alte documentații de urbanism elaborate în ultimii 2 ani și studiile de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară și avizele acestora);
- solicitarea unor avize de amplasament (preliminare) de la administratorii acestora (infrastructură de alimentare cu apă canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, termoficare, rețele de date și telecomunicații) și discuții cu aceștia privind oportunități de dezvoltare, probleme întâmpinate;
- trasarea zonelor de protecție și trasee de servitute, inclusiv zone de protecție tehnică și sanitară, tehnologică și de gospodărie comună (se va asigura corelarea cu studiul geotehnic);
- breviare de calcul;
- Identificarea problemelor privind rețelele existente din zonă;

Studiu de fundamentare de circulație și trafic - organizarea circulației, mobilitatea și tipurile de transport

Elaborarea diagnozei - analizei critice a situației existente pentru a determina zonele unde există o necorelare de cerere și ofertă de mobilitate, conflicte între diferitele tipuri de mobilitate, fundamentând analiza critică a sistemului existent de circulații

- corelarea cu proiectele în lucru;
- consultări cu reprezentanți CTBUS, ai entităților emitente de avize privind circulația (Comisia de Circulații/Brigada Rutieră și cu populația generală privind problematica mobilității;

Elaborarea prognozei de dezvoltare a sistemului de circulație și mobilitate

- se vor mapa parametrii socio-economici (corelare cu propunerea preliminară, conformă cu acele componente prospective ale studiilor de fundamentare - ce vor deveni PUZ preliminar) - insule cu capacități de garare/utilizare, determinare estimativă comportament de deplasare, realizare model de trafic prospectiv;
- regândirea transportului public verde;
- regândirea profilelor stradale, încurajare mobilitate blândă în zonele turistice;
- verificarea modelului de trafic nou;
- lista proiecte și măsuri - PMCT;

- studierea gabaritelor și profilelor străzilor, modificări ce se vor realiza prin implementarea proiectelor finanțate din fonduri structurale, potențiale ale modificări de gabarite și profile pentru a putea încuraja moduri de mobilitate alternativă, creșterea gradului de utilizare a transportului public, creșterea atractivității spațiilor publice printr-o vecinătate cu sistemul de circulații, gestionată corect etc.
- determinarea rețelei majore de circulație propuse și transpunerea acesteia în modelul de trafic;
- dimensionarea și organizarea rețelei de transport în comun - corelare cu planuri și oportunități de dezvoltare CT BUS;
- validarea sistemului de circulații prospectiv din perspectiva nevoii de a crește oportunitățile de deplasare sustenabile (velo, transport în comun) și descurajarea utilizării autovehiculului personal pentru deplasările uzuale;
- consultări cu reprezentanți CTBUS, ai entităților emitente de avize privind circulația (Comisia de Circulații/Brigada Rutieră și cu populația generală privind problematica mobilității;

Priorități de intervenție

Mod de abordare: Studii de fundamentare

Studiu de fundamentare de mediu și schimbări climatice

- inventarierea obiectivelor de protecție a mediului relevante pentru PUZ;
- audit al problematicilor existente, cu evidențierea disfuncționalităților și emiterea de propuneri și măsuri ce vizează protecția mediului, ce vor fi integrate în PUZ;
- elaborarea unei analize a mediului în interiorul zonei studiate a PUZ pe 3 paliere: componenta naturală, componenta antropică materială (zone construite și mod de utilizare în raport cu mediul), componenta capacitate de răspuns instituțional.
- studierea în ce fel se pot implementa măsurile NZEB pe fond construit valoros;
- ghid de intervenție pe construcții valoroase în raport cu respectarea legislației NZEB;

Studiu de fundamentare privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement – zone verzi cu acces public și zone verzi cu caracter specializat

- cartarea georeferențiată a zonelor verzi și realizarea documentării fotografice în teren;
- mapare peisaje protejate, perspective relevante necesare a fi valorificate;
- elaborarea analizei sistemului existent de spații verzi publice;
- identificarea nevoilor de protejare și reabilitare a patrimoniului natural;
- realizarea unor recomandări având în centrul preocupărilor nevoia de structurare a unui sistem verde coerent și continuu la nivelul zonei și integrarea acestuia în cadrul spațial-volumetric și ambiental;
- stabilirea, după caz, a unor interdicții temporare/definitive de construire - având în vedere prioritatea conservării, restaurării, recuperării și reabilitarea peisajului tradițional, oportunitățile de transformare a peisajelor degradate și de creare de noi peisaje cu valențe socio-economice.

Studiu de fundamentare privind silueta urbană – inclusiv modelul georeferențiat (GIS) al zonei studiate

- elaborarea modelului 3d al zonei de studiu, pentru a fundamenta modul în care aceasta poate fi dezvoltată/corectată/completată.;
- elaborarea desfășuratelor stradale relevante din perspectiva peisajului/siluetei urbane;

Studiu de fundamentare privind studiul de însorire

- elaborarea analizei umbrelor în zona de studiu, acolo unde distanța dintre imobile este mai mică de înălțimea celei mai mari;
- elaborare propuneri completări - orientări/ atitudini privind nevoia de ameliorare pentru zone de locuit, dacă este cazul;
- transpunere fișier GIS;



Hochschule
Konstanz
University of Applied Sciences

agora
polis

raumplanung

**PLAN URBANISTIC ZONAL
„ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A
MUNICIPIULUI CONSTANȚA, APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003”**

**MEMORIUL-RAPORT AL ANALIZEI PRELIMINARE A SITUAȚIEI EXISTENTE ȘI A
POTENȚIALULUI DE INTERVENȚIE**

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL - ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA, APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003** *(prescurtat în memoriul prezent- Actualizare PUZ Peninsula - pentru documentația în curs, PUZ Peninsula 2003- pentru PUZ aprobat în 2003)*

Amplasamentul: **TERITORIUL DE CCA. 100 HA, DELIMITAT DE STR. ȘTEFAN CEL MARE LA N, STR. I. GHE. DUCA LA V, INCINTĂ PORT CONSTANȚA LA S, MAREA NEAGRĂ ȘI PLAJA MODERN LA E**

Inițiatorul documentației de urbanism: **UAT MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Nr contract: **259313/12.12.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: **Asocierea Agorapolis SRL și Raumplan Design SRL**

Șef de proiect: **Dr. urb. Moțcanu-Dumitrescu Mădălina**

Management proiect: **master urbanist Mihaela Pușnava**

Cuprins

1. CONTEXT	3
1.1.Date beneficiar	3
1.2.Denumire proiect	3
1.3.Zona studiată	3
1.4.Scopul analizei preliminare	5
1.5.Surse documentare - Documentații de urbanism care impun Regulamente Locale de Urbanism în vigoare în zonă	5
1.6.Materiale documentare și analiză care însoțesc memoriul	7
2. Situația existentă	9
2.1.Elemente relevante (schematice) privind evoluția zonei	9
2.2.Analiză funcțională, țesuturi existente	19
2.3.Circulații și accesuri	21
2.4.Aspecte socio-economice și regimul proprietății	26
2.5.Dezvoltare turistică și obiective de patrimoniu	27
3. Documentații aprobate în zonă	34
3.1.Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța	34
3.2.PUZ Reabilitarea și Revitalizarea zonei peninsulare a Municipiului Constanța, aprobat prin HCL 416/2003	35
3.3.Documentații PUZ și PUD inițiate de persoane fizice și/sau juridice	37
4. Analiza SWOT	67
4.1.Puncte tari	67
4.2.Puncte slabe	67
4.3.Oportunități	68
4.4.Amenințări	69
5. Diagnostic al situației actuale	70
6. Potențialul de intervenție și concluzii	73
Mod de abordare studii de fundamentare	76

1. CONTEXT

1.1. Date beneficiar

Nume: Municipiul Constanța

Adresă: Bulevardul Tomis nr. 51, Municipiul Constanța, Județul Constanța

1.2. Denumire proiect

Plan Urbanistic Zonal Actualizare PUZ Reabilitarea și revitalizarea zonei peninsulare a Municipiului Constanța, aprobat prin HCL nr. 416/2003

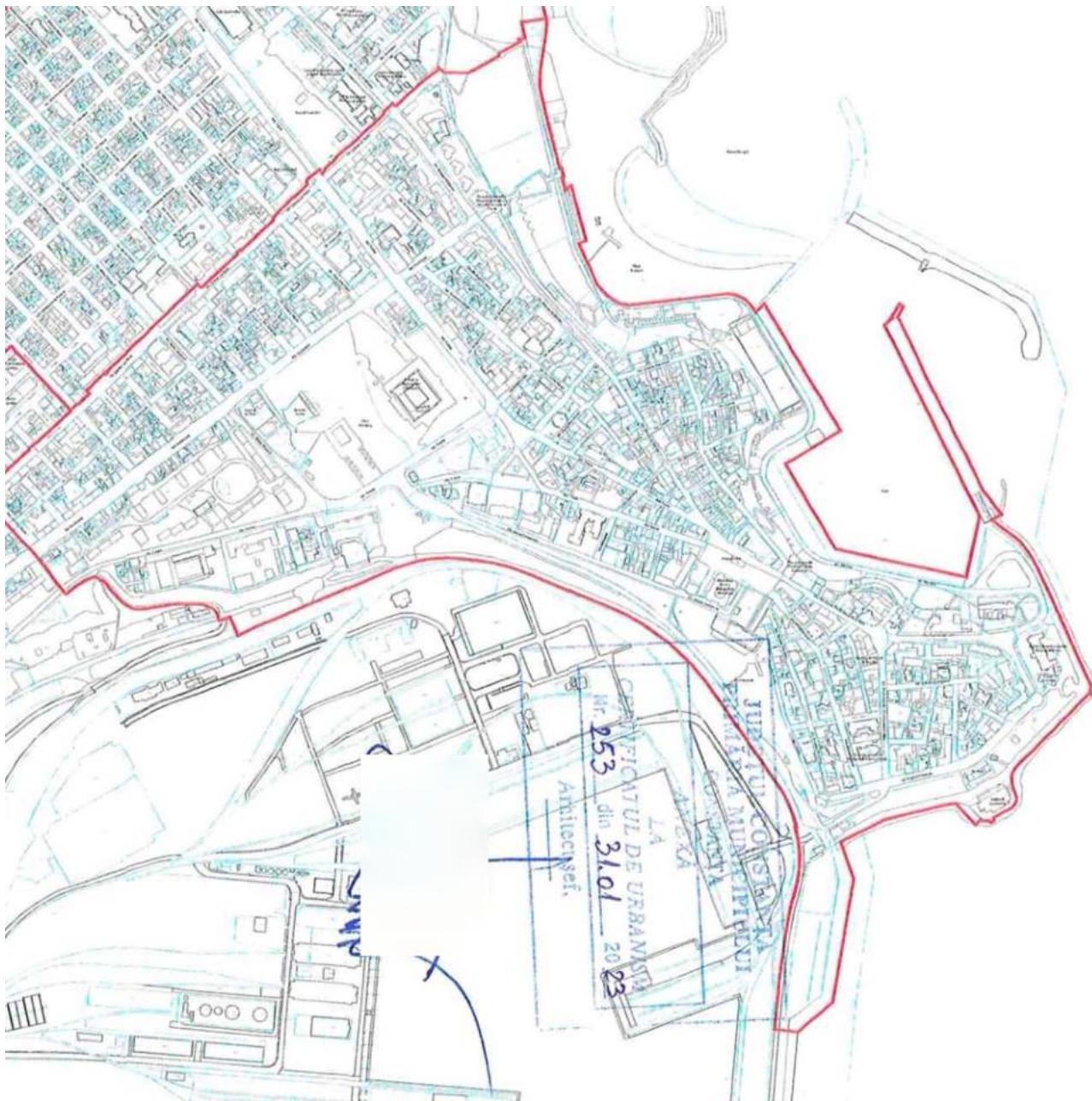
1.3. Zona studiată

Zona studiată este compusă dintr-un teritoriu delimitat astfel:

- str. Ștefan cel Mare la N;
- str. IG Duca, la V;
- incinta port Constanța la S;
- Marea Neagră și plaja Modern, la E.



Extras zonă studiată PUZ, conform Anexa 2 la Caietul de Sarcini



Extras zonă studiată PUZ, conform Certificatului de Urbanism nr. 253/2023

Suprafața zonei de studiu este de **cca. 102 ha** și se constituie din terenuri aflate atât în domeniul public, domeniu privat al Statului, Județului Constanța, sau al Municipiului Constanța, dar și din terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice.

1.4. Scopul analizei preliminare

Scopul analizei situației existente și a potențialului de intervenție din perspectiva documentațiilor de urbanism în vigoare este să evalueze din punct de vedere critic care dintre reglementările existente au potențialul de a produce efecte nocive și necesită să fie actualizate din rațiuni precum: nu corespund viziunii de dezvoltare a zonei, nu corespund legislației, au fost puse în operă eronat ș.a.) și care sunt reglementările (inclusiv zonele aferente) care au produs efecte parțial și necesită transpunere, actualizare și păstrare pentru a putea contura fronturi coerente pe termen mediu și lung.

Totodată, prin conturarea analizei preliminare a situației existente înainte de realizarea studiilor de fundamentare, alături de analiza documentațiilor de urbanism existente, analiza SWOT și diagnosticul, corelate cu potențialul de intervenție -prezentul raport are scopul de a completa tema de proiectare și planul de lucru, inclusiv aspecte relevante de integrat în studiile de fundamentare, atât în plan analitic, cât și în plan prospectiv.

1.5. Surse documentare - Documentații de urbanism care impun Regulamente Locale de Urbanism în vigoare în zonă

Analiza urbanistică a luat în considerare situația actuală din teren, documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de elaborare și actele legislative cu incidență asupra spațiilor verzi din Municipiul Constanța:

- *PUG-ul Municipiului Constanța*, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018;
- *Plan Urbanistic Zonal, Municipiul Constanța, Zona Centrală - Peninsulă*, aprobat prin HCL nr. 416 din 21.11.2003;
- *Plan Urbanistic Zonal - Consolidare și mansardare imobil apartamente D+P+1E, str. Mihail Kogălniceanu nr. 16, teren în suprafață de 151 mp*, aprobat prin HCL nr. 36 din 29.01.2009;
- *Plan Urbanistic Zonal - Consolidare și supraetajare parțial imobil S+P+1-2E - alimentație publică, birouri și locuire, Piața Ovidiu nr. 5 teren în suprafață de 103,59 mp*, aprobat prin HCL nr. 37 din 29.01.2009;
- *Plan Urbanistic Zonal - Construire sediu firmă D+P+1E, str. Cuza Vodă nr. 18, teren în suprafață de 283 mp*, aprobat prin HCL nr. 383 din 23.07.2009;
- *Plan Urbanistic Zonal - Teritoriu cuprins între str. Ștefan Cel Mare, prelungirea Bdul. Ferdinand pe lângă blocul MF1A, plaja Modern, str. Mircea Cel Bătrân, teren în suprafață de 2718,35 mp*, aprobat prin HCL nr. 258 din 11.11.2010;
- *Plan Urbanistic Zonal - Extindere și mansardare locuință D+P, str. Vântului nr. 11, teren în suprafață de 105,23 mp*, aprobat prin HCL nr. 311 din 29.06.2009;
- *Plan Urbanistic Zonal - Mansardare imobil locuințe Sp+P+3E existent, str. Mihail Kogălniceanu nr. 34, aprobat prin HCL nr. 336 din 29.06.2009;*
- *Plan Urbanistic Zonal - Construire imobil locuințe D+P+5,6-7E - locuințe colective, bd. Ferdinand nr. 33-39, teren în suprafață de 350 mp*, aprobat prin HCL nr. 339 din 29.06.2009;

- *Plan Urbanistic Zonal - Construire imobil locuințe D+P+3E, str. Dimitrie Cantemir nr. 2, teren în suprafață de 308,85 mp, aprobat prin HCL nr. 572 din 22.10.2008;*
- *Plan Urbanistic Zonal - Construire imobil D+P+2E+Mp - birouri și locuințe, str. Ecaterina Varga nr. 50, teren în suprafață de 200 mp, aprobat prin HCL nr. 734 din 17.12.2008;*
- *Plan Urbanistic Zonal - Consolidare și supraetajare imobil S+P+1E, bd. Tomis nr. 23, teren în suprafață de 154 mp, aprobat prin HCL nr. 746 din 17.12.2008;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Construire pensiune S+P+2-3E, bd. Tomis nr. 19, teren in suprafață de 175,50 mp, aprobat prin HCL nr. 25 din 30.01.2007;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Amenajare complexă a portului Tomis, pe terenul in suprafață de 21632 mp, aprobat prin HCL nr. 32 din 29.01.2005;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Construire locuință D+P+1E și împrejmuire pe LOT, str. Sulmona nr. 12 și 12bis, teren în suprafață de 311,00 mp, aprobat prin HCL nr. 39 din 10.02.2011;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil D+P+4-5E - Alimentație publică și birouri, bd. Elisabeta, teren în suprafață de 176 mp, aprobat prin HCL nr. 42 din 25.01.2008;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Mansardare și extindere imobil D+P pentru amenajare birouri D+P+M, bd. Tomis nr. 68, teren în suprafață totală de 118,38 mp, aprobat prin HCL nr. 54 din 17.02.2004;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Spațiu comercial, teren în suprafața de 71 m p , situat in bd. Tomis 12, aprobat prin HCL nr. 58 din 17.02.2004;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Modificare mansardă, refacere mansardă, amenajare spațiu comercial - Bistro la parterul imobilului S+P+1+M, Strada Aristide Karatzali nr. 21, municipiul Constanta, pe terenul în suprafața de 87 mp, aprobat prin HCL nr. 61 din 17.02.2004 ;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil D+P+2E+M, locuințe cu spațiu comercial la parter, str. Cristea Georgescu nr. 9, teren în suprafața de 114,09 mp, aprobat prin HCL nr. 112 din 7.03.2007;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Extindere locuință P+1 cu imobil birouri S+P+3E, Bdul. Ferdinand nr. 45, teren in suprafața de 381 mp conform măsurători în 398 mp, aprobat prin HCL nr. 149 din 25.02.2009;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Amenajare și extindere imobil existent P+1E cu un nivel pentru “Spații comerciale”, bd. Tomis nr. 58 Constanta, teren in suprafață de 419 mp, aprobat prin HCL nr. 23 din 20.01.2006;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil locuire colectivă, str. General Manu nr. 3, aprobat prin HCL nr. 202 din 30.06.2020;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil P+3E - locuințe D+P+2E, str. Vasile Alecsandri nr. 5-5bis, teren în suprafață de 529 mp, aprobat prin HCL nr. 226 din 27.07.2012;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Hotel Urban 4 stele S+D+P+8-9E, Strada Mircea cel Bătrân nr.39, municipiul Constanța, pe terenul in suprafața de 300 mp, aprobat prin HCL nr. 279 din 30.07.2003;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Construire sediu S+P+3-4E, str. Mihai Viteazu zona Fantasio, teren în suprafață de 1000 mp, aprobat prin HCL nr. 316 din 22.06.2007;*
- *Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil birouri S+P+2E+M, bd. Tomis nr. 30, teren în suprafață de 192,25 mp, aprobat prin HCL nr. 325 din 17.08.2006;*

- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Construire imobil birouri și alimentație publică, bd. Tomis nr. 49A, aprobat prin HCL nr. 362 din 27.09.2018;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Construire locuință S+P+2, str. Marcus Aurelius nr. 35 colț cu str. Aristide Karatzali nr. 3A, teren în suprafață de 203 mp, aprobat prin HCL nr. 370 din 27.09.2018;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Construire Imobil Apartamente D+P+3-4E cu parcare la demisol. str. Ecaterina Varga nr. 20, teren în suprafață de 357,88 mp, aprobat prin HCL nr. 207 din 11.04.2007;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Construire imobil S+P+2E+M - hotel, CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E+M-HOTEL, str. Revoluției din 22 Decembrie 1989, teren în suprafață de 430,52 mp, aprobat prin HCL nr. 411 din 28.08.2009;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Extindere și supraetajare locuință D+P+M până la D+P+2E+M, str. Ecaterina Varga nr. 42, teren în suprafața indiviză de 68,25 mp, aprobat prin HCL nr. 476 din 25.10.2006;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Construire locuință S+P+1-2E, str. Marcus Aurelius nr. 35 colț cu str. Aristide Karatzali nr. 3A, teren în suprafață de 203 mp, aprobat prin HCL nr. 510 din 23.12.2004;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Construire locuință S+P+1-2E+M, bd. Tomis nr. 28, teren în suprafață de 186 mp, aprobat prin HCL nr. 527 din 23.09.2005;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Construire imobil spațiu comercial și birouri Sp+P+3E, b-dul Ferdinand nr. 19 , teren în suprafață 214,00 m conform acte și 214.69 mp, aprobat prin HCL nr. 528 din 23.09.2005;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Consolidare și supraetajare imobil locuințe S+P+3, str. Nicolae Titulescu nr. 38, teren n suprafață de 209,59 mp, aprobat prin HCL nr. 589 din 24.10.2005;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Construire imobil S+P+2E+M - Spațiu alimentație publică și birouri, bd. Tomis nr. 33, teren în suprafața totală de 334,19 mp, aprobat prin HCL nr. 597 din 24.10.2005;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Construire imobil S+P+3-5E - Alimentație publică, spații comerciale și birouri, bd. Ferdinand nr. 13 bis, teren în suprafat de 318, 12 mp, aprobat prin HCL nr. 609 din 24.10.2005;
- *Plan Urbanistic de Detaliu* - Construire imobil S+P+2+M - spații comerciale și alimentație publică la subsol și parter și locuințe la etaje și mansardă, strada Poștei nr. 1, teren în suprafața de 200 mp, aprobat prin HCL nr. 684 din 12.12.2005.

1.6. Materiale documentare și analiză care însoțesc memoriul

Prezentul raport este realizat ca livrabil al **etapei 1 - Situație existentă, disfuncționalități, analiză SWOT**, cu o durată estimată de lucru de 30 zile calendaristice. Acesta este însoțit de următoarele anexe:

- **Părți desenate:** Planuri de încadrare în documentații de urbanism aprobate, Plan de încadrare în zonă, Planuri și scheme explicative privind analiza preliminară a teritoriului (accesibilitate și circulații, zonificare țesut, zone plantate și perspective valoroase, elemente de patrimoniu conform Listei Monumentelor Istorice, actualizate la 2015, planuri istorice ș.a.)
- **Părți scrise: suplimentar raportului-** Fișă de lectură și observație sintetică, rezultată în urma vizitei pe teren a membrilor echipă Agorapolis la jumătatea lunii martie 2023;

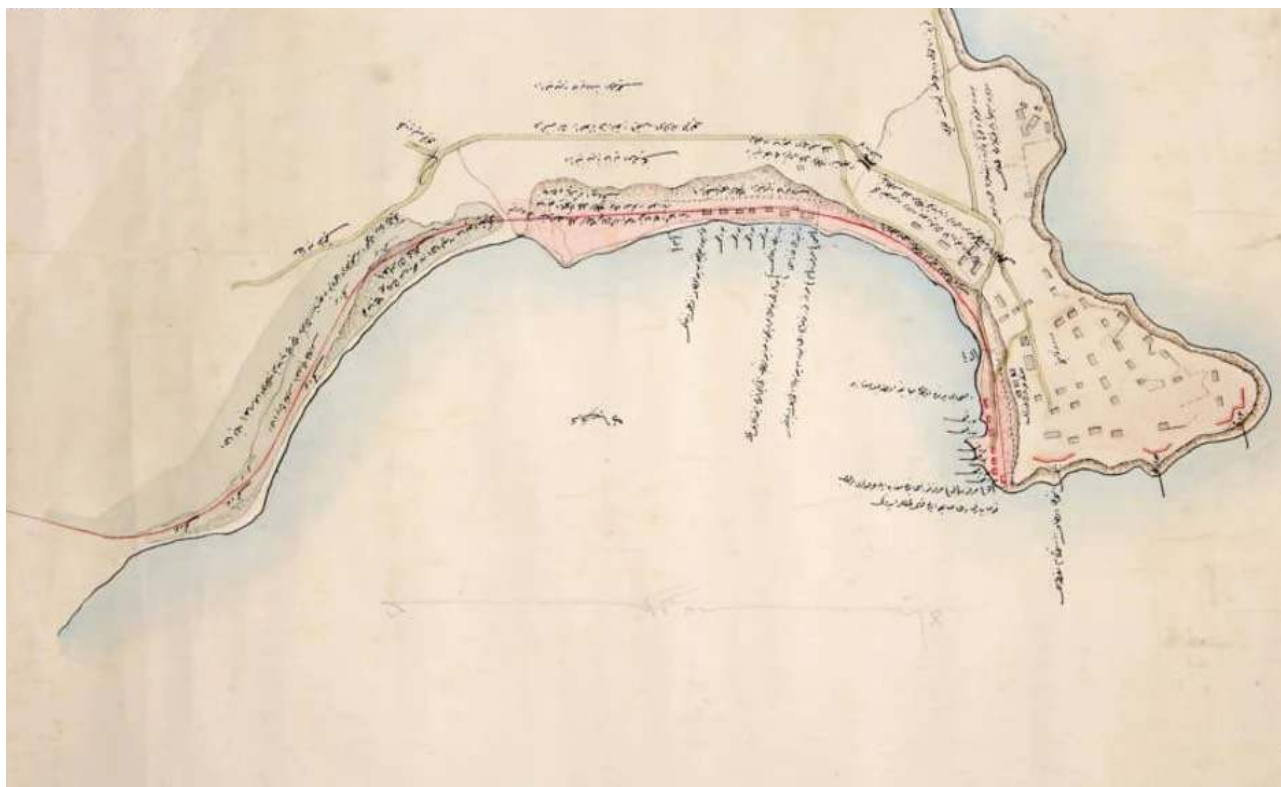
- **Altele:** arhivă fotografică integrală cu fiecare imobil din zona de studiu (în stare draft, nesortată la momentul actual - până la finalul proiectului, se va preda sistematizat)

2. Situația existentă

2.1. Elemente relevante (schematice) privind evoluția zonei

Orașul înainte de 1900

- Conform: planurilor istorice otomane „*Harta unei părți a orașului Constanța*” (1859), respectiv „*Schița Constanța*” (1859), se distinge un sistem de circulații format din străzi care astăzi poartă numele: Str. Portului, Str. Traian, Str. Arhiepiscopiei, Str. Mircea cel Bătrân, Bd. Tomis (porțiunea pietonală astăzi), Bd. Regina Elisabeta; de asemenea, pe plan apare calea ferată și zona portului vechi (antic);

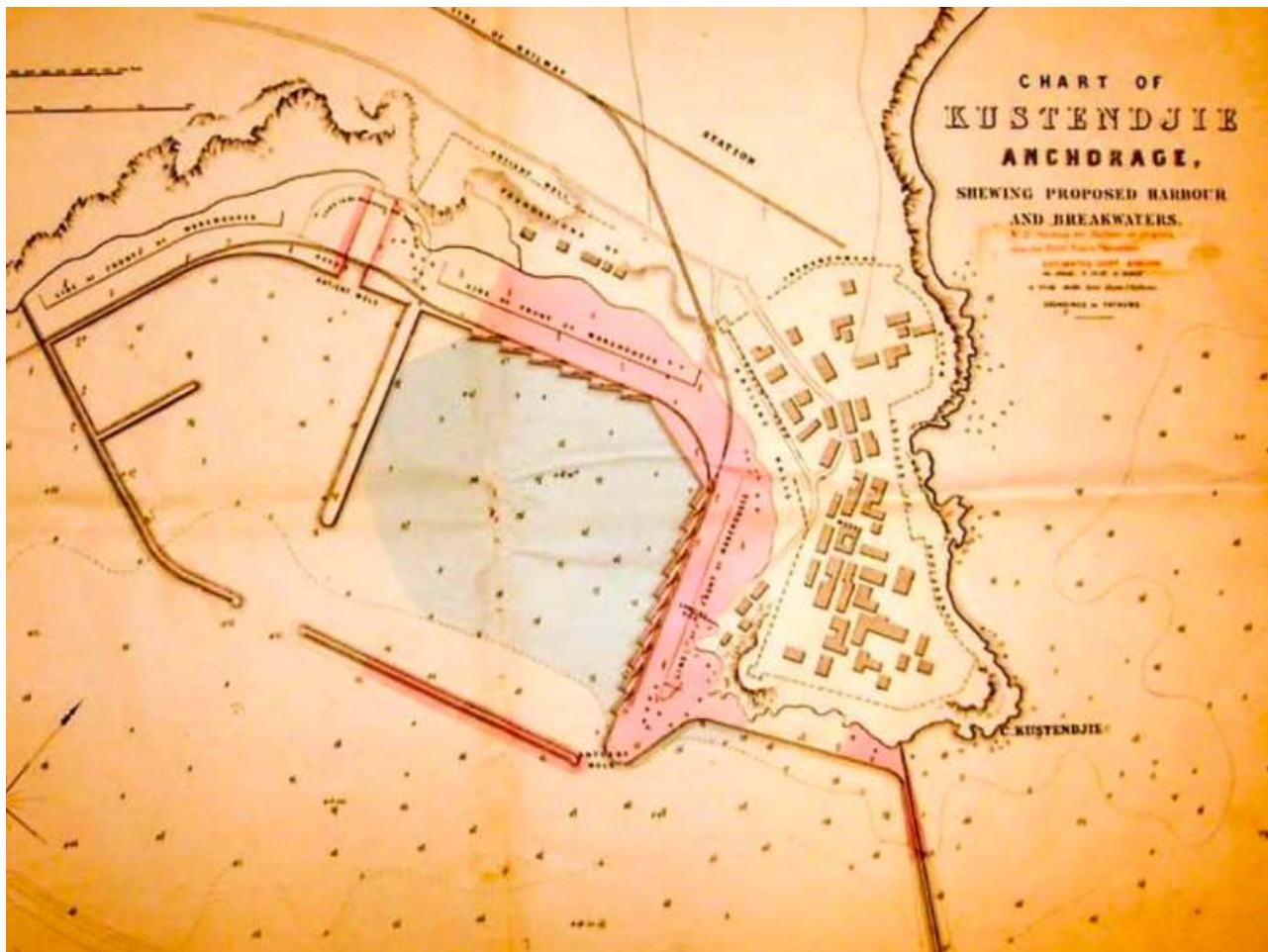


Harta unei părți a orașului Constanța, 1859, sursa: [historia.ro](https://historia.ro/sectiune/general/pagini-din-istoria-orasului-constanta-parte-a-571057.html) - <https://historia.ro/sectiune/general/pagini-din-istoria-orasului-constanta-parte-a-571057.html>



Schița Constanța, 1859

- Orașul Constanța, apare la acea vreme denumit „*Kustendje*” (*denumire otomană*) și se întindea pe zona aferentă zona denumită generic „peninsula”, mărginit la est de Marea Neagră, la sud-vest de portul vechi și în N și NV de terenuri libere neconstruite;
- În anul 1860 se finalizează lucrările de construire a căii ferate Cernavodă - Constanța;
- A fost demarat proiectul major de realizare a portului (vezi *Plan - proiectul englez - John Trevor Barclay, 1859*);



Plan - proiectul englez - John Trevor Barclay - 1859

- În anul 1985, se realiza *Proiectul pentru alimentarea cu apă a Orașului Constanța (a se vedea mai jos)* - conform căruia putem observa situația dezvoltării urbane până la acea dată:
 - În anul 1904, orașul se întindea până la Str. Ștefan cel Mare;
 - Pe plan sunt figurate străzile împreună cu numele acestora: Str. Mircea cel Mare (azi Str. Mircea cel Bătrân), Str. Traian (își păstrează numele);
 - Se pot observa marile construcții relevante pentru timpul respectiv (parte din ele supraviețuiesc și astăzi), edificiile de cult, locuințele CFR (pe amplasamentul actual al zonei administrative de pe Bd. Tomis) -ș.a.

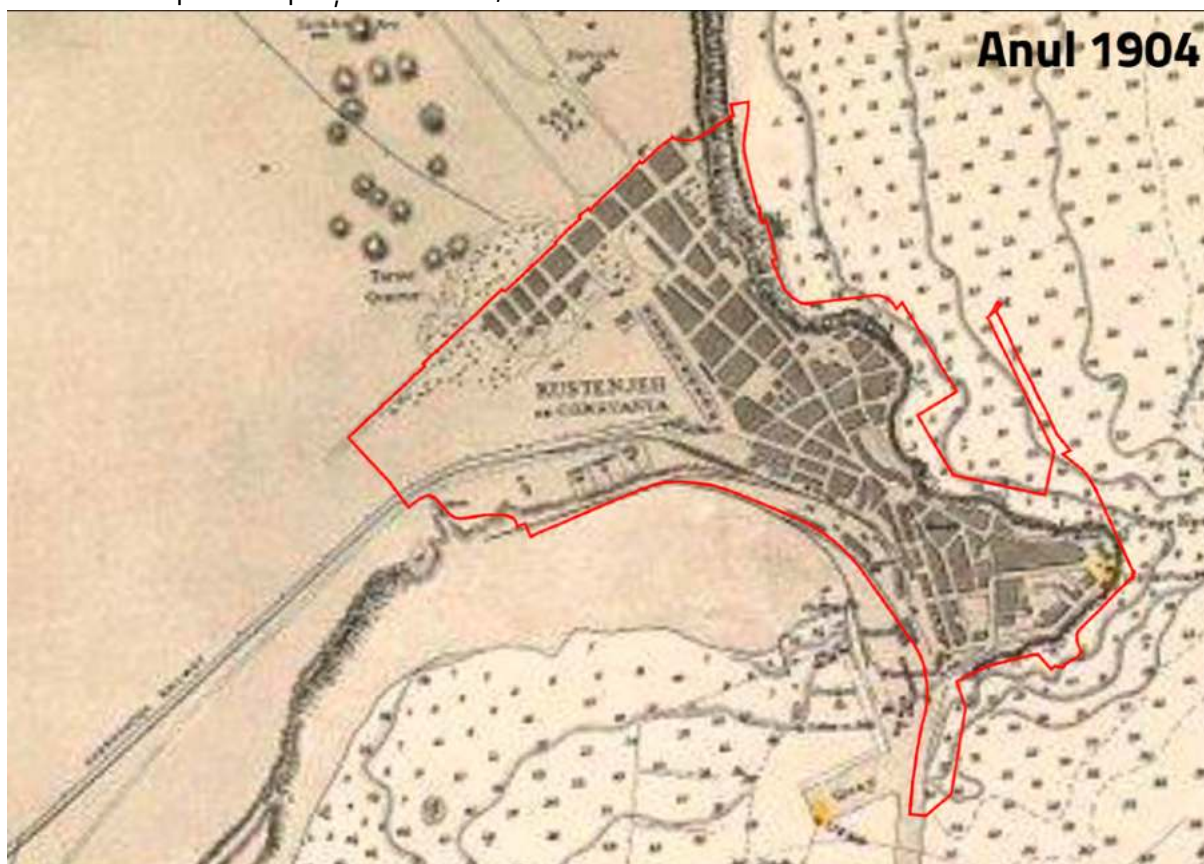


Proiect pentru Alimentarea cu apă a orașului Constanța, 1895

Orașul între 1900 - 1950

- Conform *Harta Amiralității britanice - 1904* - se poate observa faptul că orașul se întindea de la linia de coastă a Mării Negre până în vest la Calea Ferată, în nord până la
- ceea ce se numește astăzi Str. Ștefan cel Mare și în nord-vest până la Str. Mihai Viteazul; De asemenea, mai putem identifica următoarele elemente din plan:
 - întinderea orașului până la mare, parțial zonă de plajă înspre nord-est;
 - trama stradală ce se păstrează și astăzi, precum (denumiri actuale) Str. Mircea cel Bătrân, Str. Traian, Bd. Tomis, Str. Ecaterina Varga, Bd. Traian, Str. Marcus Aurelius, Str. Revoluției din 22 Dec. 1989 etc. Str. Prof. Dr. Ioan Cantacuzino, Str. Sulmona, Str. Callatis, Str. Dr. A. Karatzali, Str. Negru Vodă, Str. Vasile Alecsandri;
 - Calea ferată la limita vestică, dar și locuințele CFR din apropierea acesteia - în lungul Bd. Tomis (în zona actualului amplasament al Palatului Administrativ);

- Zona portului parțial realizată;



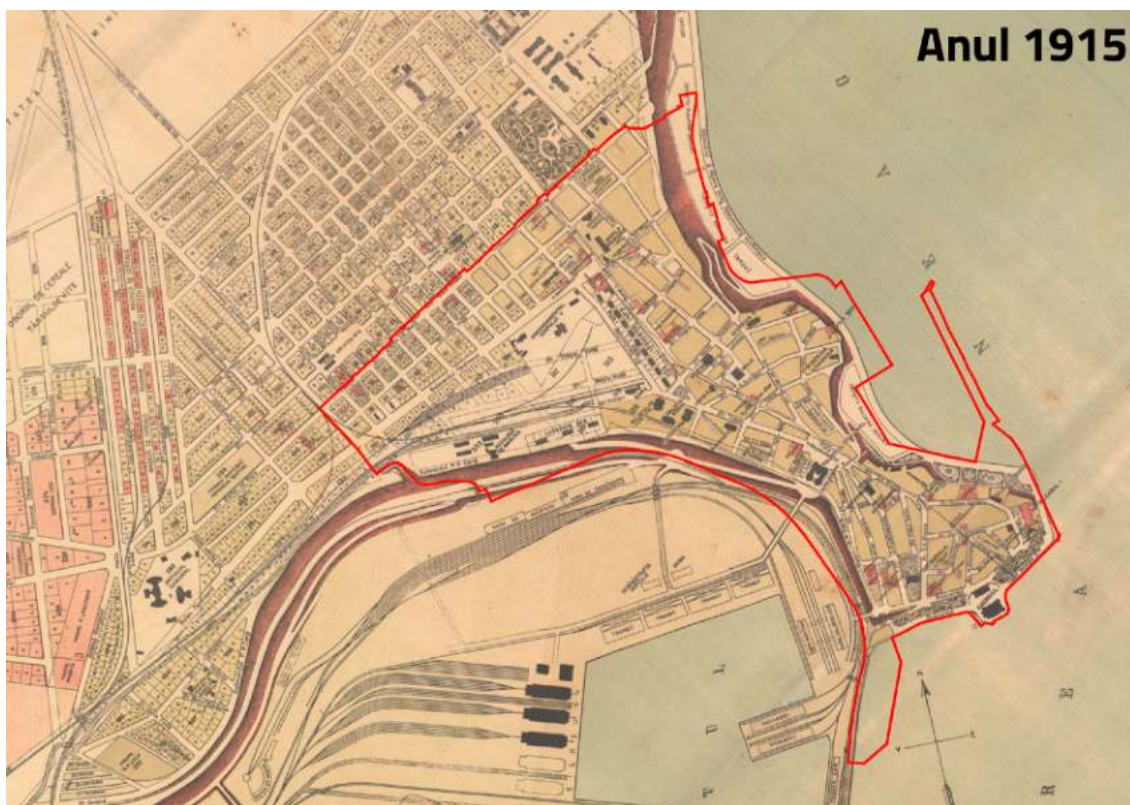
Harta Amiralității britanice - 1904

- De asemenea, în 1904, ing. A. Saligny elaborează „Raportul pentru consolidarea și apărarea malurilor din partea de nord - est a orașului” și a unui plan anexă în care se observă dezvoltarea urbanistică a orașului spre nord; Conform acestui plan putem observa prezența străzilor din interiorul țesutului vechi ce datează dinainte de 1900, dar și o tramă nouă proiectată pentru dezvoltarea orașului spre nord:
 - Se disting două tipuri de țesut: un tip de țesut vechi, în zona peninsulară, ce este caracterizat de tramă stradală și de parcelar neregulate, și un tip de țesut tipic *orașului nou* la vremea aceea, caracterizat de o tramă stradală și parcelar regulate;
 - Nu se observă ierarhizarea circulațiilor, dar se remarcă atenția asupra spațiului public, distingându-se piațete publice propuse de-a lungul străzii Ștefan cel Mare, spații verzi tip parc, cimitire noi spre V și NV.
 - Prezența portului în forma proiectată;

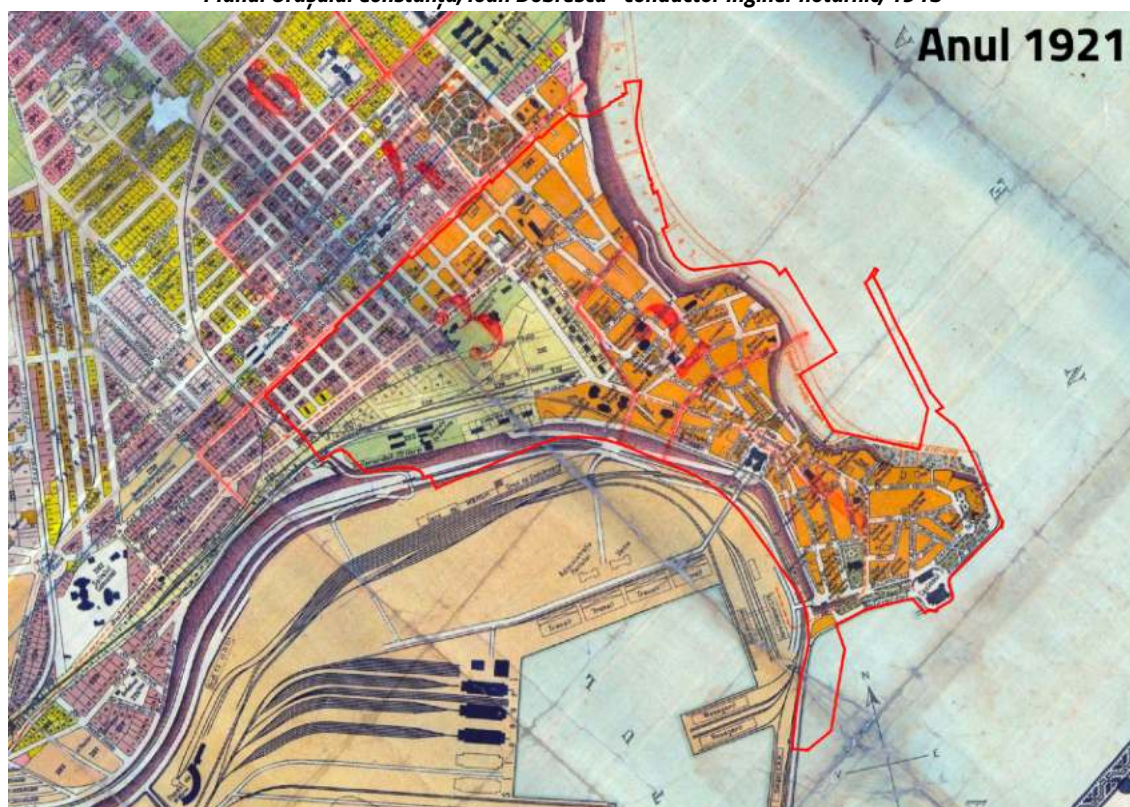
- Noul oraș proiectant se întindea până la ceea ce este astăzi Str. I. Ghe. Duca, Sabinelor și Bd. Mamaia;
- Există zone industriale, situate la periferia către NV (actualmente zona Atelierele-Balada), dar și zone cu destinație militară în N (actualmente zona Spitalului);

Conform hărților elaborate în anii 1915, 1921 (când orașul crește până la Lacul Tăbăcăriei), putem remarca următoarele elemente importante existente la acea vreme, în zona studiată:

- Tramă stradală ierarhizată, unde notăm ca circulații importante: Bd. Ferdinand, Str. Carol I (acum Bd. Tomis), Bd. Regina Maria (acum Bd. Mamaia), Str. Traian, Bd. Mircea cel Mare (azi Mircea cel Bătrân);
- Prezența *Comandamentului Corpului V al Armatei* la intersecția a două artere importante Bd. Ferdinand și Str. Dorobanților (nu mai există astăzi- integrată în Parcul Primăriei) și a *Gării* la sud de acesta, situată la intersecția Bd. Traian - Str. Dorobanților unde se opreau și căile ferate (nu mai există);
- Zona portului organizată pe tipologii, ce aparținea la vremea aceea de Administrația Portului, inclusiv prezența unei clădiri a Vămii;
- Ca repere importante apar: se configurează Piața Independenței cu clădirea aferentă Palatului Comunal (astăzi Piața Ovidiu cu Muzeul de Istorie Națională și Arheologie), Cazinoul (1910), Hotel Carol I (astăzi Comandamentul), Catedrala Sf. Apostoli Petru și Pavel, Palatul Regal (azi Tribunalul), Palatul de Justiție (Azi Judecătoria), Poșta, Prefectura (azi Cercul Militar), Biserica Armeană, Biserica Greacă, Moscheea;
- Piața Carol I - astăzi construcția unde sunt Galeriile Unirii/club Fratelli;
- Școala Primară - actualul Muzeu de Artă Constanța;
- Școala de Marină - Bd. P. Carp (azi Muzeul de Marină)
- Prezența căii ferate pe actualul Bd. Mamaia (fost. Bd. Regina Maria);
- Propuneri cu privire la consolidarea malurilor, împreună cu propuneri la nivelul circulației aferente zonei de faleză/taluz (bulevard proiectat - Țarul Nicolae 1- front la mare) și noi areale pentru dezvoltări imobiliare viitoare denumite „locuri pentru clădiri”, chiar pe malul mării - proiect nematerializat;
- În planul Dobrescu de la 1921, este reprezentat țesutul la S de str. Ștefan cel Mare ca fiind „orașul vechiu”



Planul Orașului Constanța, Ioan Dobrescu - conductor-inginer hotarnic, 1915



Planul General al orașului Constanța - Ediția a II-a, Ioan Dobrescu - conductor principal - inginer topograf, 1921

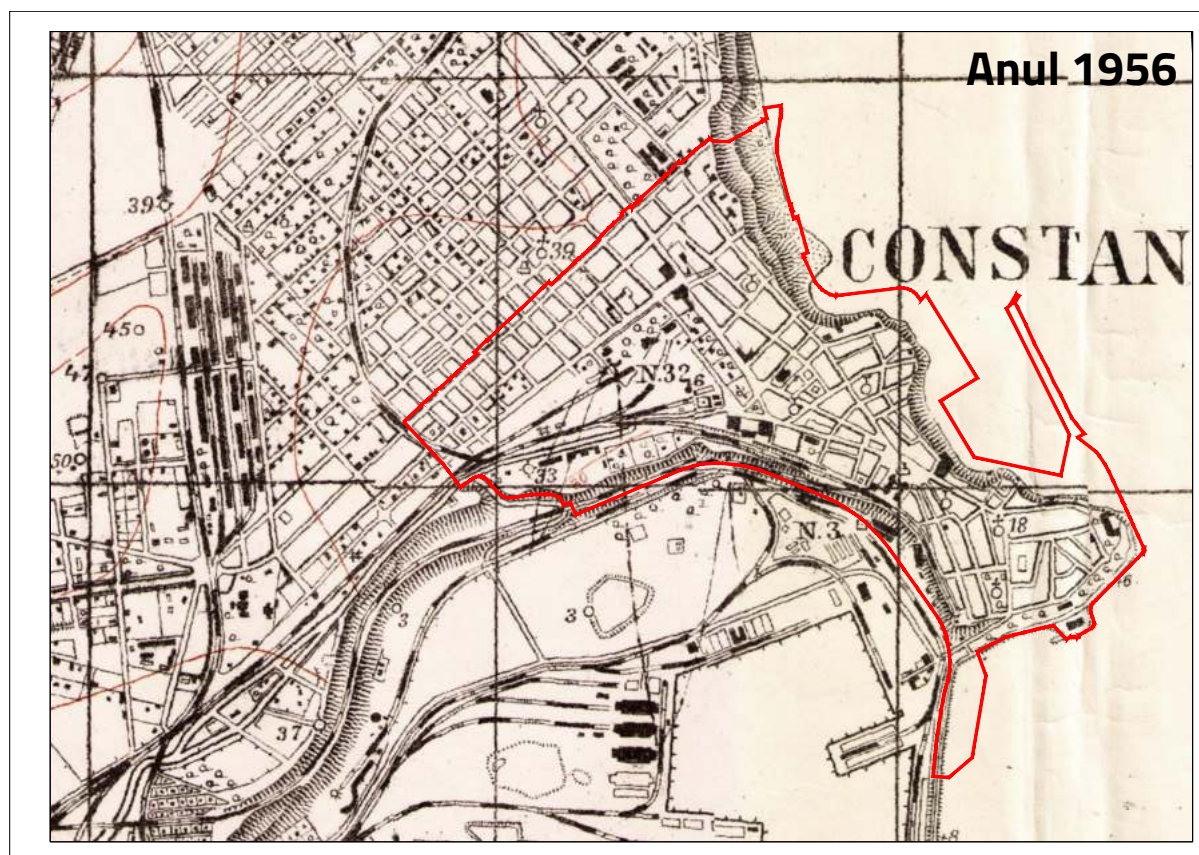
La nivelul orașului, se observă o circulație rutieră și feroviară planificată, ierarhizată, bine conectată cu importante repere/dotări/echipamente ale vremii: Gară, Spital, o zonificare funcțională cu o repartitie în teritoriu după cum urmează: zona industrială la periferia orașului în V, N - conectată la căile ferate (magazii de cereale, Oborul de cereale - târgul de vite, fabrici (azi str. Oborului), Noul Abator Comunal, depozite de furaje), dotări importante precum spitale (Spitalului Comunal, Spitalul Militar), școli și biserici, spații ale armatei (Comandamentul Corpului V al Armatei, Cazarma infanteriei Reg. 74, Cazarma Infanteriei 34,, Regimentele 5, 9, 13, 18), partea de jos (orașul vechi), zona de prelungire a „părții de jos” ce cuprindea magazinele de cereale și loturi vândute la licitație publică, cartierul Ioan Bănescu, Cartierul Meseriașilor și Lucrătorilor și noul cartier al demobilizaților, orfanilor și văduvelor din război, zone industriale (mici, mari), zona portului, proprietatea CFR, proprietatea Ministerului de Război, parcelări și terenuri particulare, vii, parcuri, inclusiv pepiniere, plantații proiectate. Apar pe hartă Comunele Anadolchioi și Hasiduluc (Lasmahale).

Se remarcă pe planul din 1915 - ca importantă marcarea pe hartă a clădirilor ce adăpostesc instituții și servicii publice cu negru (spitale, școli, biserici, piețe, școli și licee, bănci, palate, pavilioane etc. și a clădirilor particulare de interes public, cu roșu (Hoteluri, Vile).

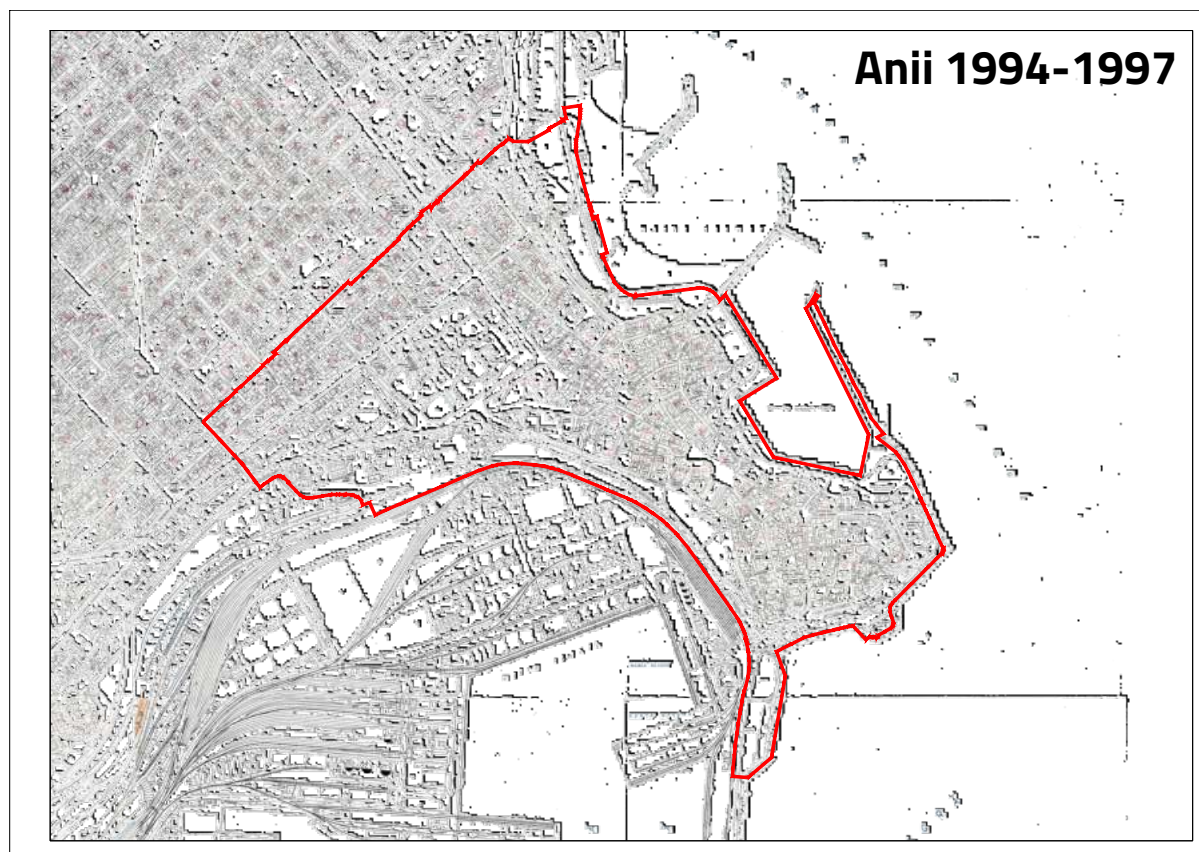
Orașul între 1950 - 1990

- Sistemizarea teritoriului modifică modul de construire din perioadele anterioare, iar zone întregi - libere la acel moment sau eliberate de construcții (demolări), se configurează prin operațiuni urbane specifice perioadei: crearea de cartiere de locuit, inserții de clădiri cu funcțiuni diverse precum cele administrative, culturale, sportive, industriale etc.
- Apariția locuințelor colective - blocuri tip; apar dotările/echipamentele publice de tip: creșă, grădinițe, școli, apare noua gară a orașului, casa de cultură;
- apariția ansamblurilor (tip cartier): Gară și Centru;
- După 1956 are loc industrializarea orașului și mărirea populației; Orașul s-a dezvoltat foarte mult în special între 1960-1975, datorită industrializării de tip socialist;
- Se mărește șantierul naval, se dezvoltă flota comercială și se construiesc multe uzine;
- Se pune accent pe importanța turismului și apar multe construcții hoteliere - construite principal pentru turismul extern în blocul fost sovietic;

- Are loc construirea portului de agrement Tomis (1958);
- Are loc construirea stațiunii pentru odihna oamenilor muncii - lot hoteluri, cămine-hoteluri ce s-au finalizat după 1960;
- Se construiește aeroportul Kogălniceanu (1968), Podul de la Cernavodă (cale ferată și autostradă) (1987), canalul Dunăre - Marea Neagră (finalizat 1984/1987) - toate aceste operațiuni relevând o atenție sporită asupra îmbunătățirii relațiilor în teritoriu, în contextul creșterii traficului internațional de mărfuri având ca principală poartă de intrare/ieșire din țară - Portul Constanța;
- 1967 - se construiesc ansamblurile de locuințe colective Tomis I, Tomis II;
- 1969 - Planetariul a fost construit în Parcul Tăbăcăriei; Delfinariu a fost construit în anul 1972, iar Parcul Tăbăcăriei a fost finalizat în 1981.
- 1969 - se înființează Muzeul Marinei Române în fostul Sediul al Școlii de Marină;
- 1973 - se finalizează construirea Parcului Gării;
- 1984 - se amenajează Parcul Tomis;



Țesut urban constituit după 1990



- Se aduc îmbunătățiri portului turistic Tomis, prin închiderea golfului cu îndiguirea nordică în formă de Y și îndiguirea estică;
- După anii 90` accentul este pus pe dezvoltarea turistică de la malul Mării Negre, astfel apar inserții de noi construcții cu funcțiune comerciale;
- Se construiesc noi căi de acces către portul turistic și către zona costieră;
- Plajele din vecinătatea portului turistic Tomis se reamenajează și apar noi îndiguiuri;
- Zona portuară a suferit modificări: sunt eliminate șinele de cale ferată care separa țesutul locuințelor individuale și sunt înlocuite cu strada Traian, respectiv se extinde strada Vladimir Ilici Lenin, actual Bulevardul Mamaia;
- După anul 1990 Grupul Școlar Industrial începe să funcționeze ca Liceul Teoretic "Traian" Constanța;
- Se construiesc noi locuințe colective și zone verzi, odată cu apariția străzii Traian.

Denumirea și sursa hărților utilizate pentru realizarea analizei:

- **Plan - proiectul englez - John Trevor Barclay - 1859**, (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asocieria Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)
- **Harta unei părți a orașului Constanța, 1859** (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asocieria Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)
- **Schița Constanța, 1859**, (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asocieria Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)
- **Proiect pentru Alimentarea cu apă a orașului Constanța, 1895**, (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asocieria Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)
- **Harta Amiralității britanice - 1904** (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asocieria Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)
- **Planul Orașului Constanța - 1904** (Sursa: Actualizare PUG Mun. Constanța, Studiul Istoric General, elaboratori: asocieria Synergetics Corporation SRL și Quattro Design SRL)
- **Planul Orașului Constanța, Ioan Dobrescu - conductor-inginer hotarnic, 1915** (Sursa: <https://pahor.de/product/romania-constant-a-planul-orasului-constant-a-dupa-ultimele-date-oficiale-cu-cele-din-urma-parcelari-in-care-sa-indicat-loturile-si-careurile-intocmit-de-conductor-inginer-i/>)
- **Planul General al orașului Constanța - Ediția a II-a, Ioan Dobrescu - conductor principal - inginer topograf, 1921** (sursa: Primăria Mun. Constanța)
- **Planul General al Municipiului Constanța cu noua nomenclatură oficială a străzilor, Ioan Filotti, 1936** (sursa: Primăria Mun. Constanța)
- **Planurile topografice ediția 1936-1997** (sursa: Primăria Mun. Constanța)
- **Planurile Directoare de tragere, 1956** (sursa: Primăria Mun. Constanța)
- **Planurile topografice ediția 1994-1997** (sursa: Primăria Mun. Constanța)

2.2. Analiză funcțională, țesuturi existente

Zona de studiu a PUZ-ului Reabilitarea și Revitalizarea zonei Peninsulare a Municipiului Constanța reprezintă un areal având un caracter pronunțat de centralitate, constituită preponderent din țesut istoric, în care sunt prezente majoritatea instituțiilor cu rol reprezentativ și administrativ, și totodată, poarta de acces/filtru sau primul țesut conectat la Portul Constanța.

Peninsula istorică se structurează pe o cornișă înaltă (cca. 20-25m deasupra mării, diferență de nivel), fiind caracterizată de mixitate funcțională și concentrând activități de interes public și turistic. Aici regăsim instituții culturale de interes general (Muzeul Național de Istorie și Arheologie Constanța,

Muzeul de Sculptură Ion Jalea, Muzeul de Artă Populară), obiective turistice de patrimoniu, printre cele mai reprezentative amintim clădirea simbol Cazinoul Constanța, Edificiul Roman cu Mozaic, Farul Genovez, lăcașele de cult Biserica Greacă, Biserica Armenească, Catedrala Ortodoxă, Moscheea Carol 1, Geamia Hunchiar, patrimoniu arheologic extrem de valoros care demonstrează straturi succesive istorice de locuire urbană timp de 2 milenii.

Sunt prezente funcțiuni de locuire colectivă, individuală, semicolectivă, funcțiuni de cazare (atât istorice, cât și noi), alimentație publică, servicii administrative, comerț. În zonele pietonale, alimentația publică predomină la parterul țesutului istoric, comerțul fiind limitat și, de obicei, de mici dimensiuni (antichități). Totodată, faleza pietonală sudică a Bd. Regina Elisabeta, cu Parcul liniar adiacent) reprezintă o zonă relevantă de promenadă atât pentru turiști, cât și pentru constănțeni.

Silueta țesutului istoric este caracterizată de imobile P+1/P+2 (cu câteva excepții), fiind accidentale inserțiile cu regim de înălțime mai mare (preponderent inserții socialiste și/sau după anii 1990). În Orașul Vechi, parcelarul este rezultatul unei lotizări mai degrabă organice, totuși cu un pronunțat caracter urban, care prezintă un patrimoniu construit din epoci succesive, stiluri și utilizări diferite, creând o imagine reprezentativă pentru un oraș port istoric, multicultural, cosmopolit. Fondul construit istoric este unul extrem de valoros, din nefericire, nereabilitat în majoritate (în cazul patrimoniului minor), alterat cu inserții nepotrivite din epoca socialistă sau ulterioare anilor 1990, inclusiv pașize.

Pe latura vestică a Peninsulei se articulează Portul Istoric, vizibil integral de pe cornișa vestică a Orașului Vechi, cu accesul prin zona Porților 1 și 2 (nu este cuprins în zona de studiu), insuficient permeabilizat către oraș din perspectiva accesibilității publice, al schimburilor funcționale și al integrării cu țesutul peninsular. Pe latura estică, se conturează Portul Turistic (Marina) Tomis/Portul Pescăresc - constituit ulterior perioadei interbelice, supus unui proces de regenerare urbană la începutul anilor 2000, cu zona de promenadă pietonale și pavilioane de alimentație publică.

La articularea trupului geografic de peninsulă cu restul țărmului, se constituie nucleul administrativ pe Bd. Tomis/strada Traian. În această zonă, sunt cuprinse instituții publice de interes județean și municipal precum Comandamentul Marinei Militare, Curtea de Apel, Tribunalul, Judecătoria, Palatul Administrativ cu Primăria, Consiliul Județean și Prefectura. Tot aici, regăsim Parcul Arheologic (pe o suprafață de cca. 3 ha).

La E de Bd. Tomis, regăsim un țesut similar celui din Peninsulă (tot parte a țesutului istoric cu o serie de imobile valoroase, având și inserții din epocile ulterioare), cu un specific mixt (locuire individuală, cultură, activități turistice, servicii administrative). Pe Bd. Tomis, pe frontul estic până la Bd. Ferdinand, se remarcă construcții cu funcțiuni mixte (vechi imobile de locuire), cu parter comercial și destinat alimentației publice. Pe cornișa estică (vezi str. Mircea cel Bătrân), se remarcă inserții din epoca socialistă (Hotelul Sport, imobilele de locuire colectivă). Pe cornișa de la V (cu orientare sudică) la S de strada Traian, cu excepția taluzului pe care se remarcă zone verzi libere (între Șoseaua Portului și Bd. Termelor

Romane), se profilează un prim front cu instituții și servicii publice (Muzeul de Marină, într-un imobil istoric) și Colegiul Traian și fosta Bancă Agricolă (astăzi, clădire de birouri), iar în planul 2, o zonă monofuncțională destinată locuirii colective, de epocă socialistă, cu un procent de ocupare relativ mic, cu inserții de tip lame P+4 și turnuri P+4, pe un parcelar de mari dimensiuni, verde. Către Bd. Ferdinand, supraviețuiește parte din țesutul istoric (inclusiv construcții moderniste) din epoca interbelică, alături de inserții socialiste și/sau noi.

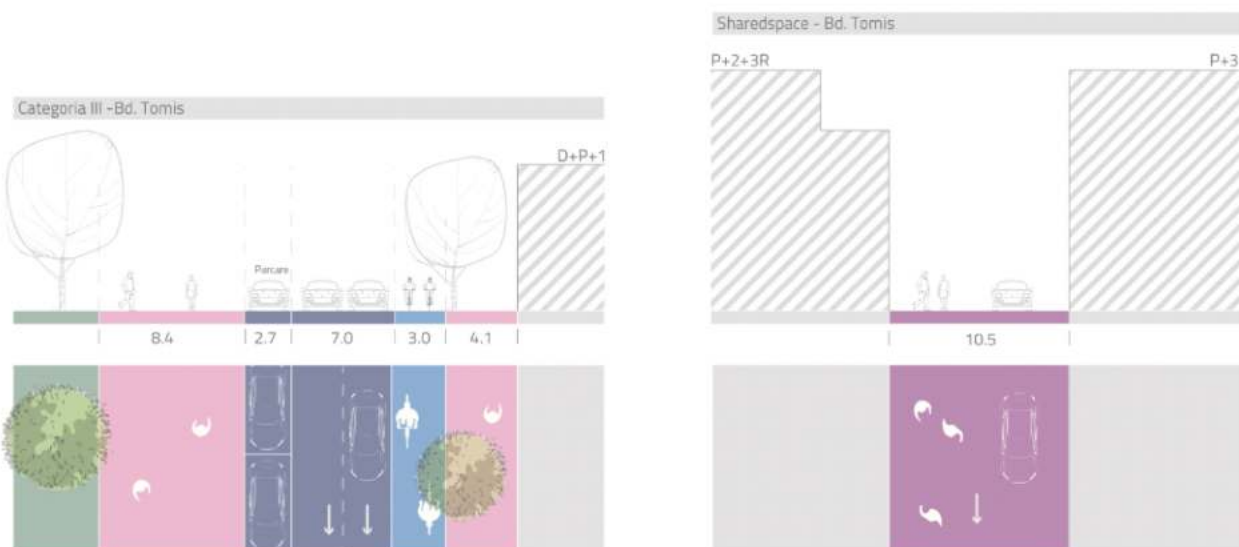
La N (NV) de Bd. Ferdinand, se remarcă un țesut construit vechi, înșiruit și cuplat, pe un parcelar regulat, cu insule urbane de mici dimensiuni (6/8/10 loturi- rezultat în urma lotizărilor din perioada primului război mondial și imediat ulterioară pentru imobile de locuințe). Acesta este caracterizat de eterogenitate din perspectiva siluetei (în interiorul aceleiași insule construite se găsesc imobile art nouveau/ art deco/ neoclasic - P, P+1, moderniste P+3, socialiste P+4 (ex. Frontul sudic al străzii Ștefan cel Mare). Din perspectivă funcțională, crește ponderea imobilelor destinate locuirii, însă se păstrează caracterul de centralitate pronunțat, cu parterul preponderent destinat activităților de interes public- comercial, servicii și alimentație publică. Rămân prezente funcțiuni administrative (în interiorul zonei de studiu la N de Ferdinand își au sediul diferite Direcții și Departamente ale Municipiului Constanța -în mai multe imobile) și funcțiunile de cazare turistică.

La N de Ferdinand, Bd. Tomis este bordat de imobile istorice (frontul vestic), dar și socialiste (frontul estic), destinate locuirii colective, cu un regim de înălțime mediu (P+3/P+4), cu parter comercial, excepție făcând frontul estic la intersecția cu Ferdinand, unde se află Muzeul de Artă (în parte, fosta școală, monument istoric).

2.3. Circulații și accesuri

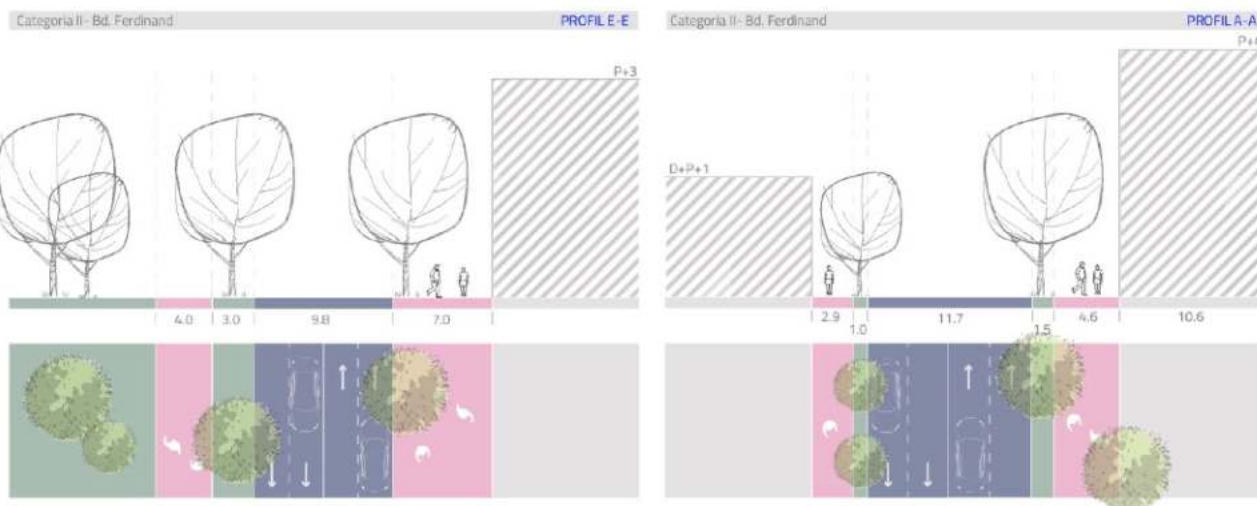
Zona de studiu Actualizare PUZ Peninsula este caracterizată de un sistem de artere ierarhizat.

- **Bd. Tomis** (cu rol de arteră tip Cardo Maximus) este o arteră majoră la nivelul orașului, structurantă, pe care se regăsesc funcțiuni majore, dispusă pe axa N-S, care conectează trupul orașului de zona Peninsulară (unde Bd. Tomis ajunge până în Piața Ovidiu, piața pietonală reprezentativă a orașului), schimbându-și profilul într-unul pietonal.
 - În segmentul dintre Bd Ferdinand și str. Traian, are un profil de cca. 25m (pietonal extins către zona administrativă la V (8m), parcare laterală la V, 2 benzi (cu sens unic de la N la S), piste de biciclete dublu sens (3m) și pietonal estic la 4m. Există plantație de aliniament pe latura estică, iar pe latura vestică, sunt prezente plantații limitrofe zonei administrative.
 - În segmentul pietonal/shared space- zonă cu acces restricționat riveranilor (de la „Lupoaică”, intersecția cu str. Traian, către Piața Ovidiu), are un profil cvasiconstant de cca. 10,5 m.



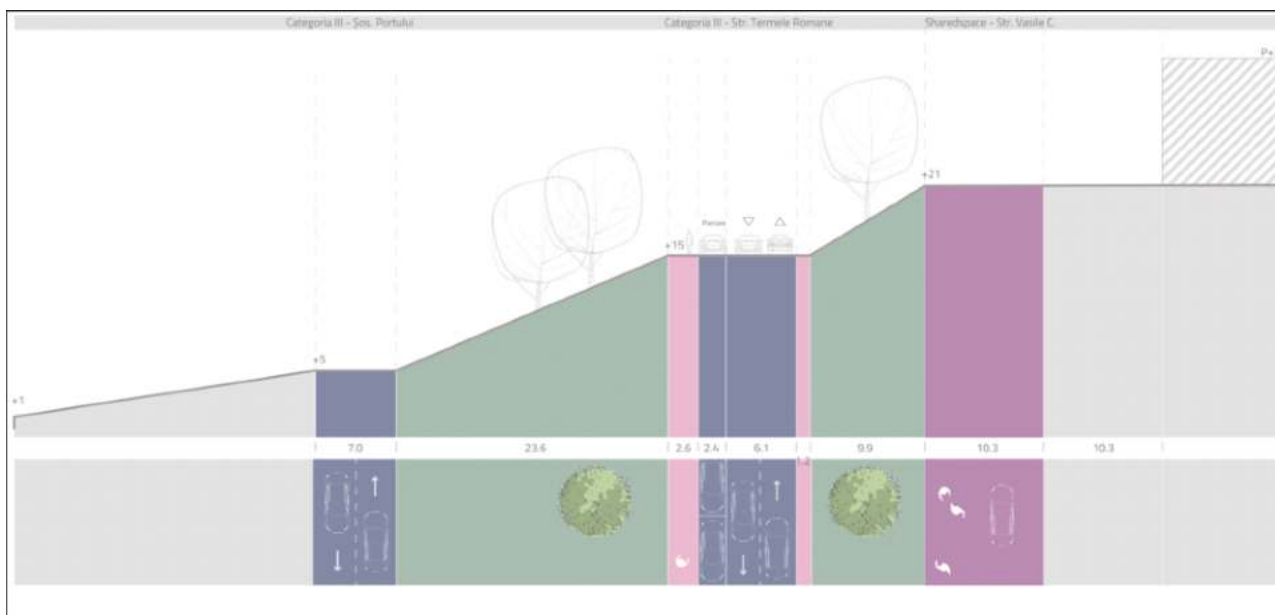
Profile stradale Bd. Tomis, sursă: Agorapolis, prelucrare autor

- **Bd. Ferdinand** (cu rol de arteră tip Decumanus Maximus) este o arteră majoră la nivelul orașului, cu 2 benzi pe sens, pietonale largi și zone cu parcare laterală.

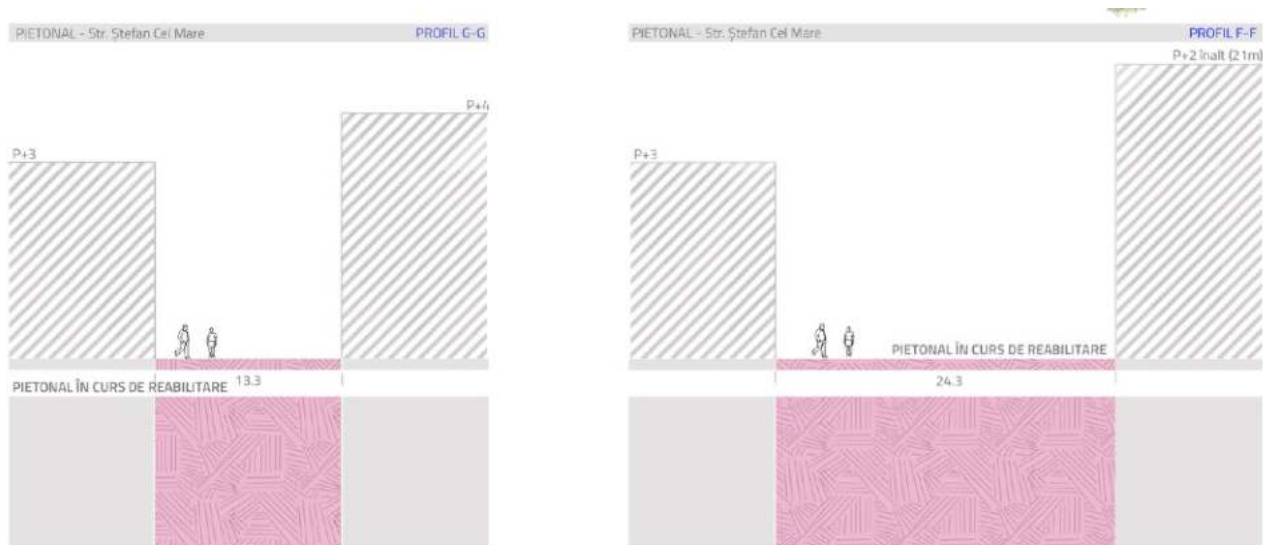


Profile stradale Bd. Ferdinand, sursă: Agorapolis, prelucrare autor

PLAN URBANISTIC ZONAL - „ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA, APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003”



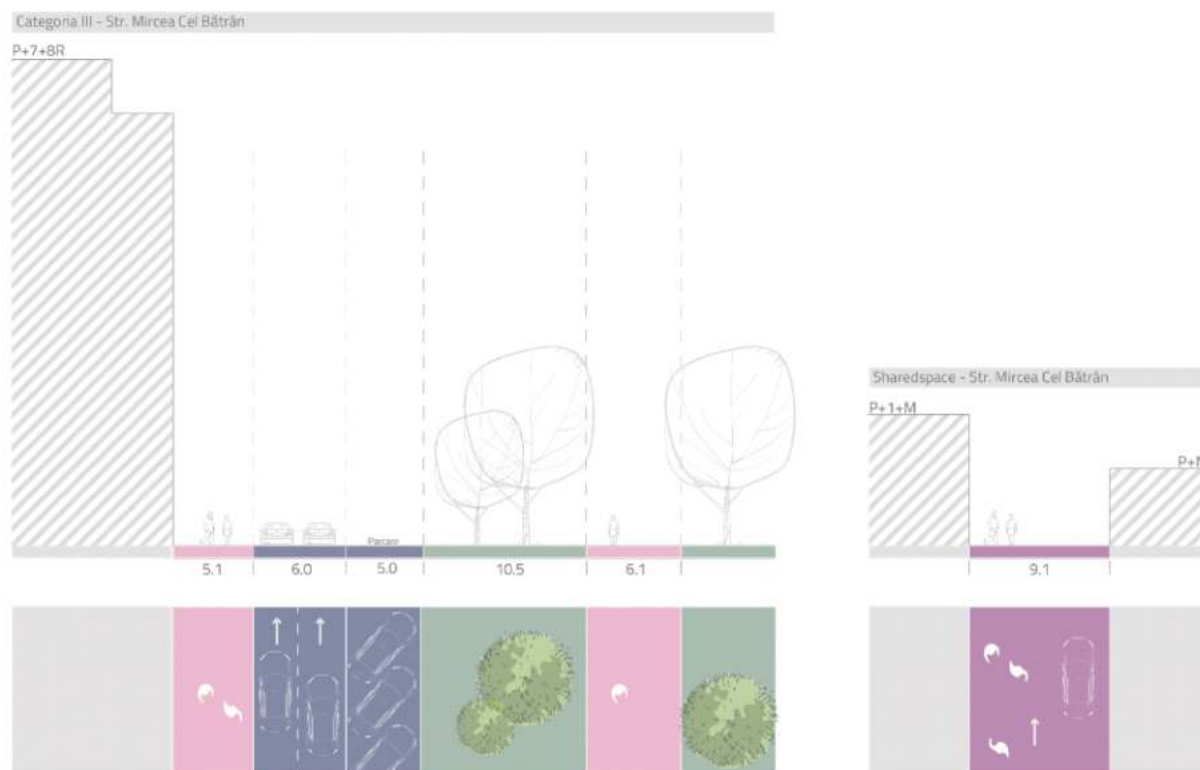
Secțiune cu profile stradale Șoseaua Portului, Bd. Termelor, str. Vasile Caranache, profil cornișa vestică Peninsula, sursă: Agorapolis, prelucrare autor



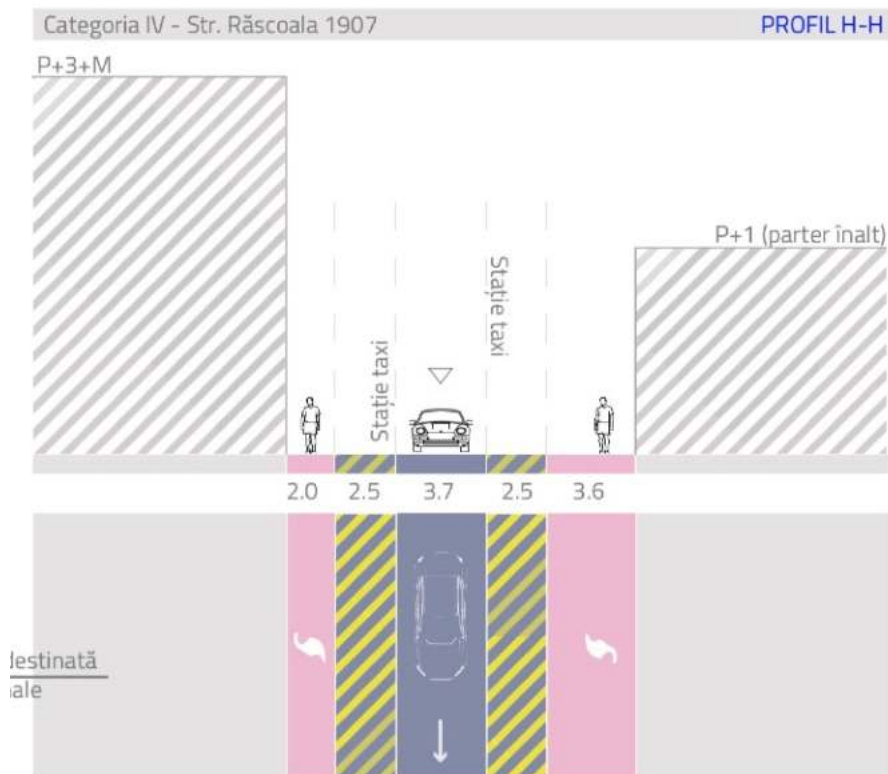
Profile stradale str. Ștefan cel mare, sursă: Agorapolis, prelucrare autor



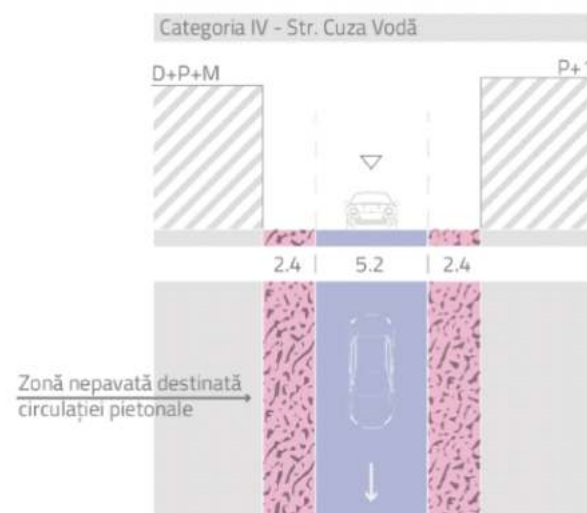
Profil str. Traian, sursă: Agorapolis, prelucrare autor



Profile stradale str. Mircea cel Bătrân, sursă: Agorapolis, prelucrare autor



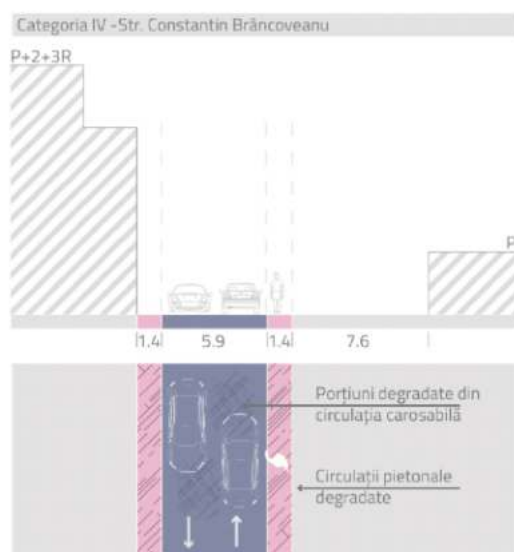
Profil stradal str. Rășcoala 1907 sursă: Agorapolis, prelucrare autor



Profil stradal str. Cuza Vodă, sursă: Agorapolis, prelucrare autor



Profil stradal Bd. Regina Elisabeta, sursă: Agorapolis, prelucrare autor



Profil stradal str. Constantin Brâncoveanu (specific pentru străzi din zona Orașului Vechi conectate la Bd. Regina Elisabeta), sursă: Agorapolis, prelucrare autor

2.4. Aspecte socio-economice și regimul proprietății

Zona Peninsulară reprezintă o zonă cu un caracter puternic de multiculturalitate datorită numeroaselor naționalități ce au ajuns în zona orașului vechi și s-au stabilit aici de-a lungul timpului.

Din punctul de vedere al regimului de proprietate, aici există o paletă diversificată de imobile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, bunuri ce aparțin statului (portul, plaja, muzeele), imobile aflate în domeniul public al Mun. Constanța (străzi, parcuri, Primărie) sau al județului (Consiliul Județean).

Imobilele de locuit sunt în mare parte aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice, utilizate ca apartamente/case de locuit sau după caz, oferite în regim B&B/închiriere (cazare). De asemenea, tot aparținând persoanelor fizice sau juridice, se regăsesc și numeroase unități hoteliere, alimentație publică: restaurante, cafenele, braserii, pizzerii, fast-food-uri, ce sunt deținute de proprietari privați.

De asemenea, în zona Peninsulară a municipiului, există numeroase imobile aflate în administrarea RAEDPP Constanța. În etapa următoare se va avea în vedere analiza acestora în vederea unei aprofundări asupra fondului locativ existent în zona studiată.

2.5. Dezvoltare turistică și obiective de patrimoniu

Turismul, alături de activitatea portuară, reprezintă ramura economică cea mai puternică și un domeniu cheie al dezvoltării orașului. Turismul este un mijloc de valorificare a resurselor, sprijinind diversificarea structurilor economice și îndeplinind un rol important în economia locală, iar prin faptul că generează noi locuri de muncă, reprezintă un domeniu prielnic pentru relansarea și modernizarea economică a oricărei zone.

Zona Peninsulară constituie nucleul istoric al orașului și este declarată zonă de rezervație arheologică și de arhitectură de interes național, aici existând următoarele puncte de interes național, regional, supramunicipal: Comandamentul Marinei Militare, Prefectura Județului Constanța, Cercul Militar, Comandamentul Garnizoanei Constanța, Tribunalul Județean Constanța, Judecătoria și Curtea de Apel, Curtea de Conturi, Regionala CFR Constanța, Banca Națională a României, Arhiepiscopia Tomisului și altele, pe lângă obiective de interes municipal: Primăria Municipiului Constanța, liceele „Mihai Eminescu” și „Traian”, ș.a.

Zona studiată este cea mai valoroasă zonă din oraș, aici existând cel mai vechi fond construit, compus din numeroase clădiri cu valoare istorică, ce se află pe lista monumentelor istorice LMI 2015, după cum urmează:

**PLAN URBANISTIC ZONAL - „ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA,
APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003”**

MONUMENTE ISTORICE cf. Lista Monumentelor Istorice 2015					
Nr. Crt.	Cat.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
492	B	CT-II-m-B-02788	Casă	Str. Alecsandri Vasile 10	1920 - 1925
493	B	CT-II-m-B-02789	Oficiu ROMTELECOM	Str. Alecsandri Vasile 12	1930 - 1940
494	B	CT-II-m-B-02790	"Casa funcției" - M.A.N.	Str. Arhiepiscopiei 5	înc. sec. XX
495	B	CT-II-m-B-02791	Bancă, azi Sediul B. R. D. - Société Générale	Str. Arhiepiscopiei 9	1920 - 1930
496	A	CT-II-m-A-02792	Palatul Arhiepiscopiei Tomisului	Str. Arhiepiscopiei 23	1924 - 1931
497	A	CT-II-m-A-02793	Catedrala ortodoxă "Sf. Apostoli Petru și Pavel"	Str. Arhiepiscopiei 25	1884 - 1885
498	A	CT-II-m-A-02794	Biserica armenească "Sf. Maria"	Str. Callatis 1	1880
499	B	CT-II-m-B-02795	Casă	Str. Callatis 6	1920
500	A	CT-II-m-A-02796	Moscheea Carol I	Str. Crângului 1	1910 - 1912
502	B	CT-II-m-B-02797.01	Casă	Str. Cuza Vodă 30	1906
503	B	CT-II-m-B-02797.02	Casă	Str. Cuza Vodă 32	1906
504	A	CT-II-m-A-02798	"Casa cu lei", fosta casă Emirzian	Str. Diane 1	1898 - 1902
505	B	CT-II-m-B-02799	Casă	Str. Dragoș Vodă 8	înc. sec. XX
506	A	CT-II-m-A-02800	Farul "Genovez"	Bd. Elisabeta, intersecția cu str. Opreanu Remus	1860 - 1861
507	B	CT-II-m-B-02802	Casă	Bd. Elisabeta 3	1902
508	A	CT-II-m-A-02801	Cazino	Bd. Elisabeta 4	1910
509	B	CT-II-m-B-02803	Casa Bârzănescu	Bd. Elisabeta 5	1900
510	A	CT-II-m-A-02804	Casa Cănanău, azi Consulat Chinez	Bd. Elisabeta 7	1913 - 1926
511	B	CT-II-m-B-02805	Casa Zottu, azi Sediul ING BARING	Bd. Elisabeta 9	1904
512	B	CT-II-m-B-02806	Casă	Bd. Elisabeta 15	înc. sec. XX
513	A	CT-II-m-A-02807	Casa Șomănescu, azi Sediul COSE-NA S.A.	Bd. Elisabeta 17	1903
514	B	CT-II-m-B-02808	Casa N. Pilescu, azi reședința arhiepiscopală	Bd. Elisabeta 21	1903
516	B	CT-II-m-B-02809.01	Casă	Str. Enescu George 6	înc. sec. XX
517	B	CT-II-m-B-02809.02	Casă	Str. Enescu George 8	înc. sec. XX
519	B	CT-II-m-B-02812	Casă	Bd. Ferdinand 16	înc. sec. XX
521	A	CT-II-m-A-02813	Casă	Str. Karatzali Aristide 7	1890
522	B	CT-II-m-B-02814	Teatrul Elpis, azi Teatrul pentru copii și tineret Constanța	Str. Karatzali Aristide 16	1898

**PLAN URBANISTIC ZONAL - „ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA,
APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003”**

MONUMENTE ISTORICE cf. Lista Monumentelor Istorice 2015					
Nr. Crt.	Cat.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
523	B	CT-II-m-B-02815	Casa avocat Traian Bellu, azi Hotel	Str. Kogălniceanu Mihail 15	1930
524	B	CT-II-m-B-02816	Vila Constantinidi, azi birouri In- spectoratul Școlar Județean	Str. Kogălniceanu Mihail 22	1905
525	B	CT-II-m-B-02817	Casă	Str. Lahovary Ion 2	1905
527	B	CT-II-m-B-02822	Casă	Str. Marc Aureliu 10	1913
529	B	CT-II-m-B-02824	Casă	Str. Mircea cel Bătrân 5	înc. sec. XX
530	A	CT-II-m-A-02825	Casă	Str. Mircea cel Bătrân 30	1897
531	A	CT-II-m-A-02826	Biserica "Schimbarea la față", fosta biserica greacă "Metamorphosis"	Str. Mircea cel Bătrân 36	1868, modif. 1947
532	B	CT-II-m-B-02827	Casă	Str. Negru Vodă 8	înc. sec. XX
533	A	CT-II-m-A-02828	Sediul Comandamentului Marinei Militare, fost Hotel	Str. Opreanu Remus 13	1879 - 1882
534	B	CT-II-m-B-02829	Casa cu bowindouri	Piața Ovidiu 4	1913
535	B	CT-II-m-B-02830	Casă	Piața Ovidiu 6	1890
536	A	CT-II-m-A-02831	Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța, fostul Palat Comunal	Piața Ovidiu 12	1913 - 1921
538	B	CT-II-m-B-02834	Fost hotel, azi Banca Națională Filiala Constanța	Str. Revoluției din 22 decembrie 1989, 1	1913
539	B	CT-II-m-B-02836	Casa Teodorou Rousou	Str. Rosetti C.A. 6	1887
540	B	CT-II-m-A-02837	"Casa de piatră", fosta Casa Alleon	Str. Rosetti C.A. 7	1882 - 1884
541	B	CT-II-m-B-02838	Casă	Str. Siretului 4	sf. sec. XIX
542	B	CT-II-m-B-02839	Casă	Str. Sulmona 10	1890
543	B	CT-II-m-B-02840	Grădinița nr. 16	Str. Sulmona 19	sf. sec. XIX
544	A	CT-II-m-A-02841	Biserica "Sf. Nicolae", fostă bulgară	Str. Șonțu Maior 7	1890
546	B	CT-II-m-B-02819	Casă	Str. Teodorescu Valahu Ion 10	sf. sec. XIX
547	B	CT-II-m-B-02844	Fost hotel	Str. Titulescu Nicolae 7	1909
548	B	CT-II-m-B-02845	Hotel "Intim"	Str. Titulescu Nicolae 9	1906 - 1909
549	A	CT-II-m-A-02846	Biserica catolică "Sf. Anton"	Str. Titulescu Nicolae 11	1937 - 1938
550	B	CT-II-m-B-02847	Casă	Str. Titulescu Nicolae 12	1926
551	B	CT-II-m-B-02848	Casă	Str. Titulescu Nicolae 17	sf. sec. XIX
552	B	CT-II-m-B-02849	Casa Manicatide	Str. Titulescu Nicolae 36	1899

**PLAN URBANISTIC ZONAL - „ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA,
APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003”**

MONUMENTE ISTORICE cf. Lista Monumentelor Istorice 2015					
Nr. Crt.	Cat.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
553	A	CT-II-m-A-02850	Muzeul de Artă Populară, fosta Poșta veche	Bd. Tomis 32	1896
554	A	CT-II-m-A-02851	Geamia Hunchiar	Bd. Tomis 41	1862
555	A	CT-II-m-A-02852	Muzeul de Artă - clădirea veche, fosta școală	Bd. Tomis 82	1893
556	B	CT-II-m-B-02853	Casă	Bd. Tomis 86	1911
558	B	CT-II-m-B-02854	Casă	Str. Traian 17	sf. sec. XIX
559	A	CT-II-m-A-02855	Colegiul Național "Mihai Eminescu"	Str. Traian 19	1906 - 1908
560	A	CT-II-m-A-02856	Cercul Militar Constanța, fosta Prefectură	Str. Traian 29	1903 - 1904
561	A	CT-II-m-A-02857	Tribunalul Constanța, fosta Reșed-ință regală	Str. Traian 31	1904 - 1906
562	A	CT-II-m-A-02858	Tribunalul Constanța	Str. Traian 33	1908 - 1912
563	A	CT-II-m-A-02859	Muzeul Marinei Române, fosta Școala de Marină	Str. Traian 53	1908 - 1909
564	B	CT-II-m-B-02860	Casa Zafirios Kyryakos	Str. Varga Ecaterina 21	1894
565	B	CT-II-m-B-02861	Casă	Str. Varga Ecaterina 23	1884
566	B	CT-II-m-B-02862	Vilă	Stradela Vântului 6	1912
567	A	CT-II-m-A-02863	Vila Mihail C. Sutzu	Str. Zambaccian Krikor 1	1899

SITURI URBANE cf. Lista Monumentelor Istorice 2015					
Nr. Crt.	Cat.	Cod LMI	Denumire	Adresă	
486	B	CT-II-s-B-02832	Situl urban "Zona peninsulară Constanța"	Faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd. Ferdinand până la str. Atelierelor, str. Traian, bd. Termele Romane (fost Marinarilor)	
483	B	CT-II-s-B-02811	Situl urban "Zona comercială centrală"	Bd. Ferdinand (Faleza-Atelierelor), Cuza Vodă, Ștefan cel Mare, Atelierelor, Duca I. Gh., Jupiter, Mercur, Lazăr Ghe., Mihăileanu Șt., Romulus P., Enescu G., Voronca I., Mihai Viteazu, Miron Costin, Lahovary I., Siretului, G-ral Manu, Răscoala 1907, Bd. Tomis, Kogălniceanu M., Mircea cel Bătrân	

SITURI ARHEOLOGICE cf. Lista Monumentelor Istorice 2015					
Nr. Crt.	Cat.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
2	A	CT-I-m-A-02553.01	Bazilica mare	Între Bd. Ferdinand și str. Traian, sub blocul C2	sec. V - VI p. Chr., Epoca romano-bizantină

**PLAN URBANISTIC ZONAL - „ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA,
APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003”**

SITURI ARHEOLOGICE cf. Lista Monumentelor Istorice 2015					
Nr. Crt.	Cat.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
3	A	CT-I-m-A-02553.02	Bazilica mică	Între Bd. Ferdinand și str. Traian, sub blocul C3	sec. V - VI p. Chr., Epoca romano-bizantină
4	A	CT-I-m-A-02553.03	Bazilica creștină	În vecinătatea Porții nr.1 Port	sec. V - VI p. Chr., Epoca romano-bizantină
5	A	CT-I-m-A-02553.04	Bazilica creștină	În zona hotelului IBIS, în perimetrul str. Mircea cel Bătrân, Ecaterina Varga, Negru Vodă, Dragoș Vodă	sec. V - VI p. Chr., Epoca romano-bizantină
6	A	CT-I-m-A-02553.05	Edificiul roman cu mozaic	Între Piața Ovidiu și Bd. Termele Romane (fost Marinarilor), faleza de SV a Peninsulei	sec. IV - VI p. Chr., Epoca romano-bizantină
7	A	CT-I-m-A-02553.06	Amfiteatru	În zona hotelului IBIS, în perimetrul str. Mircea cel Bătrân, Ecaterina Varga, Negru Vodă, Dragoș Vodă	sec. II - III p. Chr., Epoca romană
8	A	CT-I-m-A-02553.07	Locuirea citadină Tomis	Lângă Catedrala ortodoxă "Sf. Petru și Pavel", între str. Arhiepiscopiei, bd. Elisabeta și str. Revoluției din 22 decembrie 1989	sec. IV a. Chr. - sec. V p. Chr., Epoca greacă, romană și romano-bizantină
9	A	CT-I-m-A-02553.08	Zidul de incintă al cetății Tomis	Intersecția str. Mircea cel Bătrân cu Dragoș-Vodă, intersecția bd. Ferdinand cu str. Răscoala 1907, de-a lungul Bd. Ferdinand până la Teatrul Fantasio, cu prelungirea până la intersecția Bd. Ferdinand cu str. St. Mihăileanu, și în continuare până la Poarta 3 Port	sec. III - VI p. Chr., Epoca romană
10	A	CT-I-m-A-02553.09	Locuire	Lângă Catedrala ortodoxă "Sf. Petru și Pavel", între str. Arhiepiscopiei, bd. Elisabeta și str. Revoluției din 22 decembrie 1989	Neolitic, Cultura Gumelnița, faza A II
11	A	CT-I-m-A-02553.10	Apeducte - galerii	În subsolul orașului antic Tomis și la baza falezelor, cu intrări la Plaja "Modern", Portul Tomis, Școala 2, Tribunal, Edificiul roman cu mozaic și Bd. Termele Romane	sec. III p. Chr., Epoca romană
12	A	CT-I-m-A-02553.11	Turn de apărare	Bd. Termele Romane (fost Marinarilor), în dreptul Porții nr. 2 a portului comercial	sec. IV - VI p. Chr., Epoca romano-bizantină
13	A	CT-I-m-A-02553.12	Therme	Bd. Termele Romane (fost Marinarilor), la 150 m SE de Edificiul cu mozaic	sec. III - IV p. Chr., Epoca romană
18	A	CT-I-m-A-02555.03	Cavoul cu Orant "de la Egreta"	Bd. Ferdinand, intersecția cu str. Traian, în vecinătatea bl. B1, la cca. 20 m E	sec. IV p. Chr., Epoca romană
19	A	CT-I-m-A-02555.04	Mormântul hypogeu paleocreștin	Str. Mircea cel Bătrân, la intersecția cu str. Ștefan cel Mare, la 40 m de faleza de E a peninsulei, lângă Restaurantul Zorile	sec. IV p. Chr., Epoca romană
20	A	CT-I-m-A-02555.05	Criptă paleocreștină	Str. Traian 19, în curtea Colegiului Național Mihai Eminescu	sec. V - VI p. Chr., Epoca romano-bizantină
28	A	CT-I-s-A-02561	Sit arheologic subacvatic	Platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre (jud. Constanța)	

SITURI ARHEOLOGICE cf. Lista Monumentelor Istorice 2015					
Nr. Crt.	Cat.	Cod LMI	Denumire	Adresă	Datare
29	A	CT-I-m-A-02561.01	Vestigii arheologice subacvatice	Platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre (jud. Constanța)	Epoca medievală
30	A	CT-I-m-A-02561.02	Vestigii arheologice subacvatice	Platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre (jud. Constanța)	Epoca romano-bizantină
31	A	CT-I-m-A-02561.03	Vestigii arheologice subacvatice	Platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre (jud. Constanța)	Epoca romană
32	A	CT-I-m-A-02561.04	Vestigii arheologice subacvatice	Platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre (jud. Constanța)	Epoca elenistică
33	A	CT-I-m-A-02561.05	Vestigii arheologice subacvatice	Platforma continentală a litoralului românesc al Mării Negre (jud. Constanța)	Epoca greacă

Centrul istoric al orașului, a trecut în perioada 2013-2015 prin intervenții de reabilitare și reamenajare a spațiului public, proiect finanțat prin fonduri structurale, prin intermediul căruia, 21 de străzi au fost supuse modernizării infrastructurii rutiere, pietonale, dar și a utilităților și dotărilor urbane. În urma reabilitării, majoritatea străzilor au fost transformate în artere de tip „shared space”, fiind acoperite cu pavele, majoritatea având sens unic în scopul descurajării traficului.

Conform *Strategiei de Turism a Municipiului Constanța, 2018*, au fost propuse 4 obiective tematice care hotărau prioritățile de dezvoltare: **echipamente, experiențe/evenimente/marketing, educație și echipă.**

Proiecte ce vizează dezvoltarea turistică a orașului, ce implică și zona studiată sau vecinătatea acestuia:

- Reabilitarea spațiului public aferent Pietonalului Ștefan cel Mare - **în curs de realizare**;
 - Reabilitarea, concentrată pe porțiunea pietonală a Str. Ștefan cel Mare, va fi integrată cu prevederile PMUD și ale obiectivului privind valorizarea patrimoniului construit, și va avea în vedere regândirea spațiului vacant pentru a putea prelua nevoia de promenadă turistică și de viață culturală / microevenimente la nivelul Municipiului Constanța.
- Proiect de reamenajare a taluzului aferent coastei în Municipiul Constanța - **nerealizat**;
 - Coroborat cu proiectul PMUD Riviera Tomis și cu PUZ Zona de Coastă, se va avea în vedere cu prioritate reamenajarea taluzului între Zoom Beach și Alea Lebedei, pe direcția N-S: amenajarea de puncte de belvedere pe coastă, de zone de coborâre (trepte, rampe, eventual funicular), sistematizare verticală, reamenajare peisagistică a coastei, iluminat, signalistică.
- Connect City - **nerealizat**;
 - Crearea de facilități pentru conectivitate - acces wi-fi în spațiile publice;

- Îmbunătățirea mobilității în zona centrală a municipiului Constanța - **nerealizat**;
 - Crearea unei rețele pietonale în zona centrală a municipiului Constanța.
 - Reabilitare trotuare.
 - Creare/ îmbunătățire facilități pentru pietoni, inclusiv persoane cu dizabilități.
 - Crearea de piste pentru bicicliști și integrarea acestora într-o rețea funcțională.
 - Amenajarea de linii dedicate mijloacelor de transport în comun.
 - Amenajarea/reamenajarea stațiilor care deservește mijloacele de transport în comun și integrarea funcțională a acestora la nivelul rețelei pietonale și a rețelei pentru bicicliști, inclusiv prin amenajarea de facilități pentru stocarea/ închirierea de biciclete în proximitatea stațiilor de autobuze;
 - Reamenajarea integrată a zonei pietonale din centrul istoric al Municipiului Constanța-etapa II - **nerealizat**;
 - Reabilitarea/ crearea facilităților pietonale și pentru bicicliști în centrul istoric al municipiului (Zona Peninsulară), urmărind integrarea funcțională cu rețeaua deja existentă realizată în cadrul proiectelor „Reamenajarea integrată a zonei pietonale din centrul istoric al Municipiului Constanta”, finanțat în cadrul POR 2007-2013 și „Black Sea Bike” finanțat prin PCT România-Bulgaria 2007-2013;
 - Portul Diamant - **nerealizat**;
 - Generarea polului de transport și de agrement - multi-funcțional - Portul Diamant în zona conexiunii actuale cu portul comercial - dezvoltare de proiect fanion la nivel național;
- Îmbunătățirea mobilității în municipiul Constanța, zona B-dul Tomis - **parțial realizat/în lucru**;
- Îmbunătățirea mobilității în municipiul Constanța zona B-dul Ferdinand - **parțial realizat/în lucru**;
- Reabilitarea căii rutiere de rulare, inclusiv prin amenajarea de linii de rulare dedicate transportului în comun. Reabilitarea/reamenajarea stațiilor pentru autobuze. Reabilitarea și crearea de facilități pentru deplasarea pietonală (trotuare, culoare de traversare), inclusiv pentru persoanele cu dizabilități. Crearea de piste de bicicliști și integrarea acestora într-o rețea integrată funcțională. Reorganizarea facilităților de stocare a autovehiculelor.
- Îmbunătățirea mobilității zonei de acces în Portul Turistic Tomis și Plaja Modern - **nerealizat**;
 - Realizare Acvariu/Oceanariu de mari dimensiuni/Muzeu al mării - **nerealizat**;

3. Documentații aprobate în zonă

3.1. Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța

PUG Municipiul Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 429/31.10.2018 reglementa terenurile din cadrul zonei studiate încadrându-le în mod integral subzona **CP1 - în zona Orașului Vechi (fie ZRCP1, fie ZRCP1a)**.

Taluzul vestic al cornișei peninsulare a fost reglementat ca zonă verde publică, fiind încadrat în subzona **V1a**, în mod similar Parcului Arheologic. Palatul Administrativ a fost reglementat ca ZRCP2, la fel și Teatrul Fantasio.

Taluzul estic a fost reglementat ca ZRCA3, indicând o intenție de construire a acestuia (se vor verifica în etapa următoare de realizare a studiilor de fundamentare - cum au fundamentat studiile de fundamentare PUG această decizie). Zona cu locuințe colective la str. Mircea cel Bătrân și Hotel Sport au fost incluse în subzona ZRL5/ZRL4/ZRCB4. Marina turistică era reglementată ca ZRV2a.

La V, zona cu instituții și servicii publice unde sunt situate Muzeul de Marină și Colegiul Traian, reglementarea PUG a fost ca ZRCA3. Zona de locuire colectivă a fost reglementată ca ZRL4 și ZRL5 (în cazul locuințelor P+10E), cu scuarurile verzi incluse ca V1a. Frontul sudic la Ferdinand a fost reglementat ca ZRL2b, iar parte din frontul nord ca ZRL3 (între I.G. Duca și Mihăileanu) și ZRCP2 (între Mihăileanu și M. Viteazu). Restul frontului nordic al Bd Ferdinand până la mare a fost reglementat ca ZRCP1a.

Țesutul la nord de Ferdinand până la str. Cuza Vodă a fost reglementat ca ZRCP1a, în vreme ce cel bordat de str. Ștefan cel Mare și str. Cuza Vodă ca ZRCM1 (cu excepția insulei între str. Ștefan cel Mare, Cuza Vodă, I. G. Duca și Mihăileanu, integrată în ZRL3).

Conform PUG și în acord cu Legea 350/2001, a fost necesară elaborarea unui PUZ pentru zona centrală în integralitatea sa, care s-a constituit ca PUZ Zonă Construită Protejată - și s-a materializat în **PUZ Reabilitarea și Revitalizarea zonei peninsulare a Municipiului Constanța, aprobat prin HCL 416/2003**.

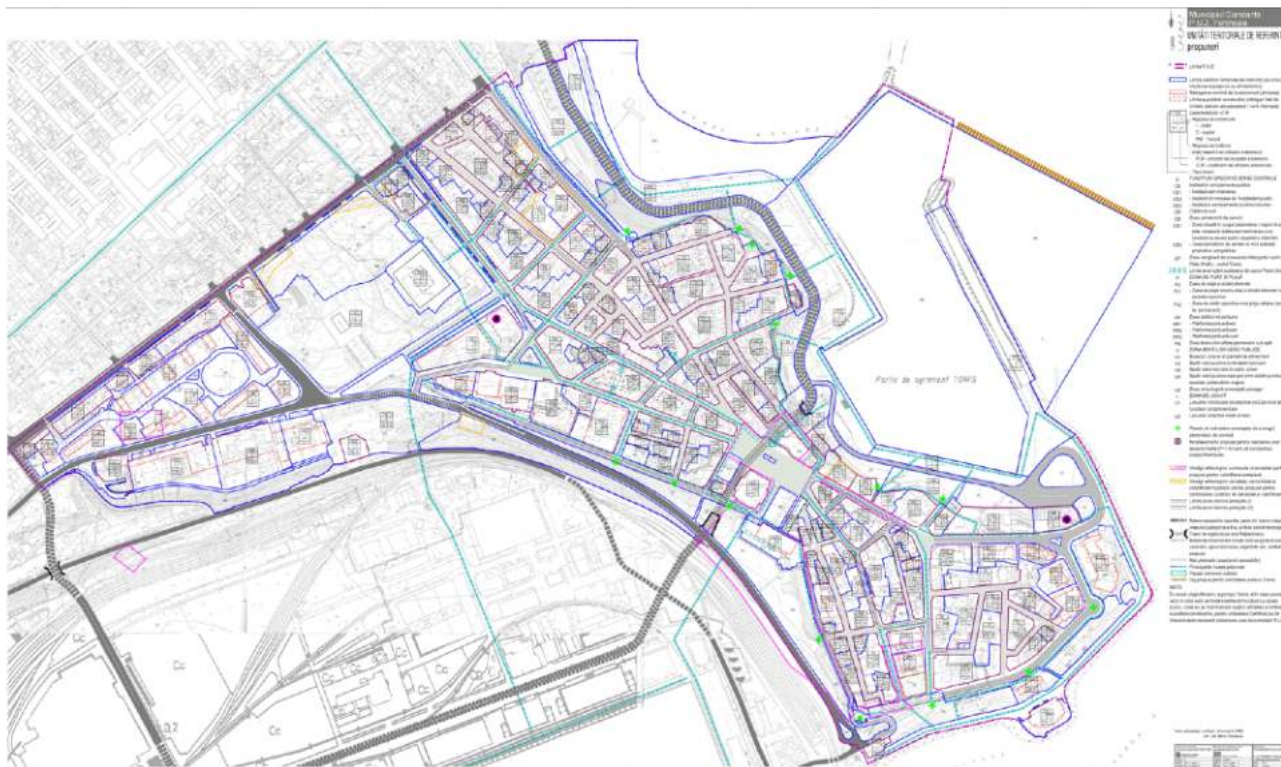
Insulele urbane din zona studiată sunt compuse, în parte, din construcții cu regim de înălțime variabil (P, P+1E, P+1+M, P+2, P+3-4E), fapt ce determină caracterul eterogen al compoziției spațiale a fronturilor, stilul arhitectural predominant fiind cel eclectic - în acord cu specificul zonei peninsulare a Constanței - ca un ecou al interferenței influențelor europene cu cele autohtone.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI			
ZRC - ZONA CENTRALĂ ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE			
ZRCP 1a - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric	POT max: 60% / 75%	CUT max: 2,0 / 2,4 / 3,0	H max: P+1
ZRCP 2 - Subzona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate;	POT max: 60% / 80%	CUT max: 2,4	H max: Distanța între aliniamente
ZRCA 3 - Subzona centrală cu cerințe speciale de configurare cauzate de relația cu elementul natural	POT max: 70% / 80%	CUT max: 3,5 / 4,0 / 4,5	H max: Distanța între aliniamente
ZRCB4 - Zone situate în afara cartierului central - CAMPUS UNIVERSITAR	POT max: 70% / 80%	CUT max: 3,5 / 4,0 / 4,5	H max: P+3 / P+6
ZRCM1 - Subzona mixtă cu clădiri având regim de înălțime mediu și înalt și regim de construire continuu sau discontinuu	POT max: 50% / 75%	CUT max: 3,0	H max: Distanța între aliniamente
ZRL - ZONA DE LOCUIT			
ZRL3 - Subzona locuințelor individuale și colective mici (P+1 - P+3) existente și propuse	POT max: 30%	CUT max: 1,2	H max: P+3
ZRL4 - Subzona locuințelor colective medii (P+3-4) situate în ansambluri preponderent rezidențiale	POT max: 30%	CUT max: 1,5	H max: P+4
ZRL2b - Subzona locuințelor individuale localizate în interiorul zonelor de protecție	POT max: 35%	CUT max: 1,0	H max: P+2
ZRL5 - Subzona locuințelor colective înalte (P+8-10) situate în ansambluri preponderent rezidențiale	POT max: 25%	CUT max: 2,5	H max: P+10
ZRE - ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER ȘI COMPLEX REZIDENȚIAL			
ZRE 3 - Subzona echipamentelor publice la nivel de cartier și complex rezidențial situate în zone protejate	POT max: 85%	CUT max: 2,4 / 3,0 / 5,0	H max: P+4 - P+8
ZRB - ZONA ACTIVITĂȚILOR BALNEARE ȘI TURISTICE			
ZRB 3 - SUBZONA DE PLAJĂ	POT max: 30% / 50%	CUT max: 0,9 / 2,5	H max: P+2 / P+4
ZRV - ZONA SPAȚIILOR PLANTATE			
ZRV1a - spații verzi publice cu acces nelimitat	POT max: cf. studiilor de specialitate	CUT max: cf. studiilor de specialitate	H max: cf. studiilor de specialitate
ZRV2a - Complexe și baze sportive	POT max: cf. studiilor de specialitate	CUT max: cf. studiilor de specialitate	H max: cf. studiilor de specialitate

Tabel centralizator privind UTR reglementate prin PUG. Mun. Constanța și indicatorii aferenți acestora, sursa: prelucrare autor

3.2. PUZ Reabilitarea și Revitalizarea zonei peninsulare a Municipiului Constanța, aprobat prin HCL 416/2003

- Peninsula nu este încadrată în întregime ca fiind zona protejată construită;
- A fost propus o arteră de importanță majoră N-S și un tunel de legătura subteran sub Piața Ovidiu (nerealizat);
- Dig propus pentru lărgirea portului de agrement (parțial realizat);
- Accente de înălțime propuse - parțial realizate;
- 70% din peninsula a fost propusă spre pietonalizare, ocazional carosabilă (parțial realizată);
- Strada Traian ce în prezent este stradă de categoria III adiacentă Parcului Arheologic și intersecția ei cu Bd Tomis, exista parțial, fiind de folosință locală. PUZ-ul a reglementat această zona ca spațiu verde și propusă pentru închiderea circulației carosabile.



Extras planșă Reglementări UTR-uri PUZ Peninsula, HCL 416/2003, sursă: Municipiul Constanța

Planul Urbanistic Zonal Reabilitarea și Revitalizarea zonei peninsulare a Municipiului Constanța, aprobat prin HCL 416/2003, a detaliat unitățile teritoriale de referințe reglementate anterior prin PUG și le-a subîmpărțit în alte UTR, detaliind indicatorii urbanistici, pe alocuri, respectiv corectând anumite neconcordanțe privind reglementarea anumitor areale studiate precum zona de promenadă și zona aferentă taluzurilor. De asemenea, zona portului a fost reglementată și ea, împreună cu zona plajei. Unitatea teritorială de referință ce a fost reglementat prin PUG Mun. Constanța - HCL 653/1999 ca UTR **ZRCP1a - Subzona centrală suprapusă peste nucleul istoric** având indicatorii **POT = 60/75%, CUT = 2,0/2,4/3,0, RH = P+1E**, a fost reglementat prin PUZ Peninsula - HCL 416/2003 sub forma a numeroase alte UTR: într-un prim caz, a fost reglementat **UTR CS1 - Zona situată în lungul pietonalelor majore în care este necesară realizarea/menținerea unor funcțiuni cu acces public la parterul clădirilor** cu următorii indicatori: **POT = 40/50/70/80%, CUT = 2,0/3,0/3,5, RH = P+2E/P+3E/P+3E+M** - în acest caz s-a produs o mărire a indicatorilor, tradusă prin posibilitatea de a densifica zona centrală istorică, iar parțial **UTR L1 - locuințe individuale și locuințe colective mici pe lot și alte funcțiuni complementare**, cu indicatorii **POT = 40%, CUT = 1,6, RH = P+2E** - indicatori notabil mai mici, promovând o dezvoltare urbană specifică teritoriului aferent acestora. Există punctual zone în care UTR CS 1 are ca indicatori urbanistici valori mult mărite: **POT = 70%, CUT = 5,6, RH = P+8E** sau **POT = 80%, CUT = 4,5, RH = P+5E**.

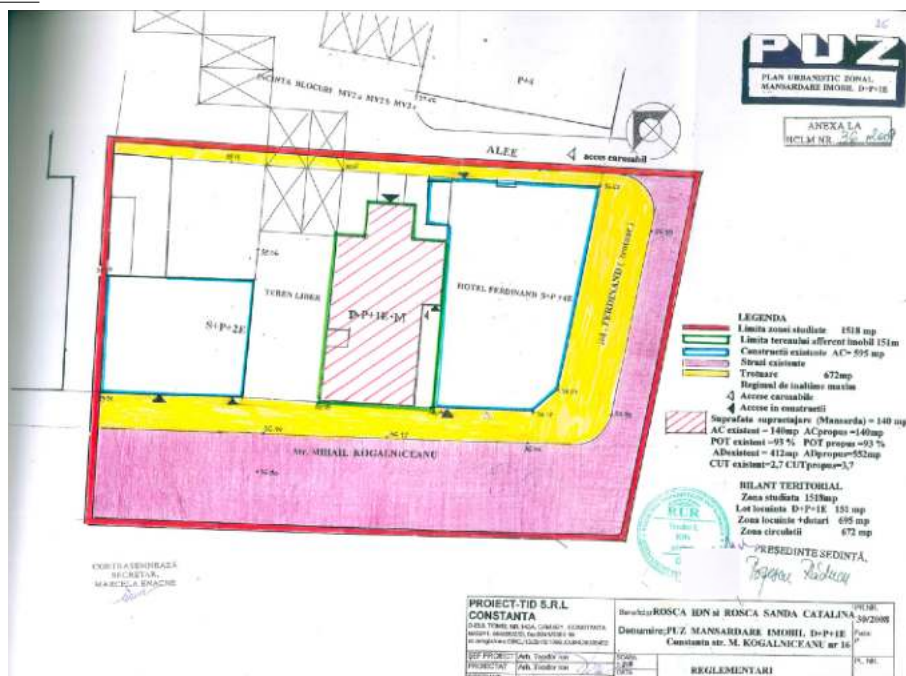
3.3.Documentații PUZ și PUD inițiate de persoane fizice și/sau juridice

Deși în primii ani ulterior aprobării PUZ Peninsula, s-a manifestat o voință de restaurare și extindere (de obicei - densificare prin supraetajare) a construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică, aceste investiții nu au fost întreprinse, în acest moment în zona de studiu, existând un număr mare de construcții degradate. Multe din proiectele surprinse în documentațiile de urbanism nu au fost implementate.

Majoritatea documentațiilor PUZ inițiate de investitori privați, au vizat reglementarea unei singure parcele, chiar dacă au studiat zone mai extinse. Miza a fost, bineînțeles, realizarea de inserții și densificarea într-o zonă de reprezentativitate, deci supusă presiunii imobiliare.

Documentații de tip P.U.Z.

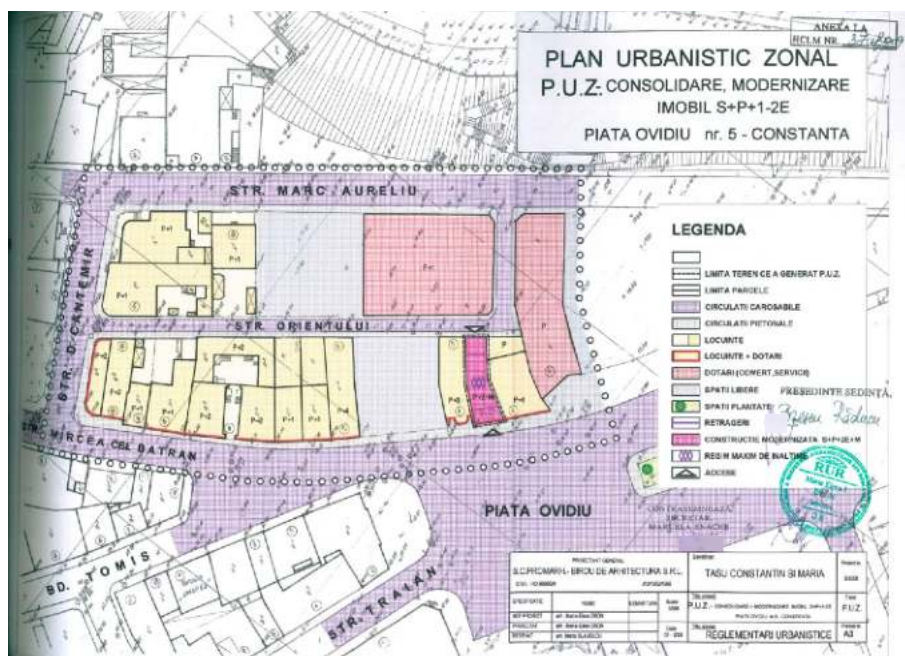
- Plan Urbanistic Zonal - Consolidare și mansardare imobil apartamente D+P+1E, str. Mihail Kogălniceanu nr. 16, teren în suprafață de 151 mp, aprobat prin HCL nr. 36 din 29.01.2009;
- PUZ-ul respectă prevederile din PUG Constanța;



Extras planșă Reglementări PUZ HCL 26/2009, sursă: Municipiul Constanța

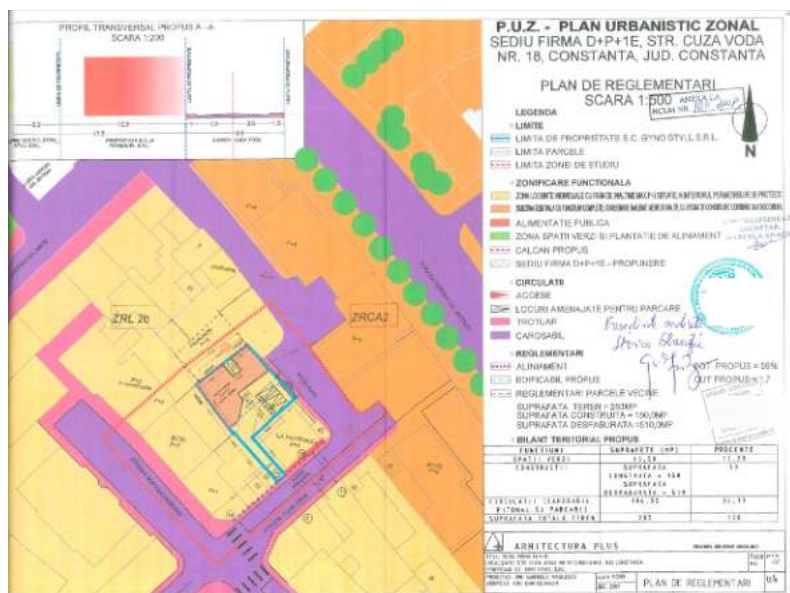
- **Plan Urbanistic Zonal - Consolidare și supraetajare parțial imobil S+P+1-2E - alimentație publică, birouri și locuire, Piața Ovidiu nr. 5, teren în suprafață de 103,59 mp, aprobat prin HCL nr. 37 din 29.01.2009; / HCL nr. 192 din 26.02.2009 (îndreptare eroare);**

- Construcția propusă spre consolidare este monument istoric;
- PUZ-ul s-a comportat ca un PUD;
- Efecte produse:
 - Anterior acestui PUZ, alte 2 construcții vecine, încadrate în lista monumentelor istorice, au fost reabilite, astfel, propunerile din cadrul acestei documentații au completat calitatea estetică a zonei;



Extras planșă Reglementări PUZ HCL 37/2009, sursă: Municipiul Constanța

- **Plan Urbanistic Zonal - Construire sediu firmă D+P+1E, str. Cuza Vodă nr. 18, teren în suprafață de 283 mp, aprobat prin HCL nr. 383 din 23.07.2009; / HCL nr. 100 din 27.02.2008**
- PUZ-ul s-a comportat ca un PUD;
- HCL nr. 383 aprobat pentru modificarea destinației în locuință a documentației HCL nr. 100
- Efecte produse:
 - Prin prezentul PUZ a generat amenajarea garajelor regăsite în prezent.
 - Apariția construcției a produs o densificare minimală la nivelul cvartalului.



Extras planșă Reglementări PUZ HCL 383/2009, sursă: Municipiul Constanța

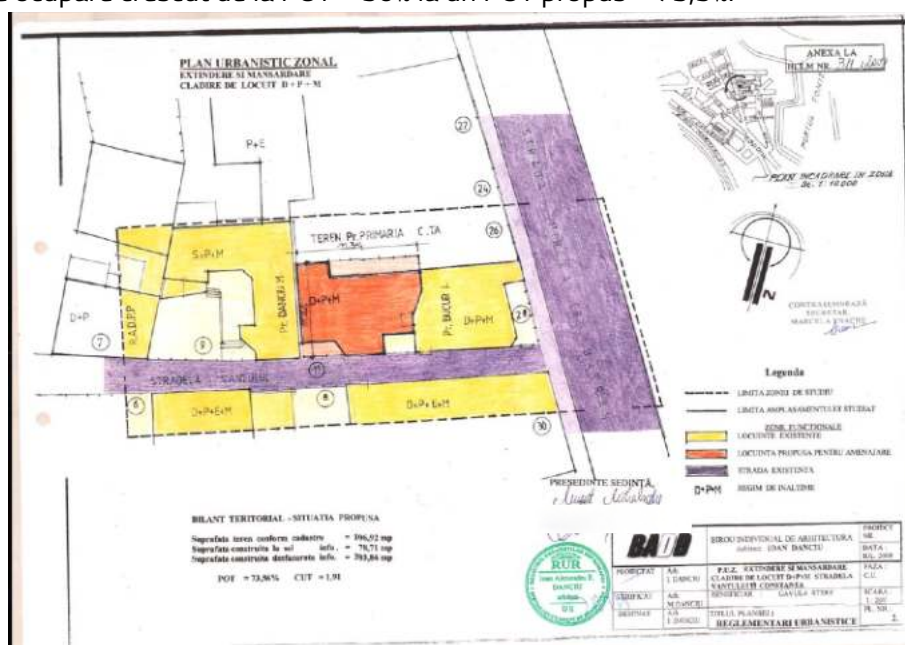
- Plan Urbanistic Zonal - Teritoriu cuprins între str. Ștefan Cel Mare, prelungirea Bdul. Ferdinand pe lângă blocul MF1A, plaja Modern, str. Mircea Cel Bătrân, teren în suprafață de 2718,35 mp, aprobat prin HCL nr. 258 din 11.11.2010;
- Prin prezentul PUZ, fondul construit existent a fost zonificat funcțional și s-a propus pe latura taluzului instituții, servicii, echipamente publice și locuire individuală;
- PUZ-ul nu a fost implementat, nu a produs efecte.



■ **Plan Urbanistic Zonal - Extindere și mansardare locuință D+P, str. Vântului nr. 11, teren în suprafață de 105, 23 mp, aprobat prin HCL nr. 311 din 29.06.2009;**

- PUD-ul nu respectă indicatorii propuși în PUZ 2003
- PUZ-ul s-a comportat ca un PUD
- Efecte produse:
- Construcția propusă a completat frontul stradal;

procentul de ocupare crescut de la POT = 50% la un POT propus = 73,5%.

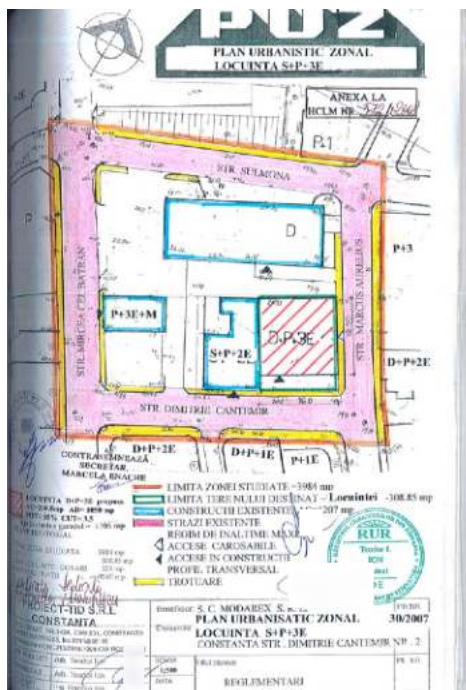


■ **Plan Urbanistic Zonal - Mansardare imobil locuințe Sp+P+3E existent, str. Mihail Kogălniceanu nr. 34, aprobat prin HCL nr. 336 din 29.06.2009;**

- Există PUZ pe aceeași zonă elaborat la o lună după acest PUZ, dar ce vizează o parcelă vecină;
- PUZ-ul s-a comportat ca un PUD
- Efecte produse:
- Construcția propusă a completat frontul stradal;

▪ **Plan Urbanistic Zonal - Construire imobil locuințe D+P+3E, str. Dimitrie Cantemir nr. 2, teren în suprafață de 308,85 mp, aprobat prin HCL nr. 572 din 22.10.2008;**

- PUZ-ul s-a comportat ca un PUD;
- Prezenta documentație nu a respectat indicatorii prevăzuți prin PUZ Peninsulă, HCL 416/2003, astfel indicatorii densitatea la nivel de parcelă s-a mărit la POT 85%, cu procent anterior de POT 70%, iar coeficientul de utilizare s-a mărit la 3,5 cu număr anterior de 1,5;
- Efecte produse:
 - Poziționarea construcției propuse a creat fronturi incoerente fără a respecta regulile de construire existente în zonă. (Pe strada str. Dimitrie Cantemir, construcția vecină este aliniată la aliniament iar pe



Extras planșă Reglementări PUZ HCL 572/2008, sursă: Municipiul Constanța

▪ **Plan Urbanistic Zonal - Construire imobil D+P+2E+Mp - birouri și locuințe, str. Ecaterina Varga nr. 50, teren în suprafață de 200 mp, aprobat prin HCL nr. 734 din 17.12.2008;**

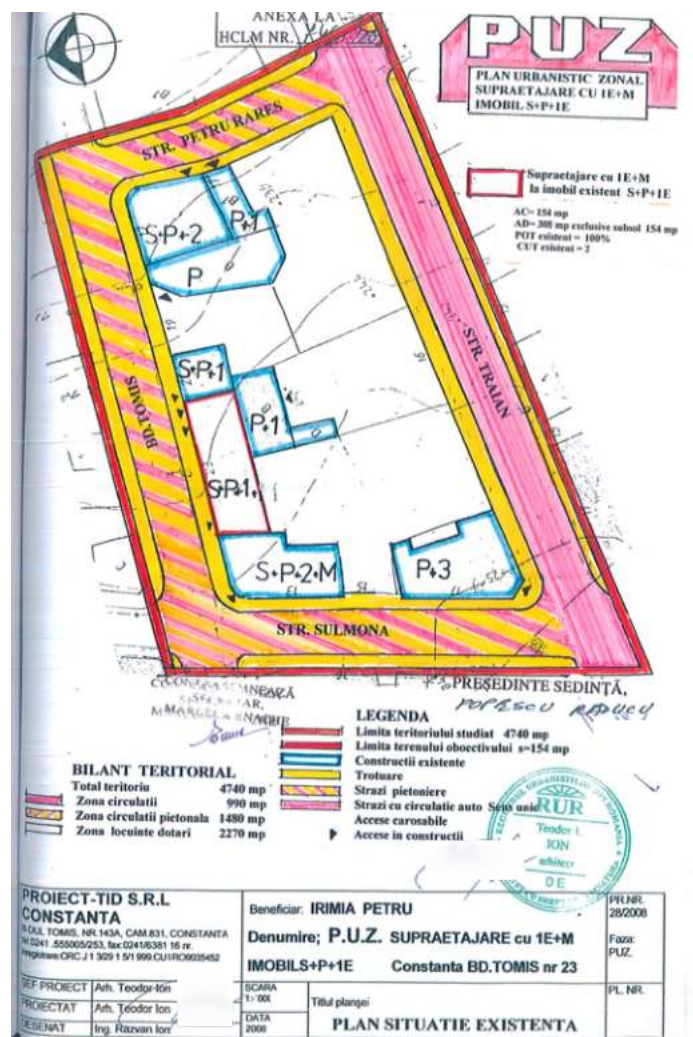
- PUZ ul s-a comportat ca un PUD;
- PUZ-ul nu a fost implementat, nu a produs efecte.

PLAN URBANISTIC ZONAL - „ACTUALIZARE PUZ REABILITAREA ȘI REVITALIZAREA ZONEI PENINSULARE A MUNICIPIULUI CONSTANȚA,
APROBAT PRIN HCL NR. 416/2003”



Extras plansă Reglementări PUZ HCL 734/2008, sursă: Municipiul Constanta

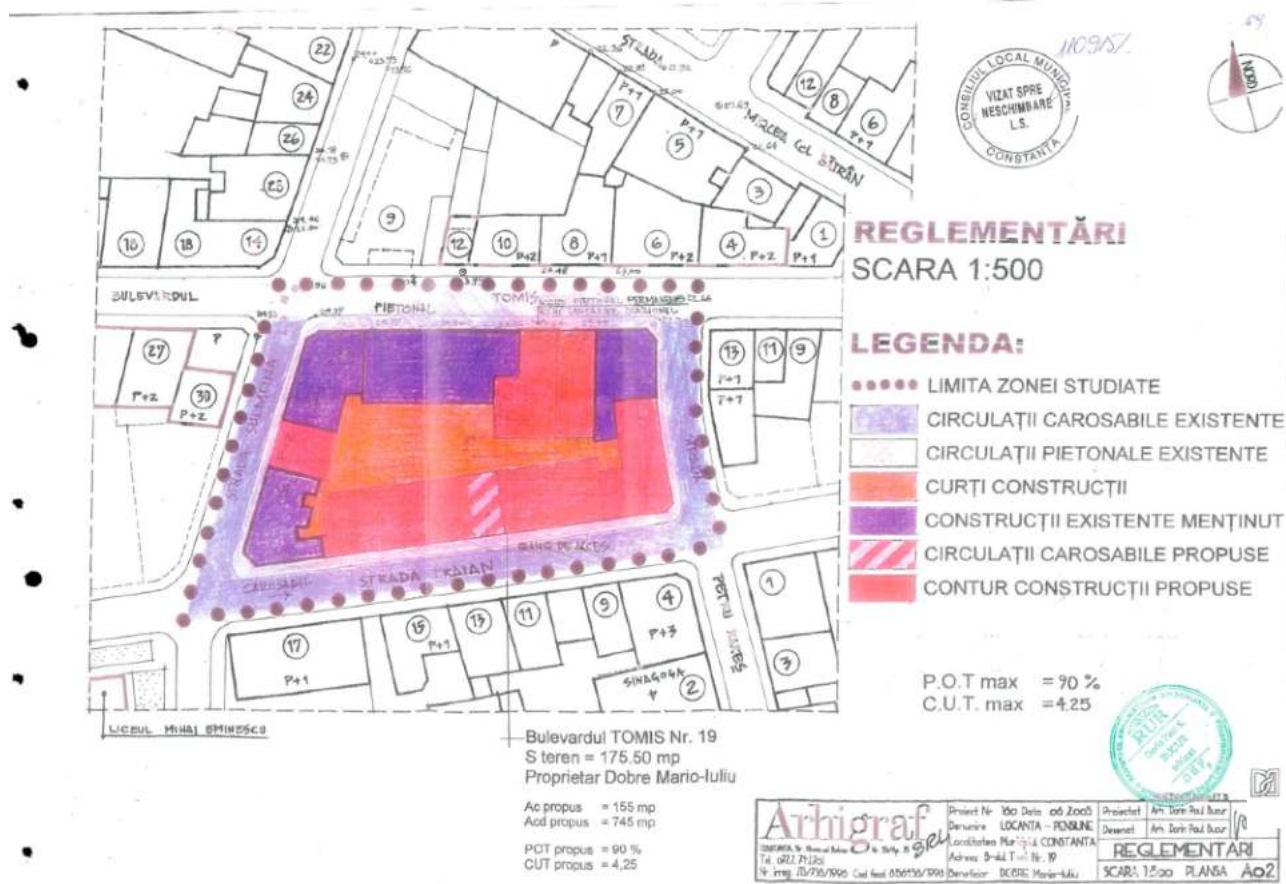
- **Plan Urbanistic Zonal - Consolidare și supraetajare imobil S+P+1E, bd. Tomis nr. 23, teren în suprafață de 154 mp, aprobat prin HCL nr. 746 din 17.12.2008;**
- PUZ-ul s-a comportat ca un PUD;
- PUZ-ul nu a fost implementat, nu a produs efecte.
- În cadrul pieselor desenate din documentația prezentă, nu a fost regăsit planul de reglementări;



Documentații de tip P.U.D.

Plan Urbanistic de Detaliu - Construire pensiune S+P+2-3E, bd. Tomis nr. 19, teren în suprafață de 175,50 mp, aprobat prin HCL nr. 25 din 30.01.2007;

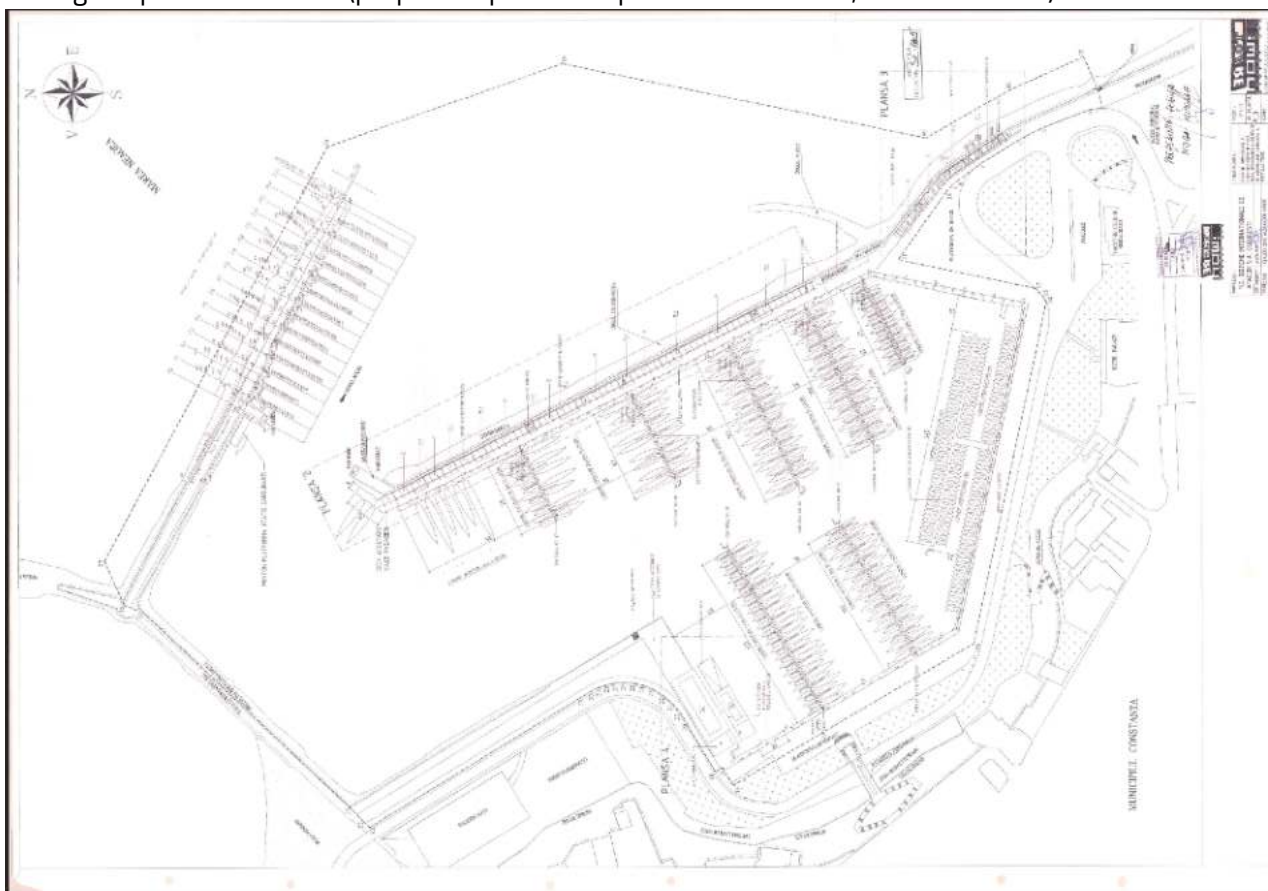
- PUD-ul s-a comportat ca un PUZ
- Efecte produse:
 - Prin construcțiile propuse s-a urmărit completarea fondului construit și o imagine urbană unitară cu construcții în regim înșiruit
 - S-a propus un acces carosabil către curțile interioare ale insulei având ca efect diminuarea parcarilor de-a lungul circulațiilor pietonale publice
 - Documentația nu a respectat indicatorii prevăzuți prin PUZ Peninsula, HCL 416/2003, astfel densitatea la nivel de parcelă s-a mărit la POT 90%, cu procent anterior de POT 70%, iar coeficientul de utilizare s-a mărit la 4,25 cu număr anterior de 2,5;



Extras planșă Reglementări PUD HCL 25/2007, sursă: Municipiul Constanța

▪ **Plan Urbanistic de Detaliu - Amenajare complexă a portului Tomis, pe terenul în suprafață de 21632 mp, aprobat prin HCL nr. 32 din 29.01.2005;**

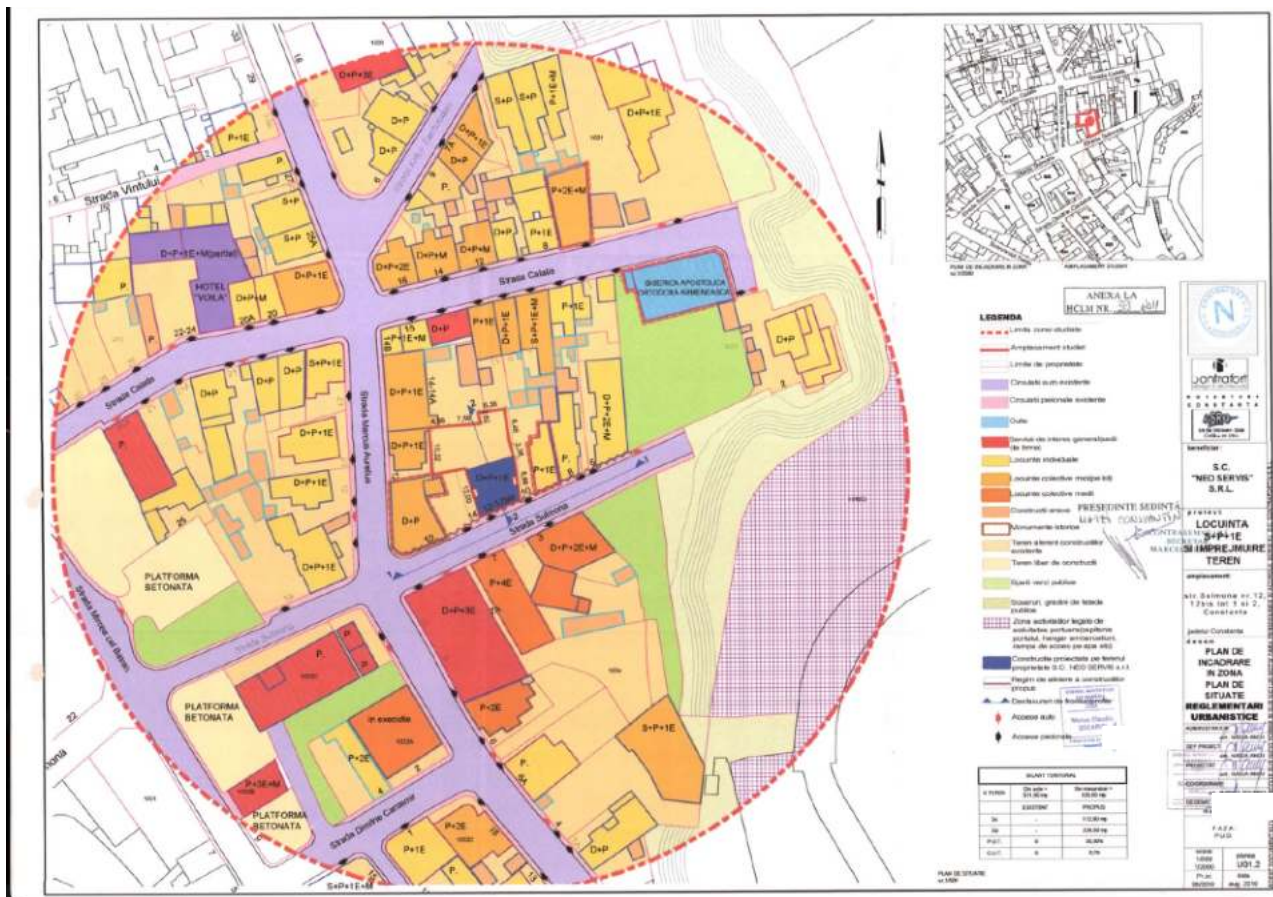
- Deși conform planșelor desenate, proiectul nu a fost realizat în întregime, amenajarea complexă a portului a produs ca efecte:
 - Creșterea traficului de ambarcațiuni, carosabil și pietonal;
 - Creșterea economică a zonei;
 - Completarea funcțională a specificul zonei;
 - Lărgirea portului existent (propunere prevăzută prin PUZ Peninsulă, HCL 416/2003).



Extras planșă Reglementări PUD HCL 32/2005, sursă: Municipiul Constanța

▪ **Plan Urbanistic de Detaliu - Construire locuință D+P+1E și împrejmuire pe LOT, str. Sulmona nr. 12 și 12bis, teren în suprafață de 311,00 mp, aprobat prin HCL nr. 39 din 10.02.2011;**

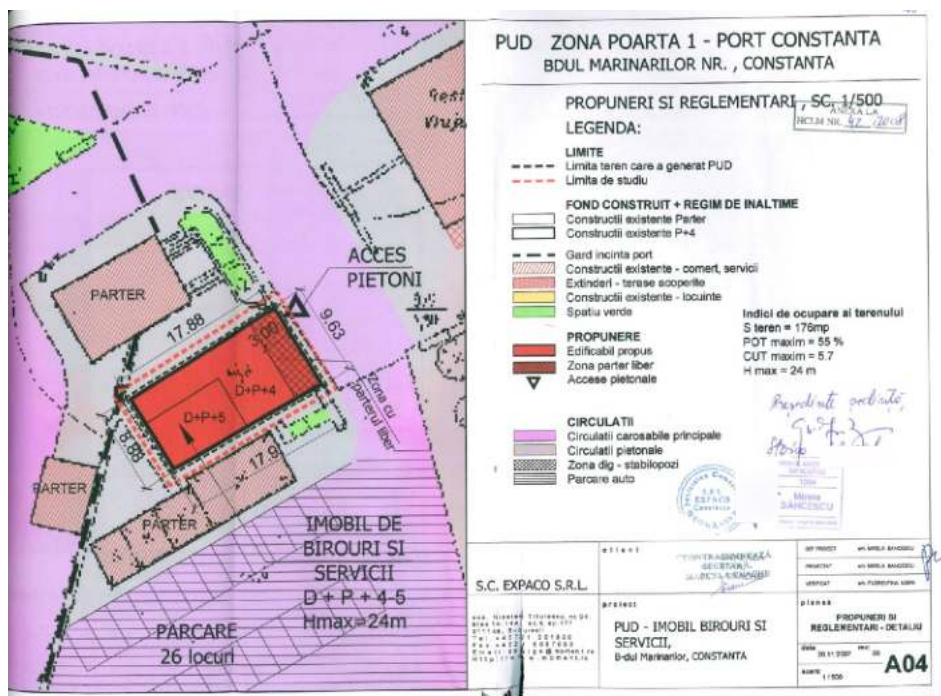
- Prin construcția propusă s-a urmărit completarea frontului stradal unde construcțiile existente sunt aliniate la aliniament;
- PUZ-ul nu a fost implementat, nu a produs efecte.



Extras planșă Reglementări PUD HCL 39/2011, sursă: Municipiul Constanta

- Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil D+P+4-5E - Alimentație publică și birouri, bd. Elisabeta, teren în suprafață de 176 mp, aprobat prin HCL nr. 42 din 25.01.2008; - **SUSPENDAT**

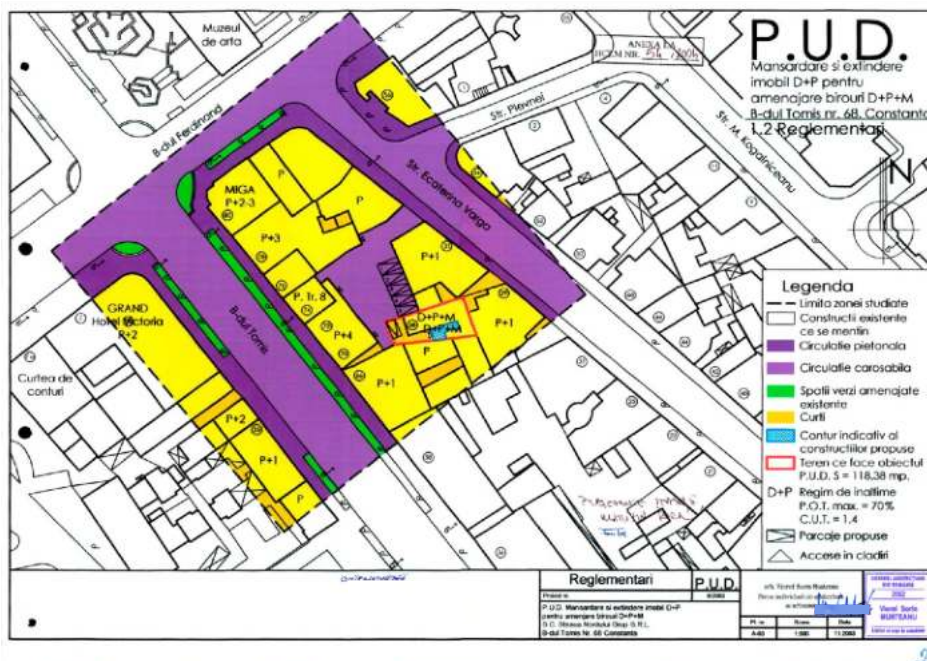
- Documentația a fost suspendată, dar construcția se regăsește în prezent în sit;
- Parcela care a generat PUD, nu a fost reglementată prin documentații anterioare aprobate (PUG, PUZ).
- Efecte produse:
 - Construcția propusă a creat la nivelul sitului un reper de înălțime având un regim de înălțime de P+5 etaje, și reper funcțional prin denumirea din prezent a turnului de birouri "Blue Bike";
 - Dinspre str. Termele Romane, construcția funcționează ca un capăt de perspectivă dar care opturează peisajul mării;



Extras planșă Reglementări PUD HCL 42/2008, sursă: Municipiul Constanța

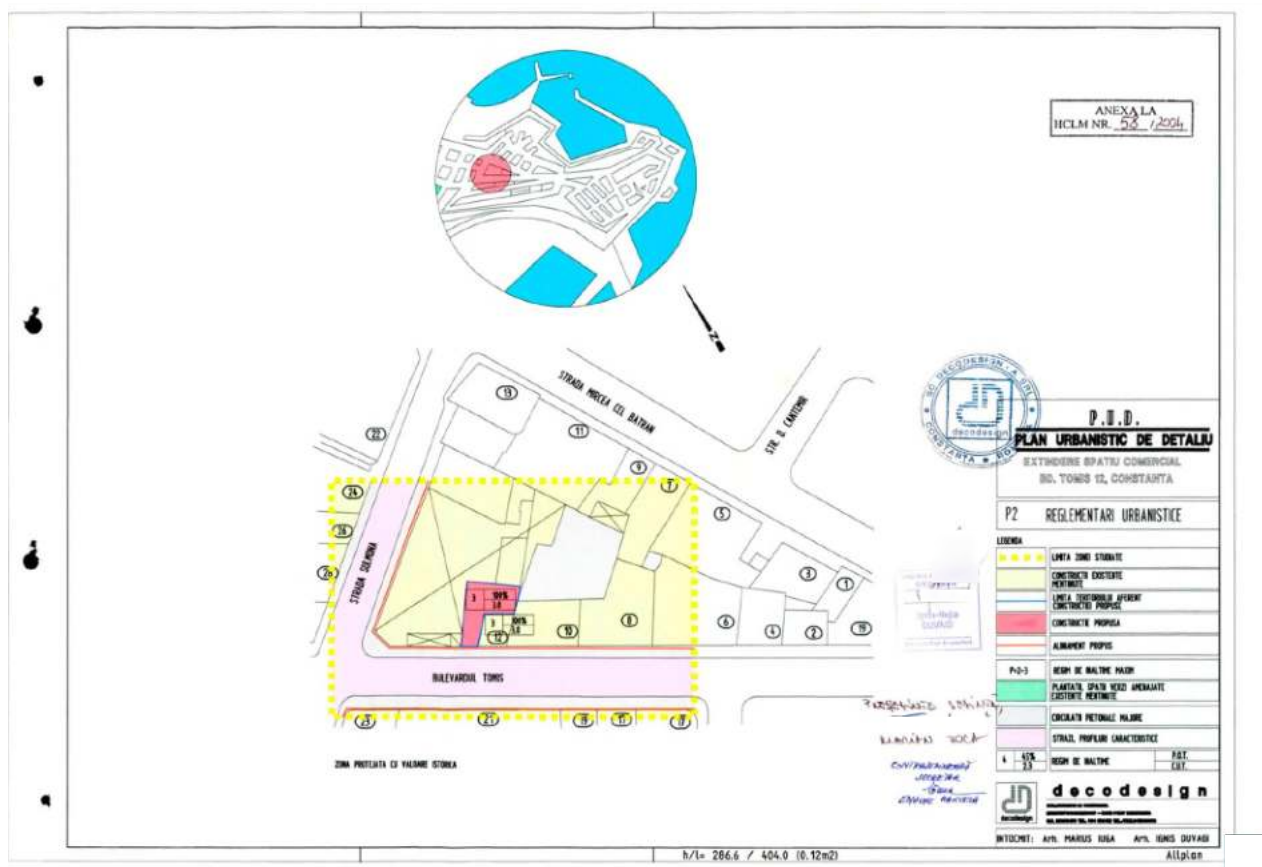
- Plan Urbanistic de Detaliu - Mansardare și extindere imobil D+P pentru amenajare birouri D+P+M, bd. Tomis nr. 68, teren în suprafață totală de 118,38 mp, aprobat prin HCL nr. 54 din 17.02.2004;

altă construcție



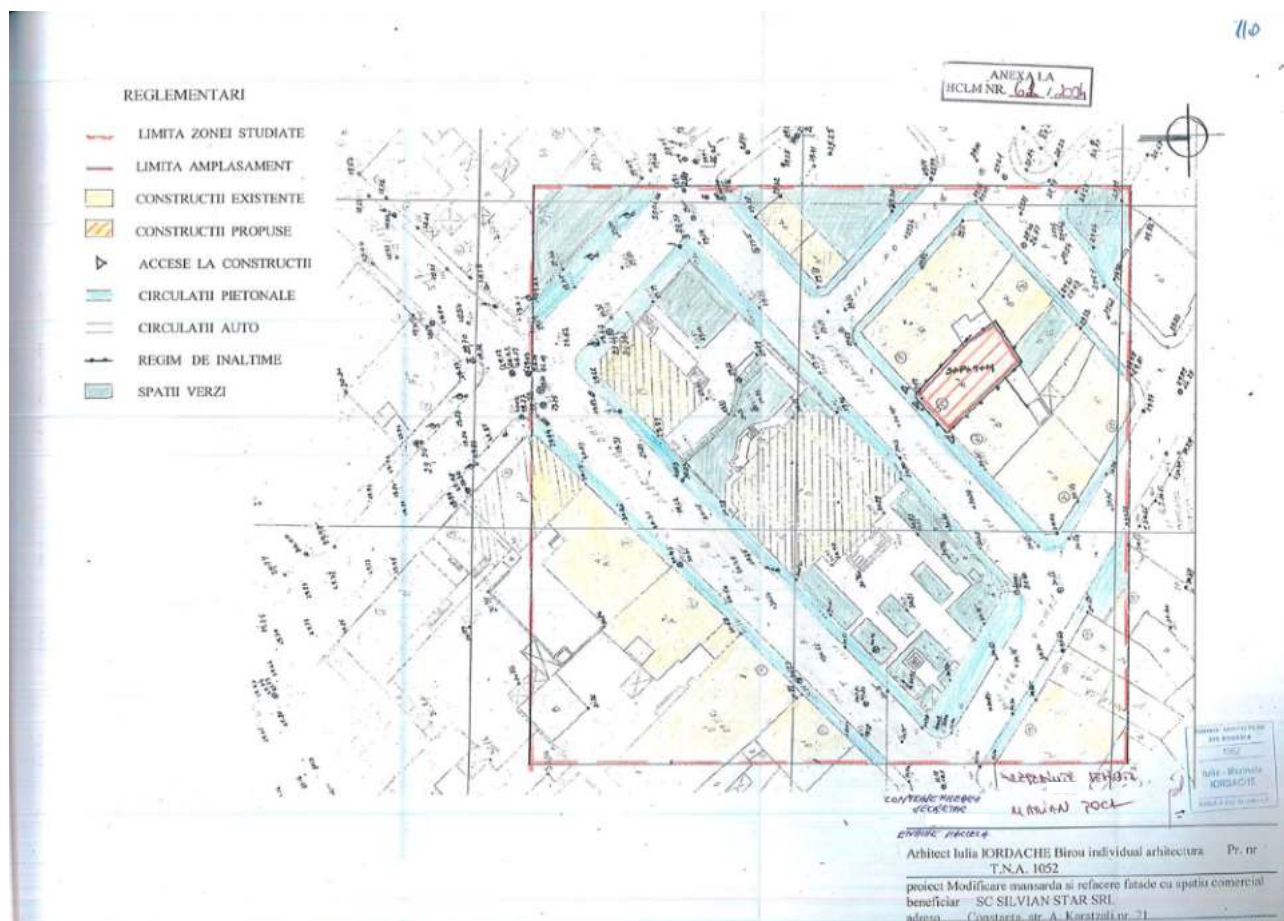
Extras planșă Reglementări PUD HCL 54/2004, sursă: Municipiul Constanța

- **Plan Urbanistic de Detaliu - Spațiu comercial, teren în suprafața de 71 m p , situat în bd. Tomis 12, aprobat prin HCL nr. 58 din 17.02.2004;**
- Parcela care a făcut obiectul PUD în prezent nu mai există, fiind comasată în timp și peste care există o altă construcție



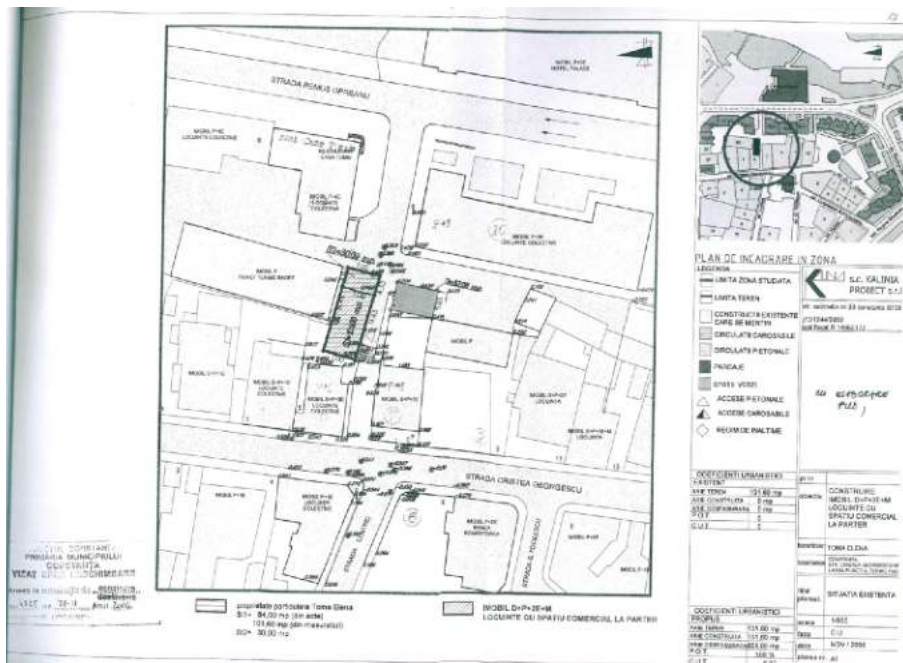
Extras planșă Reglementări PUD HCL 58/2004, sursă: Municipiul Constanța

- **Plan Urbanistic de Detaliu - Modificare mansardă, refacere mansardă, amenajare spațiu comercial - Bistro la parterul imobilului S+P+1+M, Strada Aristide Karatzali nr. 21, municipiul Constanta, pe terenul în suprafața de 87 mp, aprobat prin HCL nr. 61 din 17.02.2004 ;**
- Efecte produse:
 - Creșterea economică a zonei prin amenajarea spațiului comercial la parter;
 - Construcția propusă a contribuit la completarea frontului la stradă unde construcțiile existente sunt aliniate la aliniament, în regim de construire înșiruit.



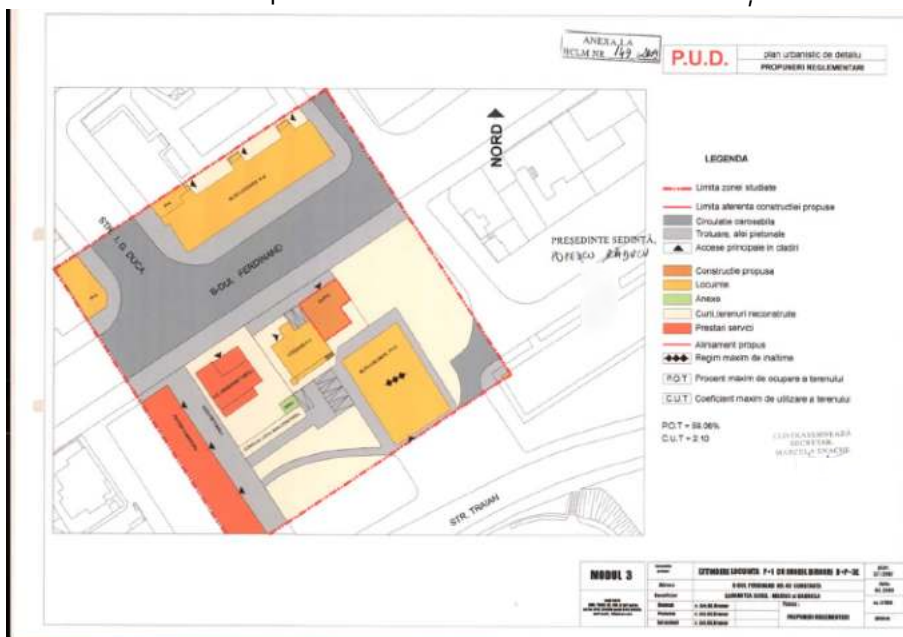
Extras planșă Reglementări PUD HCL 61/2004, sursă: Municipiul Constanța

- **Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil D+P+2E+M, locuințe cu spațiu comercial la parter, str. Cristea Georgescu nr. 9, teren în suprafața de 114,09 mp, aprobat prin HCL nr. 112 din 7.03.2007;**
- Efecte produse:
 - În urma construirii locuinței, s-a creat o perspectivă de capăt cu punctul de privire de pe strada Remus Opreanu, evitând o imagine de tip "fund de parcelă";
 - Propunerea a dat naștere la construirea garajelor aflate pe Aleea Avocat Virgil M.
 - Reglementările prevăzute prin PUZ Peninsula, HCL 416/2003 nu au fost respectate, procentul de ocupare fiind mărit la POT propus = 100%, împreună cu coeficientul de utilizare a terenului de CUT propus = 4,2.

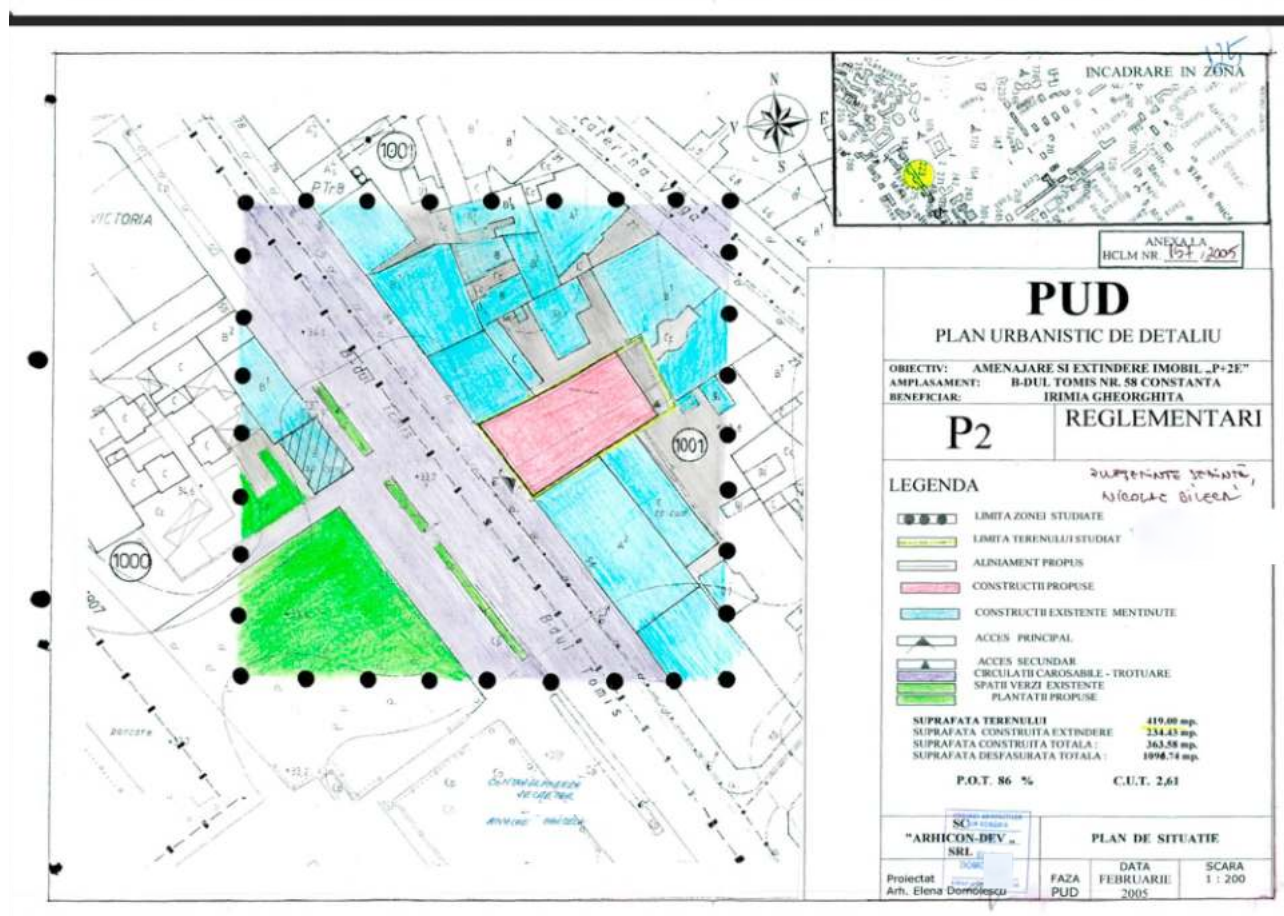


Extras planșă Reglementări PUD HCL 112/2007, sursă: Municipiul Constanța

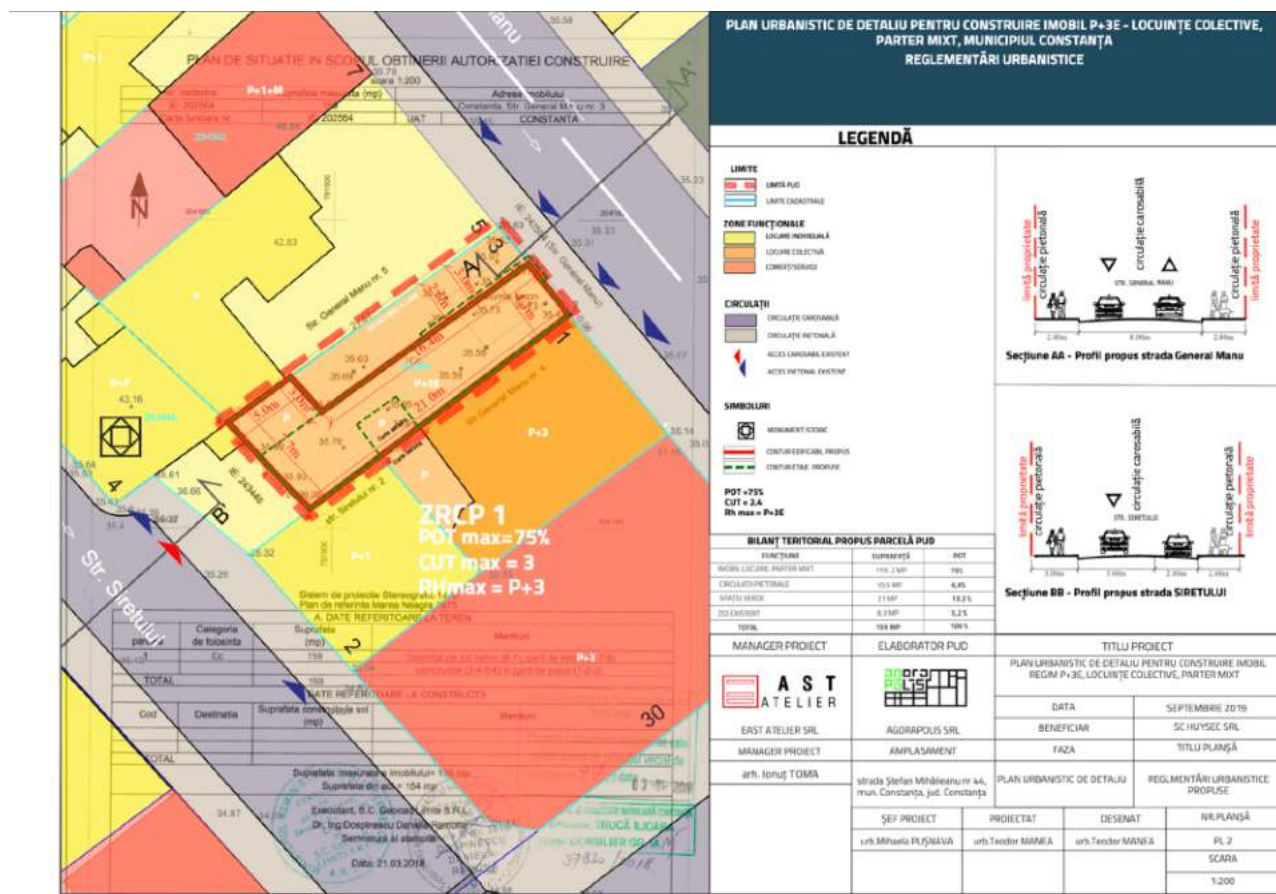
- Plan Urbanistic de Detaliu - Extindere locuință P+1 cu imobil birouri S+P+3E, Bdul. Ferdinand nr. 45, teren in suprafața de 381 mp conform măsurători în 398 mp, aprobat prin HCL nr. 149 din 25.02.2009;
- PUD-ul nu a fost implementat, deci nu a produs efecte;
- Prin propunerea ei s-a urmărit completarea unui front coerent cu construcții aliniate la aliniament.



- Plan Urbanistic de Detaliu - Amenajare și extindere imobil existent P+1E cu un nivel pentru “Spații comerciale”, bd. Tomis nr. 58 Constanta, teren in suprafață de 419 mp, aprobat prin HCL nr. 23 din 20.01.2006; / HCL nr. 157 din 07.04.2005
- Prezentul HCL a fost aprobat pentru modificarea HCL-ului anterior pe aceeași zonă de studiu 157/7.04.2005 la cererea de creștere a regimului de înălțime, depășind astfel reglementările prevăzute

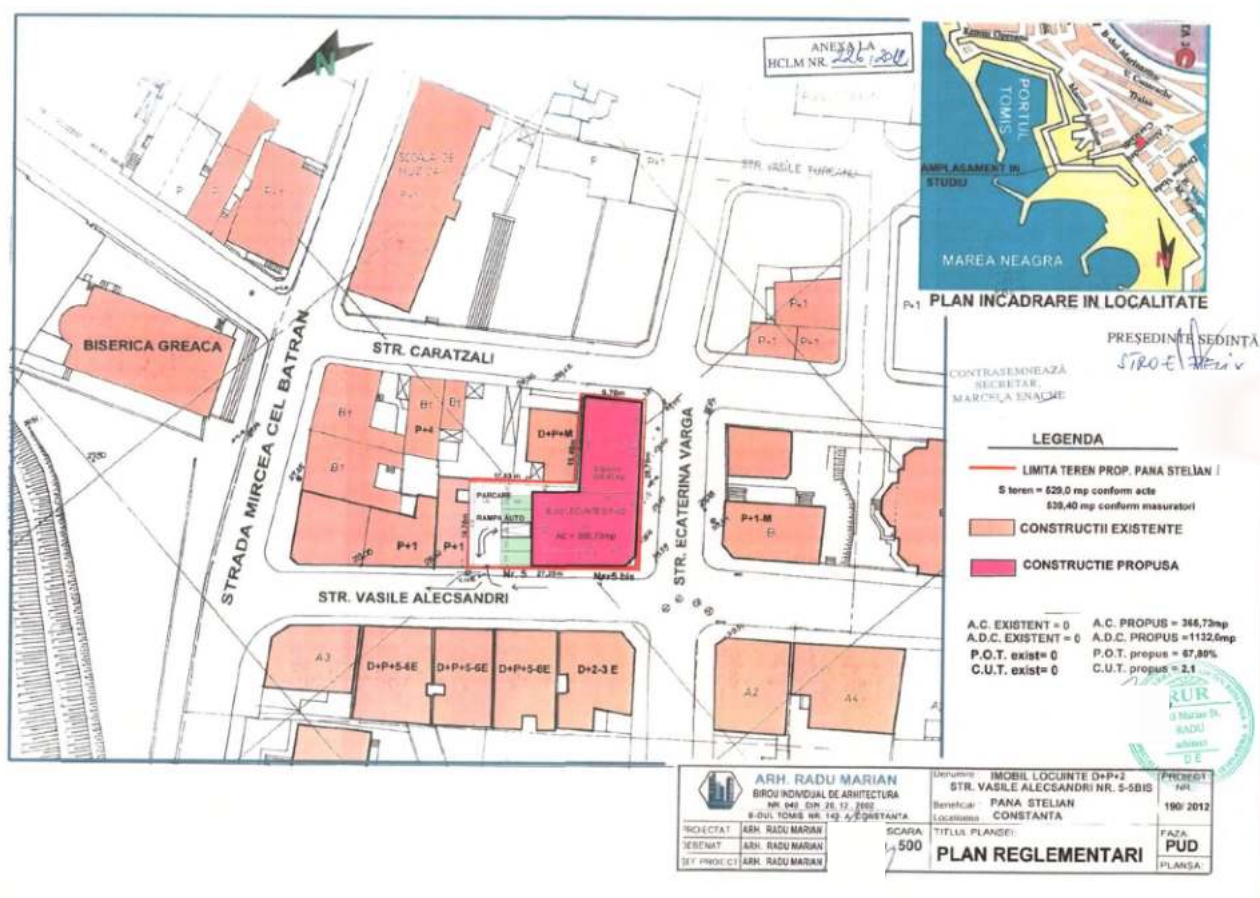


- Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil locuire colectivă, str. General Manu nr. 3, aprobat prin HCL nr. 202 din 30.06.2020;
- PUD-ul nu a fost implementat, deci nu a produs efecte.



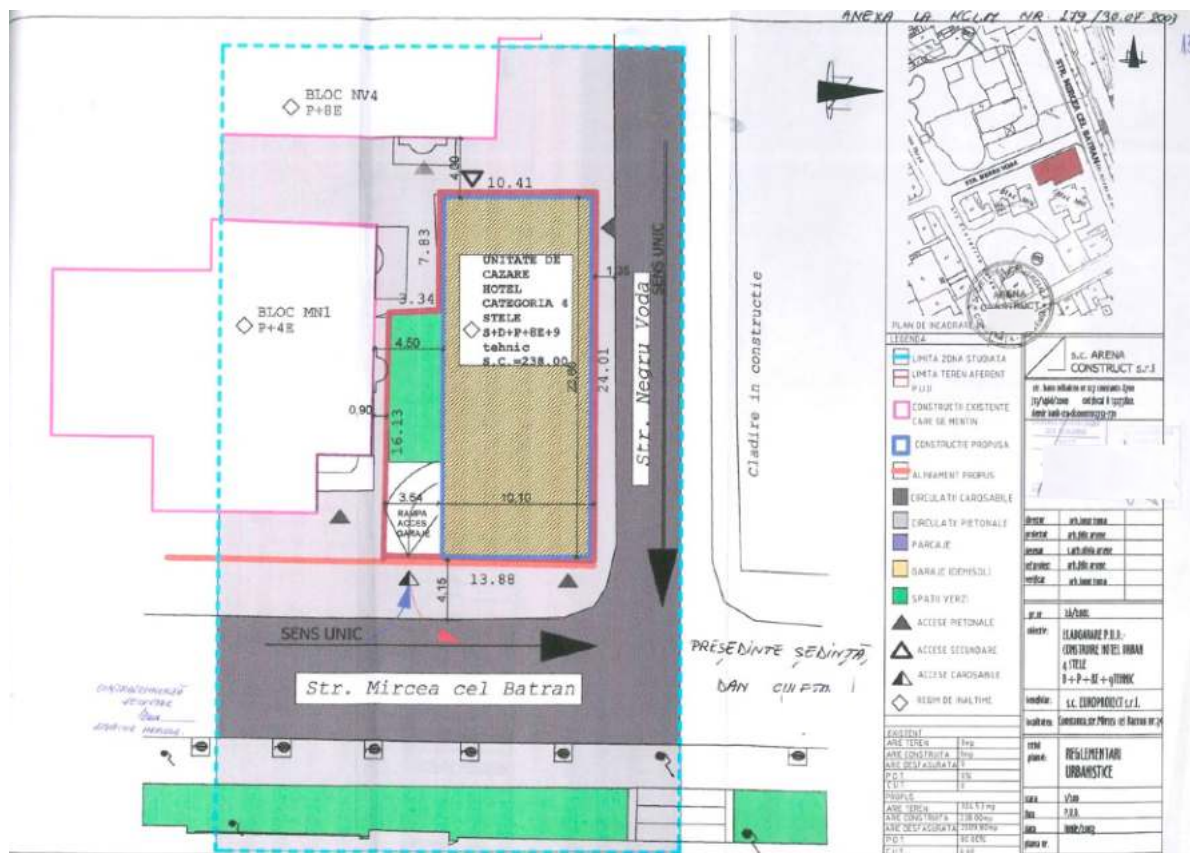
Extras planșă Reglementări PUD HCL 202/2020, sursă: Municipiul Constanța

- Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil P+3E - locuințe D+P+2E, str. Vasile Alecsandri nr. 5-5bis, teren în suprafață de 529 mp, aprobat prin HCL nr. 226 din 27.07.2012;
- PUD-ul nu a fost implementat, deci nu a produs efecte.



■ **Plan Urbanistic de Detaliu - Hotel Urban 4 stele S+D+P+8-9E, Strada Mircea cel Bătrân nr.39, municipiul Constanța, pe terenul în suprafața de 300 mp, aprobat prin HCL nr. 279 din 30.07.2003;**

- În prezent hotelul Urban nu mai există, fiind înlocuit cu Maritimo Aparthotel;
- Efecte produse:
 - Indicatorii prevăzuți prin PUZ Peninsula, HCL 416/2003, nu au fost respectați, procentul de ocupare a crescut de la POT = 50% la un POT propus = 80%, iar coeficientul de utilizare a crescut de la CUT = 2,4 la un CUT propus = 6,6;
 - Construcția propusă, în prezent se încadrează ca reper de înălțime și reper funcțional din proximitatea taluzului. Dinspre zona portuară, construcția conturează o siluetă dinamică a peninsulei fiind un accent de înălțime.
 - Discrepanță la nivel estetic, între construcția propusă (bloc cu fațade din sticlă) și stilurile arhitecturale specifice monumentelor și blocurilor socialiste din proximitate.



- **Plan Urbanistic de Detaliu - Construire sediu S+P+3-4E, str. Mihai Viteazu zona Fantasio, teren în suprafață de 1000 mp, aprobat prin HCL nr. 316 din 22.06.2007;**

- Efecte produse:

- Creșterea fluxului generat de construcția instituției propuse (OCPI), putea crea eventuale aglomerări



- Efecte produse:

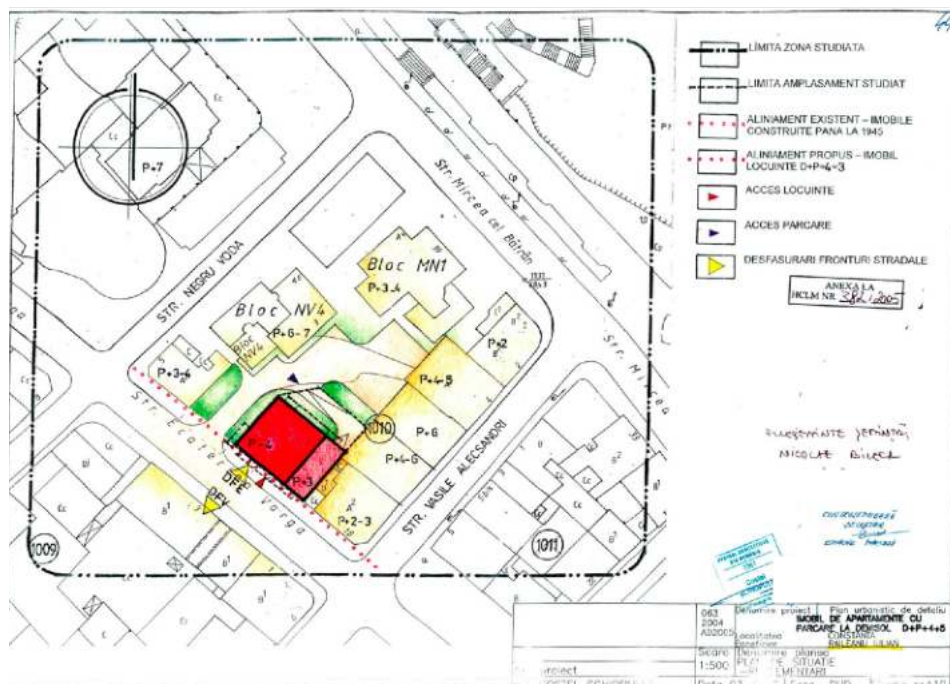
- Construcția propusă a completat frontul stradal prin poziționarea ei la aliniament și în regim de construire înșiruit, asemenea construcțiilor vecine la nivelul cvartalului.

- **Plan Urbanistic de Detaliu - Construire locuință S+P+2, str. Marcus Aurelius nr. 35 colt cu str. Aristide Karatzali nr. 3A, teren în suprafață de 203 mp, aprobat prin HCL nr. 370 din 27.09.2018;**
- HCL aprobat pentru îndreptarea erorii a documentației : **Plan Urbanistic de Detaliu - Construire**



Extras planșă Reglementări PUD HCL 370/2018, sursă: Municipiul Constanța

- **Plan Urbanistic de Detaliu - Construire Imobil Apartamente D+P+3-4E cu parcare la demisol. str. Ecaterina Varga nr. 20, teren în suprafață de 357,88 mp, aprobat prin HCL nr. 207 din 11.04.2007; / HCL nr. 382 din 25.07.2005**
- HCL modificat din HCL nr. 382/25.07.2005;
- Efecte produse:
 - Construcția propusă a completat frontul stradal prin poziționarea ei la aliniament și în regim de construire înșiruit, asemenea construcțiilor vecine la nivelul cvartalului.
 - Indicatorii prevăzuți prin PUZ Peninsula, HCL 416/2003, nu au fost respectați, procentul de ocupare crescut de la POT = 40% la un POT propus = 72%, iar coeficientul de utilizare a crescut de la CUT = 1,6 la un CUT propus = 4,31;



Extras planșă Reglementări PUD HCL 382/2005, sursă: Municipiul Constanța

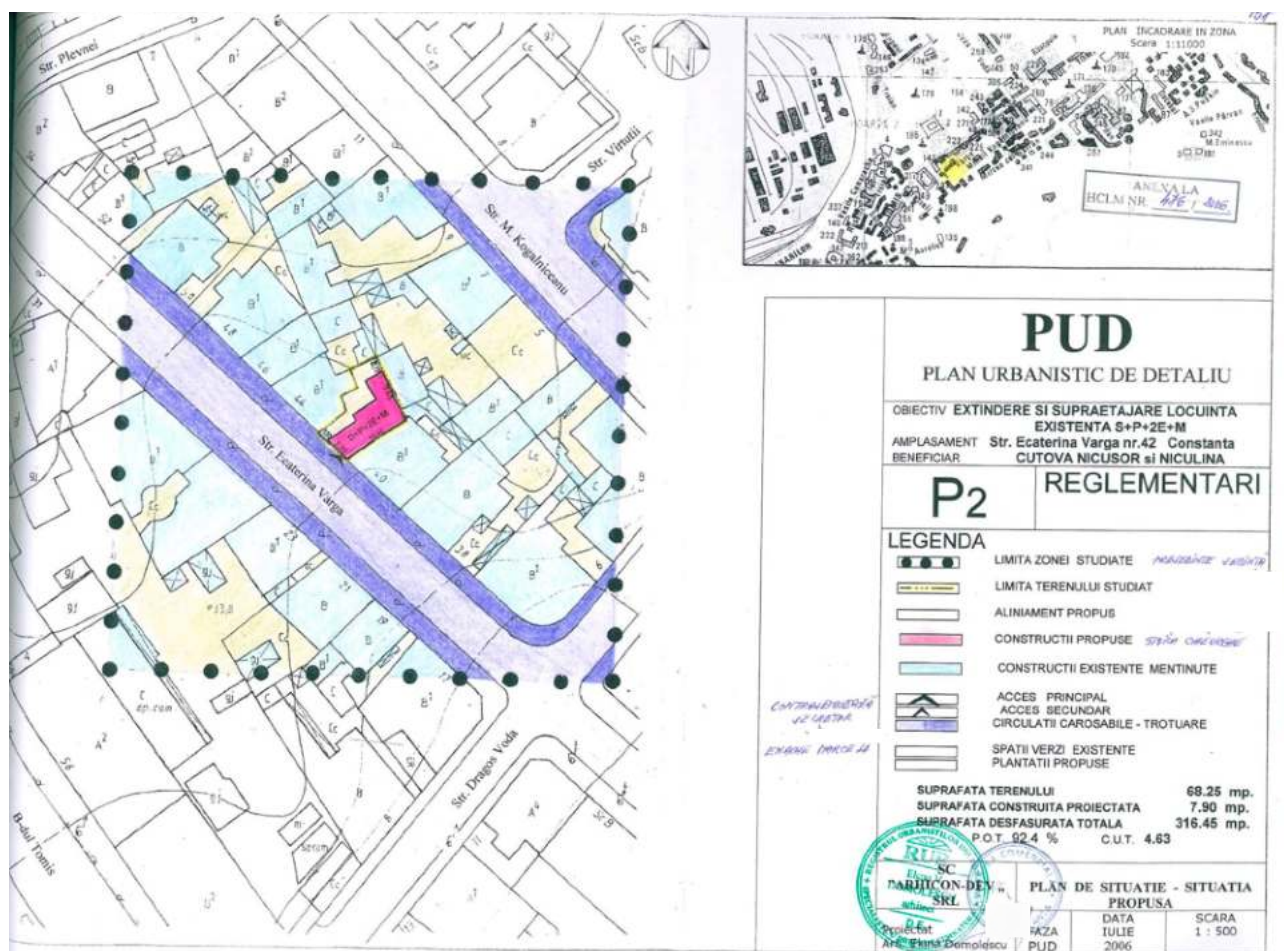
- Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil S+P+2E+M - hotel, CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E+M- HOTEL, str. Revoluției din 22 Decembrie 1989, teren în suprafață de 430,52 mp, aprobat prin HCL nr. 411 din 28.08.2009;

neamenajată;



Extras planșă Reglementări PUD HCL 411/2009, sursă: Municipiul Constanța

- **Plan Urbanistic de Detaliu - Extindere și supraetajare locuință D+P+M până la D+P+2E+M, str. Ecaterina Varga nr. 42, teren în suprafața indiviză de 68,25 mp, aprobat prin HCL nr. 476 din 25.10.2006;**
- **Efecte produse:**
 - Indicatorii prevăzuți prin PUZ Peninsula, HCL 416/2003, nu au fost respectați, procentul de ocupare a



Extras planșă Reglementări PUD HCL 476/2006, sursă: Municipiul Constanța

- **Plan Urbanistic de Detaliu - Construire locuință S+P+1-2E, str. Marcus Aurelius nr. 35 colț cu str. Aristide Karatzali nr. 3A, teren în suprafață de 203 mp, aprobat prin HCL nr. 510 din 23.12.2004;**
- Proiectul nu a fost implementat deci nu a produs efecte, în prezent terenul fiind liber.

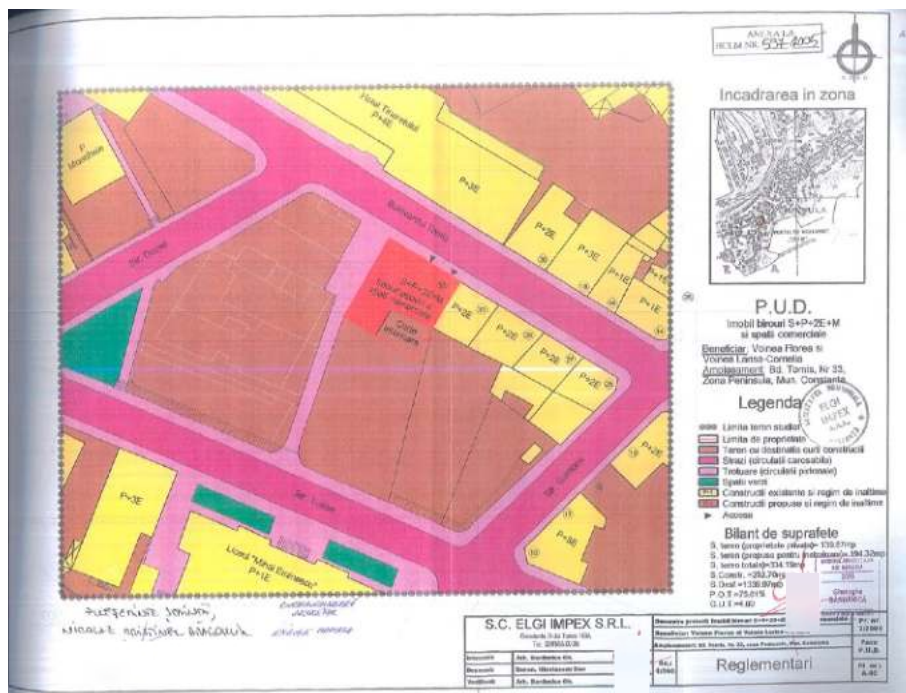


• **Plan Urbanistic de Detaliu - Construire locuință S+P+1-2E+M, bd. Tomis nr. 28, teren în suprafață de 186 mp, aprobat prin HCL nr. 527 din 23.09.2005;**

• **Efecte produse:**

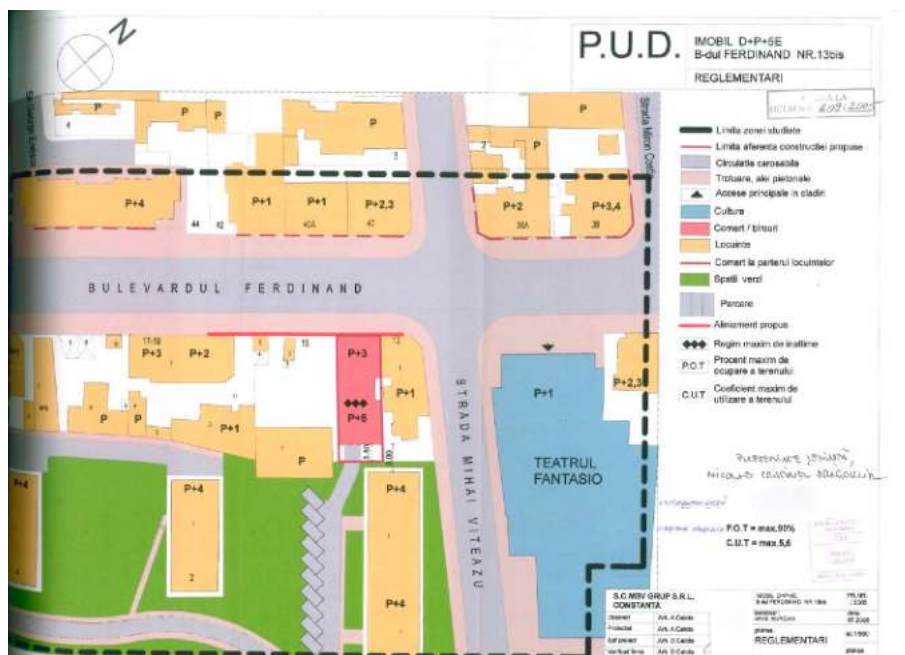
- Indicatorii prevăzuți prin PUZ Peninsula, HCL 416/2003, nu au fost respectați, procentul de ocupare a crescut de la POT = 80% la un POT propus = 100%, iar coeficientul de utilizare a crescut de la CUT = 3,0 la un CUT propus = 4,34;
- Construcția propusă a completat frontul stradal prin poziționarea ei la aliniament și în regim de construire înșiruit, asemenea construcțiilor vecine la nivelul cvartalului.

- Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil S+P+2E+M - Spațiu alimentație publică și birouri, be. Tomis nr. 33, teren în suprafață totală de 334,19 mp, aprobat prin HCL nr. 597 din 24.10.2005;



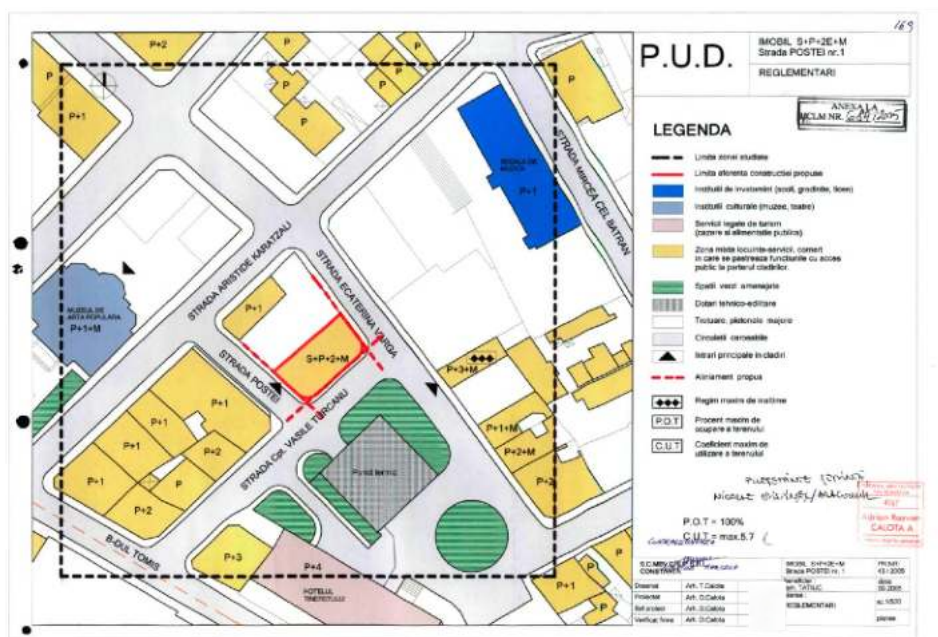
Extras planșă Reglementări PUD HCL 597/2005, sursă: Municipiul Constanța

- Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil S+P+3-5E - Alimentație publică, spații comerciale și birouri, bd. Ferdinand nr. 13 bis, teren in suprafață de 318, 12 mp, aprobat prin HCL nr. 609 din 24.10.2005;
- Proiectul nu a fost implementat deci nu a produs efecte, în prezent terenul fiind liber.



Extras planșă Reglementări PUD HCL 609/2005, sursă: Municipiul Constanța

- Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil S+P+2+M - spații comerciale și alimentație publică la subsol și parter și locuințe la etaje și mansardă, strada Poștei nr. 1, teren in suprafața de 200 mp, aprobat prin HCL nr. 684 din 12.12.2005;



Extras planșă Reglementări PUD HCL 684/2005, sursă: Municipiul Constanța

4. Analiza SWOT

4.1. Puncte tari

- Existența patrimoniului arheologic valoros (straturi istorice diverse), ca resursă turistică;
- Cu câteva excepții, patrimoniul construit major este în stare rezonabilă, a fost restaurat sau se află în proces de restaurare (ex. Cazinoul Constanța);
- Patrimoniu construit valoros, antebelic, interbelic și postbelic, ca resursă care conferă specificitate, unicitate zonei, inclusiv prezența unui număr ridicat de monumente istorice;
- Existența unor perspective favorabile și identitare ale cornișei peninsulare cu potențial peisager deosebit (către și dinspre Marea Neagră/diverse puncte ale Peninsulei), către Portul Industrial Istoric etc.);
- Prezența mai multor edificii religioase aparținând unor culte distincte într-un perimetru geografic restrâns (islamism - Moscheea Carol I și Geamia Hunchiar), creștinism ortodox-Biserica Greacă, Armenească, Catedrala Sf. Petru și Pavel; creștinism catolic- Catedrala Sf. Anton, Sinagoga) care atestă un trecut și prezent cosmopolit, multicultural, multiconfesional, creând o atmosferă de „unitate în diversitate”;
- Mixitate funcțională pronunțată, cu prezența unor instituții și servicii publice de interes major în interiorul țesutului construit, alături de locuire;
- Parcul Arheologic, zonă verde reprezentativă pentru Municipiul Constanța (deși de dimensiuni medii spre reduse - 3 ha) , este bine întreținut;
- În mod similar, alte spații publice reprezentative de loisir - atât taluzul verde vestic, cât și Parcul conex Bd. Regina Elisabeta și promenada de la Cazino sunt întreținute, se află în stare bună;
- Prezența muzeelor și a instituțiilor de cultură în interiorul zonei peninsulare - colecții valoroase - ca resursă turistică;
- Portul turistic Tomis, alături de plaja Modern (extinsă) este o resursă turistică importantă, în stare bună, care se bucură de succes în utilizare;
- Existența posibilității accesării velo a zonei (via Bd. Tomis) și infrastructură pentru mobilitate alternativă (bike-sharing);

4.2. Puncte slabe

- Neexploatarea vestigiilor arheologice din perspectivă turistică (semnalizare precară, fără punere în valoare, absență mentenanță spații conexe, zone cu situri arheologice nesecurizate);
- O parte semnificativă a patrimoniului construit (cel minor și unele repere majore de patrimoniu) se află în stare avansată de degradare;
- Imobile valoroase nu sunt clasate (ex. Sinagoga nu este clasată ca monument istoric), existând riscul dezafectării;

- Imagine urbană controlată deficitar din perspectiva publicității stradale, a organizării fațadelor comerciale/de alimentație publică a țesutului istoric- preponderența elementelor de kitsch, a iluminării și gabaritării necorespunzătoare;
- În ciuda faptului că Peninsula, inclusiv Piața Ovidiu, a beneficiat de o reabilitare a spațiului public, mentenanța acestuia a fost una precară, iar sistemul shared space pentru locatari corelat cu un sistem de acces carosabil gestionat necorespunzător este unul care favorizează o imagine urbană precară, nefavorabilă din punct de vedere al atractivității turistice și al calității vieții. MAȘINILE RĂMÂN PRINCIPALUL “MOBILIER URBAN” ȘI ACTOR PREDOMINANT ÎN SPAȚIUL PUBLIC , acaparând spațiul reclamat în detrimentul pietonilor și al respectului față de Patrimoniu *(Actualizarea PUZ-ului Peninsula va trebui să creeze un cadru coerent de a media nevoia de acces a locatarilor și nevoia de garare, firească, cu interesul public de a accesa pietonal zona valoroasă din perspectivă patrimonială, eliberând spațiul public de autovehicule);*
- Accesibilitatea parțială și conectarea insuficientă la restul țesutului (ex. Port), imaginea urbană neatractivă turistică datorită segregării economice și sociale a unui segment de rezidenți, se traduce în lipsa atractivității comerciale în zona orașului vechi (peninsulară); magazinele existente la Ștefan cel Mare (astăzi în reparații majore) nu prezintă o imagine actuală- predomină kitsch-ul, intervențiile de la nivelul anilor 2000, necorespunzătoare, culori nepotrivite, neunitare;
- În zona de țesut istoric, în epoca socialistă și ulterior anilor 1990, s-au realizat inserții fără valoare arhitectură și de multe ori, nepotrivite;
- Unele construcții (un procent relevant) au fost restaurate/reabilitare necorespunzător, fiind distruse elemente valoroase;
- Relația cu portul - Portul Istoric funcționează ca o enclavă, nu este deschis către oraș, accesul pietonal, public, turistic este anevoios (se face doar în zona Porții 1, controlat), este necesară valorificarea proximității acestuia *(Actualizarea PUZ Peninsula se va corobora cu PUZ Portul Constanța- în elaborare având drept obiectiv creșterea conectării Portului la zona Peninsulară și la oraș);*
- Transportul în comun deservește parțial zonele de interes public și turistic din zona Peninsulară;
- Proiectele de reabilitarea a infrastructurilor tehnico-edilitare pe străzile din zona de studiu a PUZ și proiectul de reamenajare a străzii Ștefan cel Mare trenează, organizarea execuției este gestionată fără a avea drept obiectiv siguranța în spațiu public și facilitatea de traversare;
- Imobile abandonate (potențial inclusiv de squatting), ce accentuează riscul de segregare socio-economică a zonei;

4.3. Oportunități

- Lansarea programului Reactis de către Municipiul Constanța pentru sprijinirea investițiilor de restaurare a patrimoniului construit - este necesară crearea unui cadru predictibil de intervenție și a unor bugete anuale consistente (utilitatea unor exemple de succes pentru proof of concept);
- Propunerea legislativă privind Codul Urbanismului, care propune realizarea de Centre de Planificare Regională, cu atribuții în ceea ce privește amenajarea teritoriului, pentru a oferi sprijini și coordona eforturile diferitelor actori instituționale cu atribuții în domeniul patrimoniului construit;

- Existența unor instrumente de bugetare - finanțări structurale (ex. Programul Operațional Regional Sud- Est 2021-2027) bazate pe call competitiv de proiecte, pentru valorificarea patrimoniului construit (estimările arate lansarea apelului relevant la final de an);
- Finanțarea de proiecte culturale prin Agenda Culturală a Municipiului Constanța (conform Strategiei de Dezvoltare Culturală/Dezvoltare și Promovare Turistică), care animă zona istorică și nu favorizează izolarea/periferizarea zonei;

4.4.Amenințări

- Capacitate instituțională limitată în ceea ce privește salvagardarea patrimoniului arheologic și construit și apetit/obicei redus de comunicare și cooperare inter-instituțională;
- Gradul redus de încredere al cetățenilor în instituțiile locale, și drept consecințe, în procesele participative de amenajarea teritoriului și urbanism;
- Conflictul ruso-ucrainean are impact asupra traficului maritim turistic (de croazieră) la Marea Neagră, afectând potențialul de exploatare turistică a zonei peninsulare și a Municipiului Constanța, din perspectiva turismului de incoming;
- Municipiul Constanța nu deține un număr relevant de active de patrimoniu construit în zonă;
- Taluzurile verzi estice sunt astăzi proprietăți private ale persoanelor fizice și juridice, ca urmare a unor operațiuni funciare de punere în posesie/retrocedare/schimb, generând presiune și îngreunând un proces de planificare coerent, având în prim plan interesul public;
- Capacitate redusă de intervenție asupra țesutului valoros a actorilor instituționali și a proprietarilor privați - multe proiecte au fost abandonate- putem specula cauzele, cu siguranță printre ele regăsindu-se bugetele consistente necesare restaurării, dificultatea gestionării cercetărilor arheologice într-un mod susținut (personal abilitat puțin numeros și extrem de solicitat și bugete relevante)— ele vor fi stabilite ulterior în baza unor anchete aprofundate - ex. Licitările CNI pentru restaurarea Sinagogii care nu au avut ofertanți- probabil evaluare lacunară a lucrărilor de construire / număr ridicat de autorizații de construire emise începând cu 2015 pentru restaurare care nu au fost puse în operă;
- Capacitate redusă a sectorului profesional local (construcții, proiectare) de a gestiona proiecte complexe de restaurare în mod integrat (arhitectură, arheologie, inginerie, project managemente- număr specialiști, experiență);
- Patrimoniul cultural nu are, din punct de vedere social, o valoare simbolică suficient de „grea” în mentalul colectiv al unui segment social consistent- educația cu privire la istoria locală este lacunară, ownership redus al zonei (factual, nu enunțativ);
- Cultură de mobilitate centrată în jurul autovehiculului;

5. Diagnostic al situației actuale

Zona de studiu în anul 2023 este rezultatul unei dezvoltări urbane complexe, având o deosebită valoare istorică și urbanistică datorită tramei stradale, parcellarului, fondului construit cu arhitectură diversă, ce îi conferă identitate culturală unică. Situația actuală a peninsulei este cauzată în principal dezvoltării haotice, necontrolate, ce au dus la inserții de volume ce nu au ținut cont de conformarea arhitectural urbanistică a vecinătăților, specifică zonei, precum și a intervențiilor asupra fondului construit, precum demolări nelegale/autorizate de construcții, în baza unor procese lacunare de autorizare și control.

Din punct de vedere **topografic**, zona se caracterizează printr-o **planeitate în zona centrală și zone de taluz spre estul și vestul acesteia, ce conferă puncte de perspectivă valoroase pentru oraș, dar care nu sunt valorificate în prezent.**

Zona peninsulară este caracterizată parțial de un **țesut istoric dezvoltat spontan**, ce se mai păstrează și astăzi, **și parțial de un țesut planificat**, în partea de nord. Trama stradală este caracterizată de vechime, fiind compusă dintr-un sistem de străzi și spații publice de tip piață, valoroase din punct de vedere istoric. **Parcelarul**, asemeni tramei stradale, este unul cu o vechime identică acesteia, **valoros din punct de vedere istoric, ce conferă întregii zone o valoare necontestabilă de identitate culturală**. Zona **valoroasă din punct de vedere arheologic este nevalorificată**, vestigiile arheologice fiind neexploatate din perspectivă turistică (semnalizare precară, fără punere în valoare, absență mentenanță spații conexe, zone cu situri arheologice nesecurizate), iar o parte semnificativă a **patrimoniului construit se află în stare avansată de degradare**. De asemenea, există numeroase **imobile valoroase care nu sunt clasate, existând riscul dezafectării**.

Fondul construit datează într-o mare măsură de la sfârșitul secolului al XIX-lea și din prima jumătate a secolului al XX-lea, în stilurile specifice perioadei (antebelic, interbelic și postbelic), ca resursă care conferă **specificitate, unicitate zonei, inclusiv prezența unui număr ridicat de monumente istorice**. Calitatea imaginii urbane a fost afectată de **inserțiile din ultimele trei decenii, ce nu au ținut cont de scara și specificul locului, arhitectura fiind una de slabă calitate**. Totodată, silueta și starea precară a clădirilor, cu un colorit pestriț și cu împrejurimi diferite, conferă zonei un **aspect neîngrijit, degradat și un aspect de periferie**. La acest lucru, se adaugă **lipsa continuității proprietarilor (ulterior anului 1945) în imobilele valoroase și în zona peninsulară, fapt ce a favorizat „periferizarea” zonei peninsulare**. **Intervențiile neavizate asupra spațiului public și asupra imobilelor**, prin folosirea unor materiale de slabă calitate și nerespectarea unor elemente de estetică, au condus la **distrugerea elementelor valoroase, și în final, la scăderea calității imaginii urbane și a atractivității zonei**.

Din punct de vedere funcțional, zona are un **puternic caracter de reprezentare**, ce se poate observa atât prin prezența unui **număr mare de funcțiuni publice (instituții publice, administrative, culturale,**

echipamente și servicii de interes municipal/județean), cât și prin modul în care acestea au fost amplasate: dispunerea izolată a acestora, a căror importanță era evidențiată prin amenajarea unor spații publice aferente lor. Fronturile caracteristice axei comerciale la Bd. Tomis sunt continue sau semi-continue, cu inserții de funcțiuni ce beneficiază de suprafețe libere de tip grădină. De asemenea, un alt caracter important al zonei peninsulare este definit de prezența portului, ce aglutinează funcțiuni specific portuare, dar și funcțiuni conexe precum hoteluri, sedii bancare, instituții de profil. **Caracterul funcțional este unul mixt, zona peninsulară fiind arealul cu o concentrație mare de funcțiuni de interes turistic, ce au apărut complementar locuirii**, fiind caracterizat de prezența restaurantelor, cafenelelor, hotelurilor și a spațiilor comerciale. Deși sunt prezente funcțiuni turistice în zona peninsulară, accesibilitatea parțială și conectarea insuficientă la restul țesutului (ex. Port), se traduce în **lipsa atractivității comerciale în zona orașului vechi**.

Imaginea urbană este neatractivă din punct de vedere turistic, din cauza segregării economice și sociale a unui segment de rezidenți. Zona comercială de-a lungul str. Ștefan cel Mare (astăzi în reparații majore) nu prezintă o imagine actuală - predomină kitsch-ul, intervențiile de la nivelul anilor 2000 sunt necorespunzătoare, au culori nepotrivite, sunt neunitare.

Din punct de vedere al **circulațiilor și accesibilității**, zona studiată este caracterizată de o **accesibilitate ridicată, zona fiind bine deservită de circulații carosabile**, împărțindu-se în două categorii: trama stradală planificată, sistem de străzi ce a apărut odată cu extinderea orașului spre nord, iar în zona centrului istoric valoros, trama stradală se constituie astăzi dintr-un sistem de străzi tip „shared space” unde mobilitatea blândă este încurajată. **Zona de studiu întrunește și atribuțiile unei zone de tranzit** datorită căilor de circulație de importanță municipală care se regăsesc la nivelul acesteia și o traversează de la N la S - Bd. Tomis și Str. Mircea cel Bătrân, respectiv de la E la V - Bd. Ferdinand, Str. Traian.

Relația cu portul - Portul Istoric **funcționează ca o enclavă**, acesta nefiind deschis către oraș, **accesul pietonal, public, turistic este anevoios** (se face doar în zona Porții 1, controlat), iar din prisma accesibilității transportului public, **zonele de interes public și turistic din zona peninsulară sunt parțial deservite de transportul în comun**.

Infrastructura căilor de circulație este de **calitate medie**, starea acestora nu este una foarte bună, iar arterele de tip „shared space” reabilite și pavate la nivelul anului 2014, deja cunosc **semne de degradare din cauza nelimitării accesului autovehiculelor de un anumit tonaj**. Infrastructura de **circulații pietonale este de slabă calitate și subgabaritată**, nepunându-se accent pe calitatea și continuitatea acesteia.

În ceea ce privește parcajele, **zona nu este bine deservită de locuri de parcare**, mașinile ocupând trotuarele existente, blocând astfel posibilitatea circulației pietonale, acest lucru fiind accentuat de prezența a numeroase loturi nereglementate, utilizate în prezent ca parcuri. Deși s-a implementat

circulația tip „shared space”, tot **autovehiculul rămâne principalul „mobiliu urban” și actor predominant în spațiul public.**

Zona de studiu dispune de o **resursă limitată de spații verzi**, acestea fiind spații plantate cu rol ambiental, ce nu sunt neamenajate corespunzător și vegetația de aliniament. Spațiile verzi sunt cele aferente unor echipamente sau dotări publice, ce au mai degrabă un **rol reprezentativ**, decât **rol de loisir**. Legăturile zonei centrale cu Marea Neagră, respectiv plaja, nu sunt valorificate la potențialul real, zona de taluz nefiind amenajată peisagistic, aceasta nereprezentând în prezent o atracție pentru locuitori sau turiști. Peninsula are un **potențial peisager deosebit**, datorită prezenței numeroaselor perspective favorabile și identitare ale cornișei peninsulare (către și dinspre Marea Neagră/diverse puncte ale Peninsulei), către Portul Industrial Istoric etc.);

De asemenea, **spațiu public din zonele de locuit nu prezintă atractivitate** pentru locuitori, acestea fiind caracterizate de **lipsa locurilor de socializare, a locurilor de joacă, dar și a facilităților sportive și de agrement.**

6. Potențialul de intervenție și concluzii

Zonificarea funcțională

Zona centrală, prin caracterul său eterogen, are nevoie de o **abordare integrată**, care va avea ca scop **valorificarea patrimoniului construit și arheologic, potențarea caracterului turistic și îmbunătățirea relațiilor spațiale și funcționale**, care să ofere peninsulei o imagine urbană de calitate și să evidențieze elementele de identitate proprie cu valoare istorică.

Noile prevederi se vor adresa elementelor de configurare arhitectural-urbanistică la nivel local, estetică a clădirilor, dar și estetică urbană, circulații, spații publice, inclusiv spații verzi în vederea asigurării îmbunătățirii calității imaginii urbane a peninsulei.

Pentru arterele cu caracter comercial pronunțat, se va avea în vedere asigurarea unor funcțiuni destinate exclusiv publicului la nivelul parterului clădirilor, ce va asigura o relație susținută cu spațiul public pietonal, în lungul arterelor Str. Ștefan cel Mare, Bd. Tomis și Str. Mircea cel Bătrân.

Pentru întreaga zonă studiată, se va asigura un cadru legal de permisivități și constrângeri/restricții pentru diferite tipuri de inserții în funcție de caracterul zonei/insulei urbane: reguli cu privire la operațiuni cadastrale (alipiri, comasări, dezmembrări), impunerea unor reguli clare de construire și stabilirea unor indicatori urbanistici specifici zonei, cu respectarea specificului arhitectural-urbanistic caracteristic acestuia etc.

Pentru rezervele de teren liber din teritoriul studiat, vor fi propuse funcțiuni ce vor respecta principiul complementarității în raport cu caracterul general al zonei și adaptat la vecinătatea imediată a zonei de intervenție. Ca funcțiuni complementare celor predominante din zonă, se încadrează: locuire, comerț și alimentație publică, servicii turistice, dar și de agrement, loisir și petrecerea timpului liber.

Patrimoniul construit

În primul rând, în ceea ce privește valoarea de patrimoniu a tramei stradale vechi și a morfologiei parcelarului în zona centrului istoric, se va avea în vedere limitarea operațiunilor cadastrale care ar putea schimba fundamental dezvoltarea urbană și aspectul spațiului public, prin urmărirea preservării caracteristicilor valoroase ale acestora, care să ofere în continuare unicitate centrului vechi.

În al doilea rând, abordarea asupra patrimoniului construit din peninsulă, va fi cu precădere axată pe protejarea, valorificarea și reabilitarea fondului construit existent reprezentat de monumente, dar și de imobilele valoroase neclasate la momentul de față, dar care se vor propune spre clasare, deoarece nu se doresc a se dezafecta în timp. Este necesar un program continuu de sprijinire a investițiilor de restaurare

a patrimoniului construit din partea instituțiilor de profil, care să încurajeze și să sprijine un proces continuu, sustenabil de reabilitare. De asemenea, necesar

În cadrul regulamentului local de urbanism, vor fi propuse seturi de reguli (obligativități și recomandări) sub o formă integrată în vederea asigurării modului de intervenție asupra aspectului arhitectural al construcțiilor.

După aprobarea regulamentului local de urbanism aferent documentației PUZ Zonă Construită Protejată Zona Peninsulară, este necesară adoptarea unei proceduri la nivelul administrației publice locale, privind elaborarea, conținutul și aprobarea documentațiilor tehnice ce vor avea ca scop intervenția asupra monumentelor. Aceste intenții trebuie susținute prin politici, programe și proiecte, pentru care se vor asigura bugete anuale consistente. De asemenea, în cazul inserțiilor de noi clădiri în țesutul constituit, va fi necesară studierea modului în care noile dezvoltări se vor integra în fronturile existente din punct de vedere volumetric / al siluetei urbane, al stilului arhitectural, al esteticii. Se va urmări, în acest sens, dezvoltarea durabilă a zonei prin consolidarea, punerea în valoare și utilizarea fondului construit existent și generarea unei imagini urbane de calitate, în concordanță cu caracterul de oraș vechi.

Circulații și accesibilitate

La nivelul municipiului Constanța este nevoie de 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, în scopul creării unui sistem durabil de mobilitate și transport. Acest principiu poate deveni atractiv pentru locuitori odată cu îmbunătățirea sistemului de transportului public (infrastructură în teritoriu - benzi dedicate și stații amenajate corespunzător, frecvența vehiculelor de transport, numărul traseelor și nivelul de acoperire a teritoriului, rețea bine conectată, noduri multi-modale, numărul și distanța dintre stații) care va reduce timpul petrecut în trafic și va duce la îmbunătățirea și fluidizarea traficului în zona peninsulară.

Acest tip de abordare va avea implicații nu numai asupra traficului, dar și asupra modurilor de transport la nivel local, unde va fi necesar a se completa cu infrastructura ce vizează moduri de mobilitate alternativă - la nivelul circulațiilor pietonale și velo. Se vor propune soluții tehnice, sub o formă integrată, care să încurajeze mobilitatea blândă în cartier, prin redarea importanței și utilității locale a străzilor prin conversia lor în: zone cu viteză redusă de 30 km/h, spații de tip shared space, spații pietonale, după caz.

Este necesară implementarea unor politici de limitare a accesului autovehiculelor în zona veche a orașului și a unui sistem de taxare, ce se adresează vehiculelor cu emisii mai mari decât anumite norme stabilite la nivel local, în vederea reducerii emisiilor de gaze, precum zone de tip *Low Emission Zone*.

Astfel, atât accesul cu mașina va putea fi limitat la o viteză de 30 km/h, dar și parcare să nu fie permisă în zona centrului vechi, ci doar în zone special amenajate la nivelul peninsulei și în lungul anumitor străzi.

Propunerile privind limitarea accesului pentru autovehiculele motorizate și parcare a acestora, încurajează folosirea transportului alternativ pentru un mediu mai sănătos în care poluarea este diminuată. Astfel de măsuri vor implica anumite intervenții de reducere a vitezei de deplasare pe anumite străzi, de exemplu reorganizarea spațiului străzilor pentru a include piste de biciclete, zone de așteptare și spații verzi plantate, sau chiar reducerea accesului mașinilor pe anumite segmente de străzi.

Se va urmări îmbunătățirea relației între zona peninsulară a orașului și port, în vederea creșterii atractivității activității turistice la nivelul zonei și chiar a orașului - documentația se va corobora cu *PUZ Portul Constanța - în elaborare*.

Zona peninsulară se dorește a fi, astfel, o zonă în care conectivitatea pietonală este una ridicată cu restul orașului și mare, respectiv port, prin multitudinea de trasee pietonale și piste de biciclete, fiind de asemenea și bine irigată de transportul public.

Efectul dorit este de a reduce timpul parcurs de către pietoni către obiectivele din sit, schimbând consecvent și modul și obiceiurile de deplasare. Alte măsuri în acest sens sunt evaluarea ușurinței cu care pietonii pot parcurge traseele din sit (a gradului de “walkability”). Reglementarea unor spații dedicate pentru transportul public (stații amenajate cu locuri de odihnă umbrite, benzi dedicate autobuzelor) și integrarea pistei de bicicletă în țesutul de locuințe într-un sistem integrat cu zone de stocare, parcare și închiriere, pentru a încuraja utilizarea de moduri alternative de transport.

Spații publice și spații plantate

Se va acorda o atenție sporită rezolvării problemelor de ordin juridic în ceea ce privește taluzurile estice aflate astăzi în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice (ca urmare a unor operațiuni funciare de punere în posesie/retrocedare/schimb). Este imperioasă rezolvarea presiunilor și facilitarea unui proces de planificare coerent, având în prim plan interesul public.

Documentația se va adresa nevoii de valorificare și integrare a vestigiilor arheologice din perspectivă turistică, propunând elemente de semnalizare, punere în valoare a acestora și integrarea lor într-un sistem de obiective turistice importante la nivelul peninsulei.

Documentația de urbanism PUZ, va avea ca obiectiv majorarea suprafeței de spații verzi într-un mod integrat cu celelalte componente și fără a pierde din vedere interesul economic. O măsură în acest sens este propunerea unui regulament local de urbanism bine gândit, ce va avea în vedere stabilirea unor reguli clare de construire, care va încuraja amenajarea grădinilor individuale în cadrul parcelelor (de cele mai multe ori amenajate pe fundurile de lot) și maximizarea legăturii acestora cu spațiul public. De asemenea, vor fi propuse măsuri cu privire la aliniamentele vegetale și spațiile publice verzi existente, pentru a genera spații de întâlnire dinamice și atractive pentru turiști. Scopul este de a genera un sistem de spații verzi publice, prin valorificarea spațiilor verzi existente și integrarea acestora într-un ansamblu

coerent la nivelul zonei de studiu, ansamblu conectat, de asemenea, la sistemul de spații verzi al municipiului Constanța.

Un aspect important ce necesită atenție sporită, nu doar la nivelul zonei studiate, îl reprezintă conexiunea directă dintre oraș și Marea Neagră. Această conexiune trebuie asigurată într-un mod planificat și susținut, la nivelul întregului oraș, urmărind principii clare de amenajare peisagistică a zonei de taluz, dar și a zonei de plajă, care să asigure atractivitatea turistică pe tot timpul anului. La nivelul zonei de studiu, se va avea în vedere realizarea unui regulament clar aferent zonei verde a zonei de taluz, ce va implica amenajarea unui sistem de alei pietonale, spații verzi amenajate, spații de odihnă, relaxare, loisir, asigurarea unor spații ferite de soare. Se vor avea în vedere prevederi cu privire la siguranța circulațiilor prin implementarea unor sisteme de iluminat sustenabil. În ceea ce privește spațiile plantate, se vor face recomandări cu privire la speciile locale ce pot fi utilizate.

Mod de abordare studii de fundamentare

1. Studiu de fundamentare privind actualizarea suportului topografic

Scopul acestui studiu de fundamentare este să actualizeze suportul pe care vor fi realizate celelalte studii de fundamentare și Planul Urbanistic Zonal, în sine.

Activități:

- realizare măsurători în teren și transpunerea în format digital- coordonate stereo 70;
- integrarea limitelor imobilelor înregistrate în baza de date ANCP;
- vectorizarea raportată la cele mai recente ortofotoplanuri (acolo unde nu există informație actualizată în portalul E-terra);
- Transpunere bază de date GIS;

2. Studiu de fundamentare privind analiza condițiilor geotehnice și de fundare - Studiu geotehnic

Activități:

- documentare privind studiile geotehnice realizate pe teritoriul studiat în ultimii 3 ani și consultarea hărților de hazard existente;
- realizare de foraje în puncte cheie (ne-edificate) în teren pentru a determina profilul geotehnic al zonelor considerate vulnerabile unde nu există informație suficientă;
- actualizarea hărților de hazard (care vor fi include elemente privind seismicitatea, inundabilitatea);
- realizarea componentei de studiu hidrogeologic în relație cu sursele de apă (stabilire modalități gospodărire ape, condiții asigurare alimentare cu apă- eventual propunerea de noi surse de alimentare, măsuri de restaurare, conservare și/sau exploatare a celor existente - cu analiza sistemelor de alimentare cu apă și canalizare (ape uzate, pluviale);
- determinarea Zonelor de protecție sanitară și delimitarea perimetrului de protecție hidrogeologică;
- Transpunere în GIS;

3. Studiu de fundamentare privind evoluția teritoriului din punct de vedere istoric, cultural, etnografic - Studiu Istoric și arheologic

Studiu istoric și arheologic – evoluția teritoriului din punct de vedere istoric, cultural, etnografic va documenta și prezenta ansamblul de valori de patrimoniu cuprinse în interiorul zonei studiate (inclusiv zone de protecție, cu argumentarea delimitării acestora) și va fundamenta atitudini privind nevoia de a le salvagarda și pune în valoare.

Activități:

- inventarierea monumentelor istorice, a siturilor urbane și siturilor arheologice prezente în zona studiată, după caz;
- stabilirea zonelor de protecție a monumentelor pe limite cadastrale;
- identificarea arealelor cu peisaj cultural valoros pentru care propune instituirea unor reglementări de conservare și punere în valoare;
- Identificarea tipurilor de valori existente în zona studiată;
- clarificarea situației obiectivelor amplasate pe situri arheologice (cu eventuala realizare a unui diagnostic arheologic preventiv, acolo unde situația o solicită);
- elaborarea unei liste cu propuneri de clasare sau declasare a potențialelor obiective;
- listarea unui set de măsuri obligatorii a fi cuprinse în reglementările PUZ în vederea protejării valorilor identificate;
- Izometrii 3d ale insulelor, simulări inserții volumetrii noi;
- Transpunere în GIS;

4. Studiu de fundamentare a fondului construit, stabilirea limitei de protecție a monumentelor, evoluția teritoriului din punct de vedere urbanistic și arhitectural

Scopul acestui studiu de fundamentare este de analiza critic evoluția teritoriului din punct de vedere urbanistic și arhitectural - pentru a fundamenta limita de protecție a monumentelor. Studiul va documenta și prezenta ansamblul de valori de patrimoniu cuprinse în interiorul zonei studiate (inclusiv zone de protecție, cu argumentarea delimitării acestora).

Activități:

- Analiza teritoriului din punct de vedere urbanistic și arhitectural - evoluția parcelarului și a fondului construit;
- inventarierea monumentelor istorice, a siturilor urbane și siturilor arheologice prezente în zona studiată, după caz, și stabilirea zonelor de protecție a monumentelor pe limite cadastrale;
- identificarea zonelor cu parcelar istoric valoros pentru care propune instituirea unor reglementări de conservare;
- Identificarea tipurilor de valori existente în zona studiată;

- listarea unui set de măsuri obligatorii a fi cuprinse în reglementările PUZ în vederea protejării valorilor identificate;
- Izometrii 3d ale insulelor, simulări inserții volumetrii noi;
- Transpunere în GIS;

5. Studiu de fundamentare privind tipurile de proprietate asupra imobilelor

Scopul acestui studiu de fundamentare este de a analiza critic morfologia parcelarului și totodată statutul juridic al imobilelor din interiorul zonei de studiu.

- Analiza morfologică a parcelarului;
- Analiza situației juridice a terenurilor din interiorul zonei de studiu;
- documentare privind prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare (PUG/PUZ/PUD) aprobate anterior, care grevează asupra acestora, precum și categorii de folosință a terenurilor - prin corelare cu primul studiu de fundamentare, respectiv „Forma sintetizată a documentațiilor urbanistice în vigoare în zona studiată” -cu surse documentare precum baze de date Direcția de Patrimoniu a UAT Constanța, baze de date ANCPI ș.a.;
- documentare în corelare cu studiul- actualizarea suportului topografic, a regimului juridic al imobilelor din interiorul zonei de studiu (proprietăți publice- domeniul public, segregat pe tipuri de administratori/deținători- stat, tip UAT, alte entități; proprietăți private ale actorilor publici; proprietăți private ale persoanelor fizice și sau juridice) și corelarea lor cu nevoile de dezvoltare identificate în celelalte studii de fundamentare;
- elaborarea analizei fragmentării proprietății asupra terenurilor și patrimoniului construit, identificând zonele care necesită reconversii funcționale, restructurări și inserții în țesut, corelat cu celelalte concluzii ale studiilor de fundamentare relevante (circulații, peisaj, istoric, mediu);
- Transpunere în GIS;

6. Studiu de fundamentare a evoluției teritoriului din punct de vedere demografic

Scopul acestui studiu de fundamentare este de a analiza evoluția demografică din interiorul zonei de studiu.

- Analiza evoluției demografice în interiorul zonei studiate, în relație cu orașul;
- Categoriile sociale, piramida vârstelor, tipuri de utilizare ale zonei;
- Analiza asupra grupurilor care frecventează cel mai des zona;

7. Studiu de fundamentare a evoluției teritoriului din punct de vedere economic

Scopul acestui studiu de fundamentare este de a analiza evoluția economică din interiorul zonei de studiu.

- Analize evoluției activităților economice în interiorul zonei studiate, în relație cu orașul/Zona Metropolitană;
- Care sunt activitățile economice din zonă?
- Ce tip de utilizare generează;

- Ce tip de fluxuri generează;
- Analiza cauzelor pentru care spațiile comerciale sunt neînchiriate în prezent;
- Mecanisme și sisteme de activare economică a Peninsulei;

8. Studiu de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară

Scopul acestui studiu de fundamentare este de analiza critic eficiența și performanța infrastructurii tehnico-edilitare în teritoriul studiat, asigurând toate informațiile necesare întocmirii studiului prospectiv de echipare - edilitară (planșele dedicate PUZ preliminar și PUZ final și componentele dedicate din părțile scrise ale acestora)

Activități:

- documentare privind traseele și capacitățile existente ale infrastructurii existente de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, termoficare, rețele de date și telecomunicații (inclusiv prin raportarea la alte documentații de urbanism elaborate în ultimii 2 ani și studiile de fundamentare privind echiparea tehnico-edilitară și avizele acestora);
- solicitarea unor avize de amplasament (preliminare) de la administratorii acestora (infrastructură de alimentare cu apă canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, termoficare, rețele de date și telecomunicații) și discuții cu aceștia privind oportunități de dezvoltare, probleme întâmpinate;
- trasarea zonelor de protecție și trasee de servitute, inclusiv zone de protecție tehnică și sanitară, tehnologică și de gospodărie comunală (se va asigura corelarea cu studiul geotehnic și hidrogeologic - I.2.c.);
- Breviare de calcul;
- Identificarea problemelor privind rețelele existente din zonă;

Studiul va coordona și descrie caracteristicile tipurilor de infrastructuri tehnico-edilitare existente în teritoriu, va descrie oportunități și planuri de dezvoltare existente, va detalia conținutul avizelor obținute și a condițiilor de protecție tehnică și sanitară, în corelare cu studiul geotehnic și hidrogeologic.

9. Studiu de fundamentare de circulație și trafic - organizarea circulației, mobilitatea și tipurile de transport

Scopul acestui studiu de fundamentare este de analiza critic modul în care astăzi este organizată mobilitatea urbană în cadrul zonei de studiu, în relație cu Municipiul Constanța și cu celelalte zone cu care interacționează - Zona Metropolitană Constanța și de a formula o serie de măsuri care să poată asigura un sistem de mobilitate urbană durabilă a zonei studiate în acord cu politica dedicată a Municipiului Constanța, cu Politica Urbană a României și cu cea europeană, corelându-se cu măsuri pe care Primăria le vizează prin investițiile utilizând fonduri structurale.

Activități:

- Elaborarea diagnozei - analizei critice a situației existente (se vor colecta parametrii socio-economici - număr de autovehicule garate/garabile pe teritoriul studiat, segregat pe insule, analiza zonele generatoare și polarizatoare de trafic, determinarea momentelor de trafic semnificative prin realizarea unor măsurători la ore de vârf și elaborarea unui model de trafic a zonei studiate, care să includă rețeaua stradală existentă (geometrizată), inclusiv pietonale, infrastructură biciclete, transport în comun)- pentru a determina zonele unde există o necorelare de cerere și ofertă de mobilitate conflicte între diferitele tipuri de mobilitate, fundamentând analiza critică a sistemului existente de circulații;
- Corelarea cu proiectele în lucru;
- consultări cu reprezentanți CTBUS, ai entităților emitente de avize privind circulația (Comisia de Circulații/Brigada Rutieră și cu populația generală privind problematica mobilității;
- Elaborarea prognozei de dezvoltare a sistemului de circulație și mobilitate
 - se vor mapa parametrii socio-economici (corelare cu propunerea preliminară, conformă cu acele componente prospective ale studiilor de fundamentare - ce vor deveni PUZ preliminar) - insule cu capacități de garare/utilizare, determinare estimativă comportament de deplasare, realizare model de trafic prospectiv;
 - Regândirea transportului public verde;
 - Regândirea profilelor stradale, încurajare mobilitate blândă în zonele turistice;
 - Verificarea modelului de trafic nou;
 - Lista proiecte și măsuri - PMCT;
 - studierea, alături de șeful de proiect - a gabaritelor și profilelor străzilor, modificări ce se vor realiza prin implementarea proiectelor finanțate din fonduri structurale, potențiale ale modificări de gabarite și profile pentru a putea încuraja moduri de mobilitate alternativă, creșterea gradului de utilizare a transportului public, creșterea atractivității spațiilor publice printr-o vecinătate cu sistemul de circulații, gestionată corect etc.
 - determinarea rețelei majore de circulație propuse și transpunerea acestora în modelul de trafic;
 - dimensionarea și organizarea rețelei de transport în comun- corelare cu planuri și oportunități de dezvoltare CT BUS;
 - validarea sistemului de circulații prospectiv din perspectiva nevoii de a crește oportunitățile de deplasare sustenabile (velo, transport în comun) și descurajarea utilizării autovehiculului personal pentru deplasările uzuale;
 - consultări cu reprezentanți CTBUS, ai entităților emitente de avize privind circulația (Comisia de Circulații/Brigada Rutieră și cu populația generală privind problematica mobilității;

Studiul va realiza un audit critic al mobilității, va enunța o serie de obiective privind dezvoltarea mobilității urbane durabile, va trasa direcții de dezvoltare și măsuri, va coordona modul în care se poate regabarita infrastructura de circulații existentă și gabarita cea nouă (după caz), va descrie rezultatele modelării de trafic și va include recomandări pentru punerea în aplicare a politicii de mobilitate urbană durabilă, având în vedere dezideratul Autorității Contractante - ca acest studiu de fundamentare să reprezinte instrumentul suport pe care factorii de decizie îl vor utiliza pentru stabilire, prioritzare și justificare a finanțărilor investițiilor specifice mobilității.

10. Studiu de fundamentare de mediu și schimbări climatice

Scopul acestui studiu de fundamentare este de a asigura că propunerile PUZ converg către respectarea principiilor de dezvoltare durabilă a mediului urban, având în prim plan nevoia de a respecta echilibrul între mediul natural și cel construit.

Activități:

- inventarierea obiectivelor de protecție a mediului relevante pentru PUZ;
- (elaborarea unui audit a problematichilor existente, cu descrierea calității factorilor de mediu, cu delimitarea zonelor de risc natural și a zonelor de risc antropic, cu descrierea relației cadru natural-cadru antropic la nivelul zonei de studiu, cu evidențierea disfuncționalităților și emiterea de propuneri și măsuri ce vizează protecția mediului, ce vor fi integrate în PUZ;
- elaborarea unei analize a mediului în interiorul zonei studiate a PUZ pe 3 paliere: componenta naturală, cu relevarea existenței sau nu a ecosistemelor afectate direct sau indirect (descriere problematică, descriere cauze, recomandări metode de atenuare a impactului), componenta antropică materială (zone construite și mod de utilizare în raport cu mediul), componenta capacitate de răspuns instituțional.
- Studiarea în ce fel se pot implementa măsurile NZEB pe fond construit valoros;
- Ghid de intervenție pe construcții valoroase în raport cu respectarea legislației NZEB;

Studiul va documenta și prezenta problematica de mediu existentă în interiorul zonei studiate (inclusiv zone expuse diferitelor tipuri de poluare, efecte, diagnostic, scenariu if not- în absența intervenției) și va fundamenta atitudini privind nevoia de a atenua impactul asupra mediului și nevoia de a crește condițiile de mediu în interiorul zonei studiu, incluzând și principii de intervenție pentru a crește calitatea factorilor de mediu, în corelare cu studiile de fundamentare privind organizarea circulației, cel privind peisajul și cel privind echiparea tehnico-edilitară.

11. Studiu de fundamentare privind rețeaua de spații verzi și dotări de agrement – zone verzi cu acces public și zone verzi cu caracter specializat

Scopul acestui studiu de fundamentare este de analiza critic peisajul în toate componentele sale (natural, antropic și cultural) în interiorul zonei de studiu, precum și integrarea acestuia în cadrul vecinătății, la o scară de abordare macro- și mezo-teritorială.

Activități:

- cartarea georeferențiată a zonelor verzi și realizarea documentării fotografice în teren;
- Mapare peisaje protejate, perspective relevante necesare a fi valorificate;
- elaborarea analizei sistemului existente de spații verzi publice (identificarea disfuncționalităților privind peisajul verde, zone unde infrastructura verde- albastră are de suferit, lipsa coridoarelor ecologice) elaborarea unei analize de integrare în peisajul de detaliu corelat cu mezo- și macro-teritorial, inclusiv foto-montaje, conturarea siluetei verzi altimetrice a zonei la nivelul străzii și nu numai;
- identificarea nevoilor de protejare și reabilitare a patrimoniului natural - spațiile verzi în relație cu ecosistemele din teritoriu, precum și cu “diagonala albastră” existentă în vecinătate;
- realizarea unor recomandări având în centrul preocupărilor nevoia de structurare a unui sistem verde coerent și continuu la nivelul zonei și integrarea acestuia în cadrul spațial-volumetric și ambiental;
- stabilirea, după caz, a unor interdicții temporare/definitive de construire- având în vedere prioritatea conservării, restaurării, recuperării și reabilitarea peisajului tradițional, oportunitățile de transformare a peisajelor degradate și de creare de noi peisaje cu valențe socio-economice.

Studiul va documenta și prezenta sistemele de spații verzi publice cuprinse în interiorul zonei studiate și va fundamenta atitudini privind nevoia de a le pune în valoare, diversifica, completa, incluzând și un **GHID de intervenție asupra spațiului verde public**.

12. Studiu de fundamentare privind silueta urbană – inclusiv modelul georeferențiat (GIS) al zonei studiate

Scopul acestui studiu de fundamentare este de analiza critic silueta urbană în interiorul zonei studiate, pentru a fundamenta modul în care aceasta poate fi dezvoltată/corectată/completată.

Activități:

- **Elaborarea modelul 3d al zonei de studiu;**
- **Elaborarea desfășuratelor stradale relevante din perspectiva peisajului/siluetei urbane;**

13. Studiu de fundamentare privind studiul de însorire

Scopul acestui studiu de fundamentare este de analiza critic impactul fondului construit asupra calității condițiilor de locuit în interiorul zonei studiate, pentru a fundamenta modul în care acestea pot fi ameliorate.

Activități:

- Elaborarea analizei umbrelor în zona de studiu, acolo unde distanța dintre imobile este mai mică de înălțimea celei mai mari;
- Elaborare propuneri completări- orientări pentru zone de locuit, dacă este cazul;
- Transpunere fișier GIS;

Studiul va documenta impactul zonelor construite asupra condițiilor de locuit în interiorul zonei studiate și va fundamenta atitudini privind nevoia de ameliorare a acestora.

Manager proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Echipă elaborare,

urb. Mihaela Pușnava

Șef proiect,

Dr. urb. Moțcanu-Dumitrescu
Mădălina

urb. Laura Balint

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Gabriel Negrea

urb. Melissa Ilie

urb. Diana Vlad

Analiza preliminară ca OPORTUNITATE de a CONSOLIDA tema de proiectare alături de CLIENT și CTATU



0
1
2
3
4
5

Context

Premise: Zone construite protejate

Premise: Portul Constanța

Premise: Marea Neagră

Premise: Zona centrală a orașului

Premise: Mobilitate urbană

PUZ-uri se vor elabora timp de 1 an jumătate, până la aprobare.

a Analiza preliminară prezent - iunie 2023

Mod de organizare

- Întâlniri de lucru în cartiere
- Lansare chestionare online

Obiectivul

- să aflăm care sunt problemele reale ale oamenilor care folosesc zona și/sau locuiesc în ea;
- să aflăm subiectele fierbinți - urgente de adresat;
- să aflăm care este viziunea lor de dezvoltare pentru zonă (cum își imaginează viitorul zonei) - la nivel discursiv, ideal;
- care sunt stakeholderii relevanți pe fiecare zonă;

Feedback online:

- informare în timp real privind progresul proiectului

c PUZ preliminar octombrie - decembrie 2023

Mod de organizare

- Întâlnire având ca suport o propunere preliminară - decembrie 2023

Implicare stakeholderi și locuitori - pe tot parcursul de analiză, elaborare PUZ
(interval de timp estimat: 18 luni)

b Studii de fundamentare iunie - septembrie 2023

Studii propuse

- topo, geo, circulații, peisaj, istorie, demografic și sociologic, economic, juridic etc.

Mod de organizare

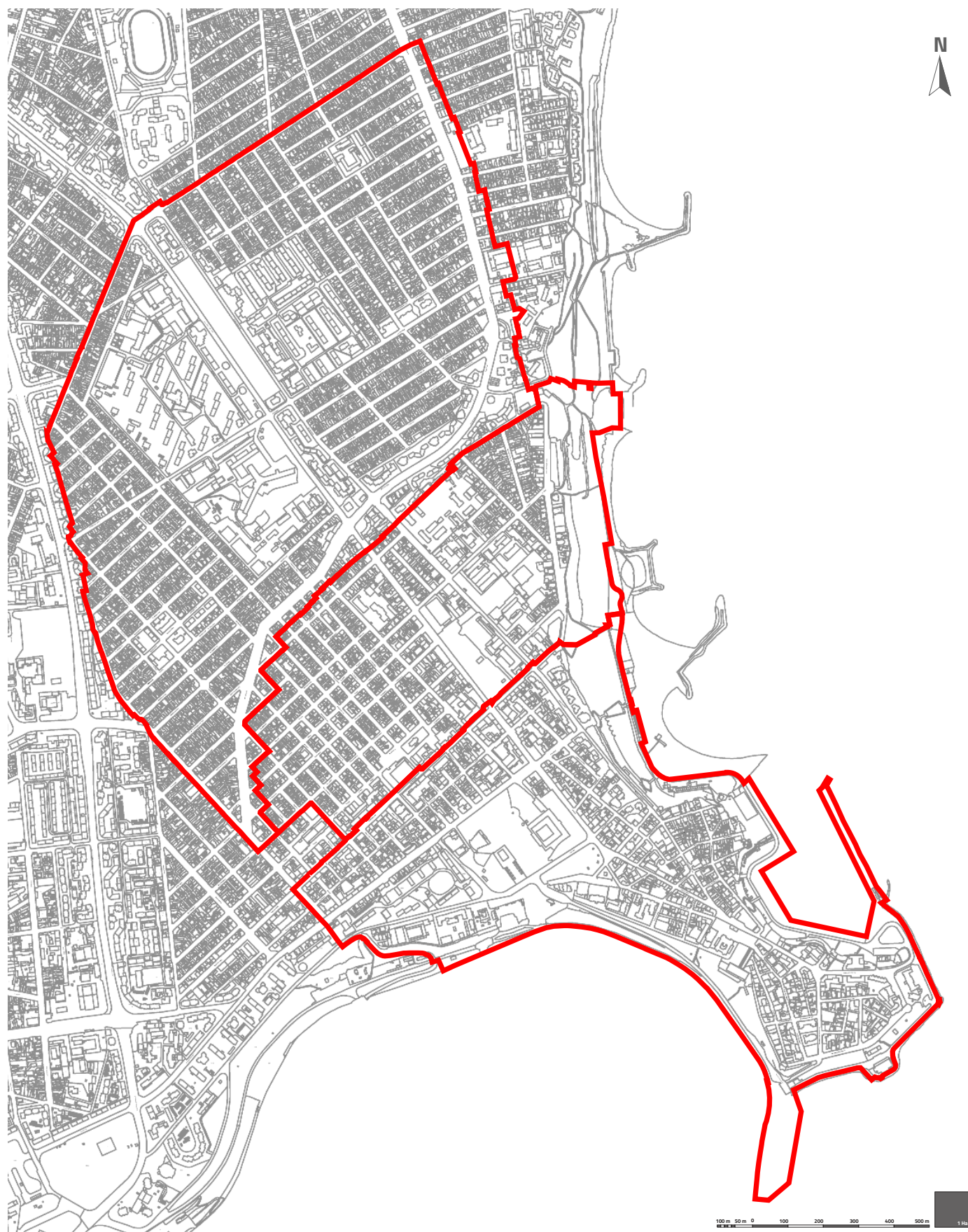
- Întâlniri de lucru în cartiere
- Lansare chestionare online

d Avizare și dezbatere publică ianuarie - iunie 2024

Mod de organizare

- 1 dezbatere oficială per proiect - martie 2024
- 1 dezbatere oficială per proiect - mai 2024





1

Premise Zone construite protejate

Protecția patrimoniului ca motor de

1. dezvoltare
2. repopulare
3. recuperare

pentru utilizarea superioară a zonei.

Determinarea caracteristicilor zonelor

Caracteristicile sunt obiective.

RLU se va raporta la ele - scară, gabarite.

Determinarea valorilor

Grad mai mare de subiectivitate în determinarea lor, fiind esențial un set coerent de criterii.

RLU va fi structurat pentru protecția acestora.



Renegocierea relației orașului cu portul prin deschiderea acestuia către zona peninsulară.

Recuperarea patrimoniului din perspectiva accesibilizării.

Redescoperirea peisajului cultural portuar.

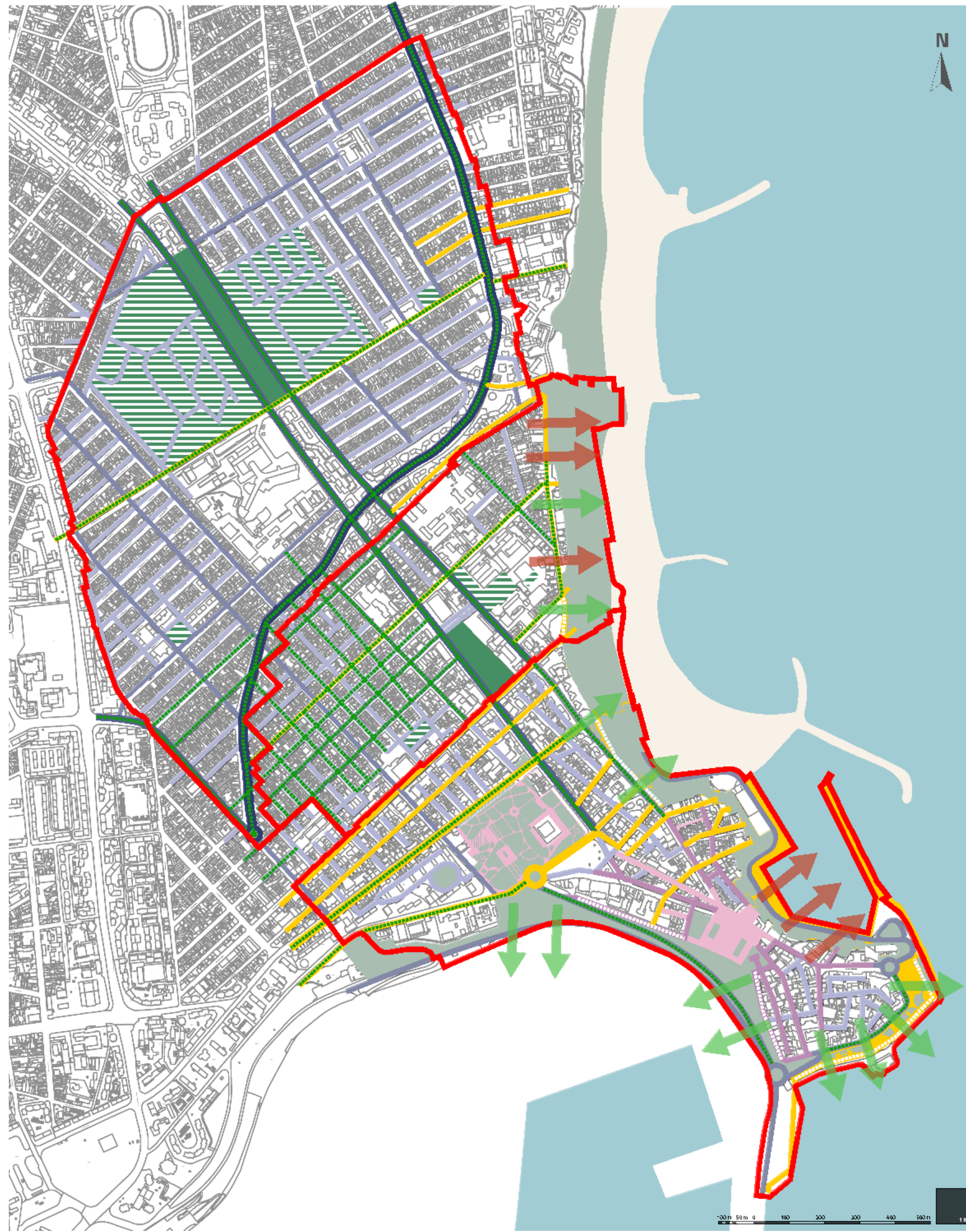


Taluzuri verzi recuperate juridic și funcțional de oraș.

Amenajarea unei axe verzi.

Renegocierea relației cu Marea Neagră. Este necesară crearea unor axe de permeabilizare care să facă accesul la mare mai facil și mai lizibil din orice punct al zonei centrale.

Necesitatea recuperării și reamenajării pentru o prezență semnificativă a spațiilor publice în interiorul țesutului central.



3

Premise Marea Neagră

Taluzuri verzi recuperate juridic și funcțional de oraș.

Amenajarea unei axe verzi.

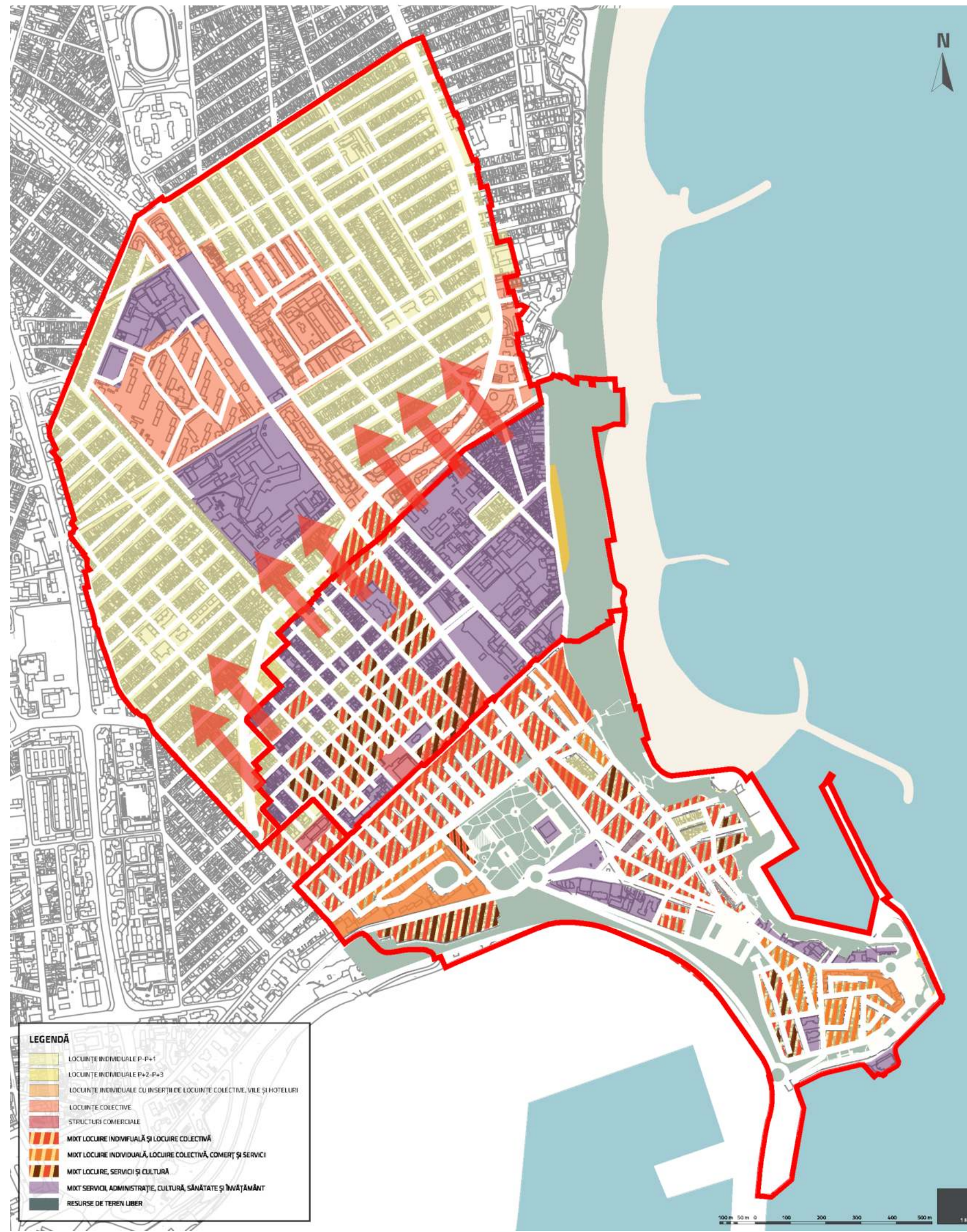
Renegocierea relației cu Marea Neagră. Este necesară crearea unor axe de permeabilizare care să facă accesul la mare mai facil și mai lizibil din orice punct al zonei centrale.

Necesitatea recuperării și reamenajării pentru o prezență semnificativă a spațiilor publice în interiorul țesutului central.



Extinderea centralităţii.

Sporirea mixităţii funcţionale în zona Tomis I, Tomis II, dar şi în fosta zonă comercială.



Accesibilizare.

**Mobilitate orientată către oraș atractiv
la scară umană.**

Moduri alternative de transport.

**Nevoia de ierarhizare a prezenței
autovehiculului în spațiul public ca
element prevalent.**

