

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**"REGENERARE URBANĂ ZONA CASA**  
**DE CULTURĂ A SINDICATELOR,**  
**GRADINA DE VARĂ, PARCUL**  
**PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN**  
**URBANISTIC ZONAL; FAZA II -**  
**ELABORARE STUDIU DE**  
**FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA**  
**AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)"**

judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Isaccei

<b>BENEFICIAR:</b>	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI TULCEA</b>
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	<b>IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS</b>
<b>PROIECTANT URBANISM:</b>	<b>VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM</b>
<b>NR. PROIECT:</b>	<b>AA_41_22</b>
<b>DATA:</b>	<b>iunie 2022</b>

# **LISTA DE SEMNATURI**

PROIECTANT GENERAL  
**IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS**

PROIECTANT URBANISM  
**VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM**

COORDONATOR PROIECT  
**arh. Bruno ANDRESOIU**

PROIECTAT  
**Arh. urb. Vlad OLTEANU**

SEF PROIECT  
**Arh. Urb. Vlad OLTEANU**

# **BORDEROU GENERAL**

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **I. PIESE SCRISE**

- 1. MEMORIU GENERAL**
- 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **II. PIESE DESENATE**

- U01 INCADRAREA IN ZONA**
- U02 ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**
- U03 REGLEMENTARI URBANISTICE**
- U04 REGLEMENTARI EDILITARE**
- U05 CIRCULATIA TERENURILOR**

# VOLUMUL 1

## MEMORIU GENERAL

### CUPRINS

I.	INTRODUCERE	5
	I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:	5
	I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:	5
	I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:	6
II.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	9
	II.1 EVOLUTIA ZONEI:	9
	II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:	9
	II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:	10
	II.4 CIRCULAȚIA:	10
	II.5 OCUPAREA TERENURILOR:	11
	II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:	13
	II.7 PROBLEME DE MEDIU:	13
	II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:	13
III.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
	III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:	13
	III.2 PREVEDERI ALE PUG/PUZ:	14
	III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:	14
	III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:	15
	III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI:	15
	III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:	16
	III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:	17
	III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:	17
IV.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:	18

**I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:**

DENUMIREA LUCRĂRII:	<b>REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)</b>
FAZA:	<b>FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
BENEFICIAR:	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI TULCEA</b>
INIȚIATOR:	<b>PRIMARIA MUNICIPIULUI TULCEA</b>
PROIECTANT GENERAL:	<b>IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS</b>
PROIECTANT URBANISM:	<b>VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM</b>
COORDONATOR PROIECT:	<b>arh. Bruno ANDRESOIU</b>
SEF PROIECT:	<b>arh.urb. Vlad OLTEANU</b>

**I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:***Solicitări ale temei-program:*

Conform Certificatului de urbanism nr. 703 din 06.10.2021, eliberat de Primăria Municipiului Tulcea, la solicitarea beneficiarului PRIMARIA MUNICIPIULUI TULCEA, prin prezenta documentație se dorește reglementarea specifică a terenurilor amplasate în intravilanul municipiului Tulcea, Strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Gradina de Vară, Parcul Personalităților).

Suprafața zonei reglementate prin PUZ este de 69.134 mp, având folosința actuală teren + construcții și parc, compusă din parcele: terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea, terenuri din domeniul public de interes județean, terenuri în domeniul privat al municipiului Tulcea, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, terenuri aferente locuințelor colective și terenuri libere dintre blocurile de locuit;

Zona reglementată este identificat de numărele cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159 și 49312, 2357 și terenuri necadastrate.

Au fost propuse modificări de zonificare funcțională și indicatori urbanistici doar pentru numerele cadastrale 49159 și 49312, denumite ZONA 1 și ZONA 2. Restul funcțiunilor din zona reglementată vor prelua toate secțiunile (prescripțiile) din RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, aferent Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996.

De asemenea s-a propus ca pentru realizarea obiectivelor Studiului de circulație, următoarele suprafețe să intre în domeniul public al Municipiului Tulcea:

NC 32486 - 217mp

NC 31931 - 371mp

NC 2357 - 8mp

TERENURI AFERENTE LOCUINTELOR COLECTIVE - 883mp

ADMINISTRATIA BIOSFEREI DELTEI DUNARII - 151mp

Suprafata propusa pentru studiu este de de 93.395 mp.

Conform reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată pri HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, zona reglementată are destinația:

- Zona IS – zona pentru Instituții și servicii publice de interes general;
- Zona P – zona de Parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție;

- Zona GC+TE – Zona de gospodărire comunală (și de cimitire) și pentru echipare tehnică edilitară;
- Zona CCp – Circulația pietonală majoră și piețe civice;

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină construcțiile și terenurile destinate zonelor de servicii și instituții publice cu regim de înălțime mic și mediu, locuirii colective și de parcuri. Terenurile fac parte din zona de Memorie urbană a municipiului Tulcea – parte din zona centrală.

Reperetele funcționale din zona studiată sunt:

- Casa de cultură a sindicatelor;
- Grădina de Vară;
- Parcul Personalităților;
- Biblioteca Județeană Panait Cerna;
- Faleză Dunării;
- Autogara Tulcea;
- Gara feroviara Tulcea;
- Gara fluvială Tulcea;
- Hotel Esplanada;

Din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare, terenurile din zona studiată sunt racordate la rețeaua de apă potabilă, canalizare, gaze naturale și energie electrică existente.

Terenurile reglementate – respectiv ZONA 1 și ZONA 2, se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.

Obiectivul general al documentației de față este regenerarea urbană durabilă a unei părți importante din zona centrală a Municipiului Tulcea. Obiectivele specifice sunt: reabilitarea și restructurarea tramei stradale și a spațiilor de parcare publice, prioritizarea circulației pietonale, cu bicicleta și a transportului în comun, reconfigurarea spațiilor publice (spații verzi și piațete pietonale) și legarea acestora și a obiectivelor principale din zonă prin trasee pietonale și ciclabile, valorificarea și reintroducerea în viața urbană a unor spații deficiente pentru zona centrală a orașului.

Propunerea va implementa concluziile Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față, având denumirea **STUDIUL DE CIRCULAȚIE REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR.**

### **I.3 SURSE DE DOCUMENTARE:**

**Pe parcursul elaborării lucrării prezente s-au folosit următoarele surse de documentare:**

**a) în domeniul urbanismului:**

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Rețele de transport
- Legea nr.171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a II-a - Apa;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a - Zone protejate;
- Legea nr.351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități, cu modificările ulterioare;

- Legea nr.575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
- Codul civil;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995 (NOTĂ: are aplicabilitate și în domeniul construcțiilor);

**b) în domeniul construcțiilor:**

- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare (Legea nr.587/2002);
- Legea nr.184/2001, republicată, privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect;
- Legea locuinței nr.114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Ordonanța Guvernului nr.19/1997 privind transporturile, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., aprobată cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.273/1994 privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- Hotărârea Guvernului nr.925/1995 pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor;
- Hotărârea Guvernului nr.941/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.198/2004 privind unele măsuri prealabile lucrărilor de construcție de autostrăzi și drumuri naționale;
- Hotărârea Guvernului nr.766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții (regulamente privind: activitatea de metrologie în construcții; conducerea și asigurarea calității în construcții; stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor; urmărirea comportării în exploatare, intervențiile în timp și postutilizarea construcțiilor; agrementul tehnic pentru produse, procedee și echipamente noi în construcții; autorizarea și acreditarea laboratoarelor de analize și încercări în construcții; certificarea de conformitate a calității produselor folosite în construcții), cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea Guvernului nr.62/1996 privind aprobarea Listei obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General;
- Hotărârea Guvernului nr.28/2008 privind aprobarea conținutului-cadru al documentației tehnico-economice aferente investițiilor publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenții;
- Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.287/2001 din 31 mai 2001;
- Precizări comune ale ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, ministrului muncii și protecției sociale și al ministrului transporturilor nr.5.122/NN/1.384/ 178/1999, privind modul de

constituire și virare de către investitori sau proprietari a cotei de 0,5% din valoarea devizului de construcții, cu corespondent în devizul general al lucrării, cotă aferentă Casei Sociale a Constructorilor;

**c) în domeniul administrației publice**

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.188/1999 privind Statutul funcționarului public, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

**d) în domeniul proprietății funciare**

- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;

**ACTELE NORMATIVE COMPLEMENTARE:**

- Legea nr.422/2001, privind protejarea monumentelor istorice, republicată;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată;
- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr.45/1994, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor;
- Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic;
- Hotărârea Guvernului nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul nr.536/1997 al ministrului sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr.117/2002 al ministrului sănătății și familiei privind aprobarea Procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate în acestea, altele decât cele supuse înregistrării în registrul comerțului, și a Procedurilor de reglementare sanitară a punerii pe piață a substanțelor și produselor noi sau importate pentru prima dată și destinate utilizării ori consumului uman;
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr.27/2003 privind procedura aprobării tacite, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.112/2000 pentru reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile din domeniul turismului;
- Hotărârea Guvernului nr.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;



- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr.1.141/2002 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emiteră a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor;
- Ordinul ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor nr.326/2001 privind abilitarea oficiilor de studii pedologice și agrochimice județene și a direcțiilor generale pentru agricultură și industrie alimentară județene, respectiv a municipiului București, să îndeplinească atribuțiile prevăzute la art.74-103 din Legea nr.18/1991, republicată;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emiteră a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;

**e) Studii de specialitate preliminare:**

*Studiu geotehnic verificat Af*

*Ridicare topografică actualizată pentru faza PUZ – vizată OCPI Tulcea*

*Ortofotoplan*

*Studiu de circulație*

*Alte studii impuse prin avizele obținute și Certificatul de Urbanism*

## **II.**

## **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **II.1 EVOLUTIA ZONEI:**

Zona studiată face parte din zona centrală a Municipiului Tulcea, având ca repere - Casa de cultură a sindicatelor, Gradina de Vară, Parcul Personalităților, Biblioteca Județeană Panait Cerna. Funcțiunile predominante sunt servicii și instituții publice, locuire colectivă și spații verzi publice. Zona este legată de corpul orașului prin artere majore precum Str. Isacsei și Str. Lacul Ciuperca și prin legături secundare pietonale și rutiere (Str. Portului, Faleza Tulcea). Zona este deservită de mijloace de transport în comun.

În timp au apărut disfuncționalități precum circulații auto destructurate sau întrerupte, clădiri degradate și neutilizate în zone valoroase pentru oraș, spații utilizate mult sub potențialul lor urbanistic.

Obiectivul general al documentației de față este regenerarea urbană durabilă a acestei părți importante din zona centrală a Municipiului Tulcea

### **II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:**

#### **II.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității**

Conform reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată pri HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, zona reglementată este amplasată în intravilanul mun. Tulcea și are destinația:

- Zona IS – zona pentru Instituții și servicii publice de interes general;
- Zona P – zona de Parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție;
- Zona GC+TE – Zona de gospodărire comunală (și de cimitire) și pentru echipare tehnică edilitară;
- Zona CCp – Circulația pietonală majoră și piețe civice;

Folosința actuală teren + construcții și parc, compusă din parcele: terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea, terenuri din domeniul public de interes județean, terenuri în domeniul privat al municipiului Tulcea, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, terenuri aferente locuințelor colective și terenuri libere dintre blocurile de locuit;

Zona reglementată este identificată de numărele cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159 și 49312, 2357 și terenuri necadastrate.

## **II.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona studiată și reglementată prin documentația prezentă este situată în nordul municipiului Tulcea, zona centrală, în imediata vecinătate a Falezii Dunării.

Accesul principal în zona studiată este asigurat prin rețeaua locală de străzi, respectiv str. Isacsei, str. Lacul Ciuperca, str. Portului și Faleza Tulcea.

Din perspectiva infrastructurii edilitare, în zonă există următoarele rețele edilitare:

- Rețea de apă
- Rețea de distribuție a energiei electrice
- Rețea de distribuție a gazelor naturale
- Rețea date și telefonie
- Rețea de canalizare

## **II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:**

### **II.3.1. Zona reglementată, cât și zona studiată, nu se află în arii protejate naturale.**

**Zona studiată se află în zonă construită protejată – zona de Memorie urbană a municipiului Tulcea**

#### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:**

- **relieful:** conform Ridicării topografice vizată OCPI, amplasamentele studiate și reglementate sunt relativ plane, diferențele de nivel fiind neglijabile;
- **rețeaua hidrografică:** conform Studiului geotehnic elaborat, pericolul de inundabilitate sau alunecări de teren este scăzut.
- **Clima:** clima este temperat-continentală, anotimpurile oscilează între veri extrem de călduroase și ierni deosebit de geroase;
- **Condiții geotehnice:** Conform Studiului geotehnic elaborat, verificat Af, terenul destinat viitorului obiectiv se prezintă plan, orizontal, stabil, fără fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare.

Pentru detalii suplimentare se va consulta Studiul geotehnic, parte a documentației. Pentru fazele ulterioare PUZ (SF, DTAC) se recomandă elaborarea unui Studiu geotehnic întocmit conform prevederilor Normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice a terenurilor de fundare indicativ NP 074/2014.

## **II.4 CIRCULAȚIA:**

### **II.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

#### **Circulația rutieră:**

A se vedea partea de analiză și concluzii (proponeri) ale Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față, având denumirea STUDIU DE CIRCULAȚIE REGENERARE URBANĂ ZONĂ CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR.

**Circulația feroviara : nu este cazul**

**Circulația navala : nu este cazul**

**Circulația aeriana : nu este cazul**

**II.4.2. Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

A se vedea partea de analiză și concluzii (proponeri) ale Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față, având denumirea **STUDIUL DE CIRCULAȚIE REGENERARE URBANĂ ZONĂ CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR.**

## **II.5 OCUPAREA TERENURILOR:**

### **II.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Suprafața zonei reglementate prin PUZ este de 69.134 mp, având folosința actuală teren + construcții și parc, compusă din parcele: terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea, terenuri din domeniul public de interes județean, terenuri în domeniul privat al municipiului Tulcea, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, terenuri aferente locuințelor colective și terenuri libere dintre blocurile de locuit;

Zona reglementată este identificată de numărele cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159 și 49312, 2357 și terenuri necadastrate.

Conform reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, zona reglementată are destinația:

- Zona IS – zona pentru Instituții și servicii publice de interes general;
- Zona P – zona de Parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție;
- Zona GC+TE – Zona de gospodărire comunală (și de cimitire) și pentru echipare tehnică edilitară;
- Zona CCp – Circulația pietonală majoră și piețe civice;

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>			
<b>SIMBOL</b>	<b>ZONA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE PUZ</b>	<b>SUPRAFATA</b>	<b>PROCENT</b>
IS	zona de institutii si servicii publice de interes general	8,672 mp	12.54%
ISp	constructii si amenajari sportive	7,202 mp	10.42%
LI	locuire colectiva cu cladiri de inaltime mare (>p+4)	4,405 mp	6.37%
P	zona verde, parcuri, gradini de cartier, scuaruri	25,633 mp	37.08%
TE	zona pentru echipare tehnico-edilitara	558 mp	0.81%
CCr	cai de comunicatie rutiere (inclusiv platforme, parcuri)	20,765 mp	30.04%
CCp	zona pentru circulatie pietonala	1,899 mp	2.75%
	<b>TOTAL</b>	<b>69,134 mp</b>	<b>100.00%</b>

### **II.5.2. Relaționări între funcțiuni**

Conform reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, zona reglementată are destinația:

- Zona IS – zona pentru Instituții și servicii publice de interes general;
- Zona P – zona de Parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție;

- Zona GC+TE – Zona de gospodărire comunală (și de cimitire) și pentru echipare tehnică edilitară;
- Zona CCp – Circulația pietonală majoră și piețe civice;

Nu există incompatibilități funcționale în zona studiată în urma propunerii prezentului PUZ.

### **II.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Zona reglementată prezintă un regim de înălțime variat (între 5-30m), POT – conform UTR-urilor aferente, CUT – conform UTR-urilor aferente.

### **II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit**

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină construcțiile și terenurile destinate zonelor de servicii și instituții publice cu regim de înălțime mic și mediu, locuire colectivă în clădiri cu înălțime mare (>p+4) și parcuri. Terenurile fac parte din zona de Memorie urbană a municipiului Tulcea – parte din zona centrală.

Reperete funcționale din zona studiată sunt:

- Casa de cultură a sindicatelor;
- Grădina de Vară;
- Parcul Personalităților;
- Biblioteca Județeană Panait Cerna;
- Faleză Dunării;
- Autogara Tulcea;
- Gara feroviara Tulcea;
- Gara fluvială Tulcea;
- Hotel Esplanada;

### **II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele învecinate**

Zona reglementată face parte din zona centrală a Municipiului Tulcea. Funcțiunile predominante sunt servicii și instituții publice, locuire colectivă și spații verzi publice. Zona este legată de corpul orașului prin artere majore precum Str. Isacței și Str. Lacul Ciuperca și prin legături secundare pietonale și rutiere (Str. Portului, Faleză Tulcea). Zona este deservită de mijloace de transport în comun.

### **II.5.6. Asigurarea cu spații verzi**

Conform Regulamentului Local de Urbanism – parte complementară a documentației de față și a reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011.

### **II.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Conform Studiului geotehnic elaborat, amplasamentele studiate și reglementate sunt relativ plane, diferențele de nivel fiind neglijabile, fără fenomene fiziologico-geologice de instabilitate sau degradare.

### **II.5.8. Principalele disfuncționalități**

Circulații și accese:

- circulații destructurate sau întrerupte pe Str. Portului (în special între NC 38822 și NC 49337);
- lipsa trotuarelor în zona Str. Portului;
- platforme și parcaje auto improvizate ce ocupă diverse alte tipuri de spații (în special în zona NC 49312);

Fond construit și utilizarea terenului:

- prezența unor clădiri degradate și neutilizate, în zone valoroase urbanistic (în special fostul Cinema Dacia NC 49159);

Spații verzi plantate și amenajate:

- spații verzi ocupate de circulații, platforme sau parcaje auto;

A se vedea planșa U02 Analiza situației existente.

## II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:

Din perspectiva **infrastructurii edilitare**, terenurile reglementate – respectiv ZONA 1 și ZONA 2, se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă:

- Rețea de apă
- Rețea de canalizare
- Rețea de distribuție a energiei electrice
- Rețea de distribuție a gazelor naturale
- Rețea date și telefonie

## II.7 PROBLEME DE MEDIU:

Nu exista probleme de mediu.

## II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:

Opțiunea populației pentru dezvoltarea proiectului a fost exprimată în fazele de informare și de consultare a populației, conform legislației în vigoare, respectiv Ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 și a prevederilor Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică și ale Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului ale municipiului Tulcea.

Au fost afișate la sediul și pe site-ul Primăriei mun. Tulcea anunțurile publice privind intenția de elaborare și elaborarea documentației de urbanism, cât și afișarea pe teren a panourilor privind intenția de elaborare a documentației.

## III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 21 din data de 23.09.2022**, emis de Primăria municipiului Tulcea, pentru aprobarea fazei I – PUZ parte a documentației REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", este **necesară elaborarea următoarelor studii de fundamentare:**

- Aviz alimentare cu apă, canalizare
- Aviz alimentare cu energie electrică
- Aviz alimentare cu energie termică
- Aviz deținător al rețelei de telefonie
- Aviz alimentare gaze
- Aviz Administrația Națională Apele Române
- Acord D.I.A.P.
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Tulcea
- Aviz Comisia Națională a Monumentelor de For Public de pe lângă Ministerul Culturii
- Studiu de circulație vizat de Poliția Rutieră
- Punctul de vedere/ actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În urma elaborării studiilor de fundamentare solicitate, se impune preluarea în cadrul Planului Urbanistic Zonal a următoarelor concluzii și reglementări specifice:

**I. STUDIUL GEOTEHNIC:**

- se va consulta Studiului Geotehnic atașat prezentei documentații.

**II. RAPORT DE MEDIU:**

- nu a fost elaborat raport de mediu;

**III.2 PREVEDERI ALE PUG/PUZ:**

Conform reglementărilor Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată pri HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, faza RLU aprobată prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, zona reglementată are destinația:

- Zona IS – zona pentru Instituții și servicii publice de interes general;
- Zona P – zona de Parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție;
- Zona GC+TE – Zona de gospodărire comunală (și de cimitire) și pentru echipare tehnică edilitară;
- Zona CCp – Circulația pietonală majoră și piețe civice;

ZONA 1: indicatorii existenți sunt POT 0.00%, CUT 0,00, zona reglementată fiind liberă de construcții.

ZONA 2: în zona reglementată se regăsesc amenajări și construcții parțial sau total dezafectate. Indicatorii urbanistici existenți nu pot fi calculați.

**Analizand configuratia morfo-funcionala a zonei si a municipiului, interventia propusa este justificata, negenerand incompatibilitati functionale sau disfunctii de ordin tehnic, fiind amplasata intr-o zona accesibila, dotata cu infrastructura edilitara corespunzatoare si care are potential pentru dezvoltarea functiunilor propuse.**

**III.2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:**

În zona studiată există următoarele documentații de urbanism aprobate:

1. Plan Urbanistic Zonal “Complex sportiv și de agrement” HCL nr. 102 din 31.05.2012, nr. cad. 32485;
2. Plan Urbanistic Zonal “Modernizare și extindere Sala Polivalentă” din 29.06.2017, nr. cad. 32486;

Planul Urbanistic Zonal de față nu modifică în nici un fel documentațiile sus-numite.

**III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:**

În zona reglementată regăsim Parcul Personalităților – se păstrează funcțiunea și se pune în valoare prin realizarea unor legături pietonale și pentru biciclete cu alte zone publice importante din vecinătate.

Cele 2 zone reglementate, respectiv ZONA 1 și ZONA 2, au ca scop îmbunătățirea calității spațiilor publice, atât minerale cât și vegetale. Caracterul preponderent va fi de recreere, comerț și servicii de standard ridicat, cultură.

Executarea obiectivului va avea un impact minim asupra mediului. Indicatorii urbanistici propuși vor respecta cadrul legislativ și normativele în vigoare. Funcțiunile propuse nu presupun procese tehnologice poluante fonice, particule, deversări de substanțe chimice, contaminări ale solului, apei sau aerului. Pe spațiile neconstruite se vor amenaja spații verzi și plantații de protecție cu arbori și arbuști.

### III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:

Pentru prezenta documentație a fost realizat un Studiu de circulație. A se vedea concluziile Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față, având denumirea STUDIU DE CIRCULAȚIE REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR.

III.4.1. **Organizarea transportului în comun:** Zona studiată este deservită de transport în comun prin Strada Isaccei (stații de autobuz) și se află în cadrul amplasamentului (în proximitatea Parcului Personalitatilor) și la 10 m de zona studiată (în fața Telena Piața Veche). Zonele reglementate nu presupun reorganizarea transportului în comun.

Pentru toate tipurile de construcții și amenajări autorizate, se vor aplica prevederile Anexei nr.5. a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 și a Normativului P 132-93 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;

III.4.2. **Organizarea circulației feroviare:** nu sunt necesare modificări ale circulației feroviare. Acest capitol nu este aplicabil prezentei documentații.

III.4.3. **Organizarea circulației aeriene:** nu sunt necesare modificări ale circulației aeriene. Acest capitol nu este aplicabil prezentei documentații.

III.4.4. **Organizarea circulației pietonale:** unul din cele mai importante obiective specifice ale documentației de față este prioritizarea circulației pietonale, cu bicicleta și a transportului în comun, reconfigurarea spațiilor publice (spații verzi și piațete pietonale) și legarea acestora și a obiectivelor principale din zonă prin trasee pietonale și ciclabile.

Pentru cele 2 zone reglementate, respectiv ZONA 1 și ZONA 2, se propun circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere, agrement și sport, oglinzi de apă și alte tipuri de amenajări urbane publice;

### III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI:

Prin prezentul Plan urbanistic zonal, sunt propuse următoarele **investiții/operațiuni**:

PUZ-ul propus "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARA, PARCUL PERSONALITATILOR" stabilește următoarele subzone funcționale și indici urbanistici aferenți:

#### ZONA 1

subzonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi, dotările comerciale

#### INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

POT max = 25%;

exclusiv pentru realizarea unei parcuri publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la POT max =80%.

CUT max = 0,4 mp ADC/ mp teren

exclusiv pentru realizarea unei parcuri publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la CUT max =1,2 mp ADC/ mp teren.

RH max = S/D+P+1E

H max = +9,00m față de CTA

Retragerile minime ale zonei edificabile vor respecta specificațiile planului U03 Reglementări urbanistice și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

#### ZONA 2

subzonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi, dotările culturale

**INDICI URBANISTICI PROPUȘI:**

POT max = 20%;

exclusiv pentru realizarea unei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la POT max = 80%.

CUT max = 0,25 mp ADC/ mp teren

exclusiv pentru realizarea unei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la CUT max = 1,2 mp ADC/ mp teren.

RH max = S/D+P

H max = +8,00m față de CTA

Retragerile minime ale zonei edificabile vor respecta specificațiile planului U03 Reglementări urbanistice și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Restul funcțiilor din zona reglementată vor prelua toate secțiunile (prescripțiile) din RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011, aferent Documentației de urbanism nr. 1/1995, faza PUG, aprobată prin HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996;

Zona reglementată va fi menținută în teritoriul intravilan al mun. Tulcea.

Subzonele funcționale vor fi delimitate conform planșei U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

Utilizarea morfo-funcțională se va realiza conform RLU aferent P.U.Z.

BILANT TERITORIAL GENERAL					
SIMBOL	ZONA PROPUSA PENTRU REGLEMETARE PUZ	EXISTENT		PROPUȘ	
		SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
IS	zona de institutii si servicii publice de interes general	8,672 mp	12.54%	6,101 mp	8.82%
ISsp	constructii si amenajari sportive	7,202 mp	10.42%	7,202 mp	10.42%
LI	locuire colectiva cu cladiri de inaltime mare (>p+4)	4,405 mp	6.37%	3,608 mp	5.22%
Pp	subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri	25,633 mp	37.08%	23,980 mp	34.69%
TE	zona pentru echipare tehnico-edilitara	558 mp	0.81%	613 mp	0.89%
ZONA 1	subzona centrala cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile pietonale, spatiile verzi, dotarile comerciale	-	-	3,509 mp	5.08%
ZONA 2	subzona centrala cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile pietonale, spatiile verzi, dotarile culturale	-	-	2,846 mp	4.12%
CCr	cai de comunicatie rutiere (inclusiv platforme, parcar)	20,765 mp	30.04%	15,740 mp	22.77%
CCp	zona pentru circulatie pietonala + velo	1,899 mp	2.75%	5,535 mp	8.01%
	TOTAL	<b>69,134 mp</b>	100.00%	<b>69,134 mp</b>	100.00%

**III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:**

Cele 2 zone reglementate, respectiv ZONA 1 și ZONA 2, se vor racorda direct la rețele de distribuție locală existente. Dată fiind situația existentă, se propun următoarele reglementări edilitare, în conformitate cu planșa de Reglementări edilitare și a documentației tehnice faza DTAC și PT, elaborată ulterior aprobării PUZ:



ENERGIE ELECTRICA	-	prin racord la rețeaua publică existentă;
APA POTABILA	-	prin racord subteran la rețeaua publică existentă;
APA MENAJERA	-	prin racord subteran la rețeaua publică existentă;
APA METEORICA	-	prin racord subteran la rețeaua publică existentă
GAZE NATURALE	-	prin racord subteran la rețeaua publică existentă
RETEA DATE SI TELEFONIE	-	prin racord la rețeaua publică existentă;

### III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:

Nu exista probleme de mediu..

**III.7.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare:** nu este cazul

**III.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale:** nu este cazul

**III.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate:** nu este cazul

**III.7.4 Depozitarea controlata a deșeurilor:** se vor amenaja platforme pentru deșeuri menajere în limtele zonei reglementate.

**III.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc.:** După finalizarea construcțiilor și amenajărilor aferente obiectivelor de investiții, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reșezând stratul vegetal și semănarea speciilor vegetale adecvate zonei, așa cum va prevedea programul de restaurare ambientală și de protecție a mediului inclus în faza PT-DE a proiectului.

**III.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi:** Conform **Avizului de Oportunitate nr. 21 din data de 23.09.2022**, emis de Primăria municipiului Tulcea, și a reglementărilor în vigoare, vor fi prevăzute spații verzi și plantate la nivelul solului, pentru cele 2 zone reglementate – ZONA 1 și ZONA 2,, dar nu mai puțin de 20% din suprafața terenului.

**III.7.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate:** nu este cazul.

**III.7.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana:** nu este cazul.

**III.7.9 Valorificarea potentialului turistic si balnear:** nu este cazul.

**III.7.10 Eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore:** nu este cazul.

### III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

Pentru realizarea obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație, se propune trecerea în domeniul public al Municipiului Tulcea, a următoarelor suprafețe:

NC 32486 - 217mp

NC 31931 - 371mp

NC 2357 - 8mp

TERENURI AFERENTE LOCUINTELOR COLECTIVE - 883mp

ADMINISTRATIA BIOSFEREI DELTEI DUNARII - 151mp

#### III.8.1 Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse:

- toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ în zona reglementată, vor fi suportate din fonduri proprii ale beneficiarului / inițiatorului PUZ.

#### Grafic de etapizare a investițiilor:

- Elaborare si avizare PUZ : 12 luni
- Elaborare Studiu de fezabilitate : 6 luni
- Elaborare si avizare DTAC : 6 luni

- Elaborare PT/DTAC : 4 luni
- Realizare obiective PUZ : 24 luni
- **TOTAL** : 52 luni

#### IV.

#### **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:**

Având în vedere caracterul complementar al obiectivului propus pentru reglementare și lipsa oricăror difuncții morfo-funcționale sau de altă natură rezultate din analiza situației existente și elaborarea studiilor de fundamentare, considerăm că implementarea prezentului P.U.Z. este oportună procesului de dezvoltare urbanistică a zonei.

Sef proiect urbanism,  
arh. urb. Vlad OLTEANU  
specialist cu drept de semnatura R.U.R. D<sub>20</sub>,E  
VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM

Coordonator proiect,  
arh. Bruno ANDRESOIU  
IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS