

STUDIU DE OPORTUNITATE

"REGENERARE URBANĂ ZONA PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FÂNTÂNI"

judetul Tulcea, Municipiul Tulcea, P-ta Mircea cel Batran, Strada Unirii,
Isaccei F.N. Parc Trei Fantani

BENEFICIAR:	UAT MUNICIPIUL TULCEA
PROIECTANT GENERAL:	IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS
PROIECTANT URBANISM:	VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM
NR. PROIECT:	AA_44_22
DATA:	noiembrie 2022

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

II. PIESE DESENATE

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

MEMORIU GENERAL

CUPRINS

I. INTRODUCERE	5
I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:	5
I.2 INCADRARE IN LOCALITATE:	5
I.3 SITUATIA EXISTENTA:	5
II. PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE	6
II.1 SITUATIA PROPUSA:	6
II.2 INDICATORI URBANISTICI PROPUSI:	6
II.3 CATEGORII DE COSTURI:	6
IV. CONCLUZII:	7

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII : **REGENERARE URBANĂ ZONA PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FÂNTÂNI**
BENEFICIAR : **UAT MUNICIPIUL TULCEA**
INIȚIATOR : **UAT MUNICIPIUL TULCEA**
PROIECTANT GENERAL : **IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS**
PROIECTANT URBANISM: **VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM**
SEF PROIECT : **urb.dpl. Vlad OLTEANU**

I.2 INCADRARE IN LOCALITATE:

Zona studiată se află în zona centrală a municipiului Tulcea, zona Piața Veche, fiind delimitată:

Nord: Faleza Dunării

Est: locuințe colective, Str. Păcii

Sud: locuințe colective, Consiliul Județean, Primăria Tulcea

Vest: locuințe colective și locuințe individuale

Conform Certificatului de urbanism nr. 822 din 13.12.2021, eliberat de UAT Municipiul Tulcea, terenurile studiate se află în intravilanul localității.

I.3 SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Suprafața zonei reglementate prin PUZ este de 31.037 mp, având folosința actuală curți construcții și drum, compusă din parcele: terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea, terenuri aferente locuințelor colective și terenuri libere dintre blocurile de locuit;

Zona reglementată este identificat de numărele cadastrale 49098, 38495 și terenuri necadastrate.

Suprafata propusa pentru studiu este de de 34.320 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:

- CCr – subzonă pentru căile de comunicație rutieră și construcții aferente;
- CCp – circulație pietonală majoră și piețe civice;

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină căile de comunicație rutieră și pietonală și locuirea colectivă. Terenurile fac parte din zona de Memorie urbană a municipiului Tulcea – parte din zona centrală.

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

II.

PREZENTAREA INVESTIȚIEI/ OPERAȚIUNII PROPUSE

II.1 SITUAȚIA PROPUSA:

Documentația prezentă are scopul de a stabili condițiile de construire pentru parcelele delimitate în zona reglementată și identificarea condițiilor de regenerare urbană pentru zona Strada Unirii.

Soluția studiată face parte dintr-o viziune de ansamblu pentru zona de Nord a orașului Tulcea și are ca scop crearea unei rețele de noduri urbane și de a conecta orașul cu zona de faaleză.

Propunerea va implementa concluziile Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față, având denumirea STUDIU DE CIRCULAȚIE “PUZ REGENERARE URBANĂ ZONA PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FÂNTÂNI”.

Propunerea va stabili soluții pentru disfuncționalitățile găsite în analiza situației existente, și anume: supradimensionarea rețelei stradale – transformarea Străzii Unirii în zonă pietonală majoră și realizarea unei legături între Piața Unirii și Faleză Dunării.

Zona principală de intervenție este delimitată în planșa U03 Reglementări urbanistice:

CCpm – zona pentru circulație pietonală majoră, ax Piața Mircea cel Bătrân – Str. Unirii – Faleză Dunării.

BILANT TERITORIAL GENERAL					
SIMBOL	ZONA PROPUSA PENTRU REGLEMETARE PUZ	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
Llu2	locuire colectiva cu cladiri de inaltime mare (>p+4)	3,720 mp	11.99%	3,958 mp	12.75%
Pp	subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri	1,399 mp	4.51%	1,004 mp	3.23%
CCr	cai de comunicatie rutiere (inclusiv platforme, parcuri)	7,946 mp	25.60%	5,156 mp	16.61%
Ccpi	zona pentru circulatie pietonala + velo	5,457 mp	17.58%	3,537 mp	11.40%
CCp	zona pentru circulatie majora si pietonala	12,515 mp	40.32%	11,749 mp	37.85%
CCpm	zona pentru circulatie pietonala majora	-	-	5,633 mp	18.15%
	TOTAL	31,037 mp	100.00%	31,037 mp	100.00%

II.2 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI:

CCpm:

POT max = 15%

CUT max = 0.2 mp ADC/ mp teren

H max = 5.5m

Rh max = parter

II.3 CATEGORII DE COSTURI:

Toate costurile generate de investiția propusă vor fi suportate de către beneficiar. Pentru realizarea obiectivelor din prezenta documentație se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor.

1. Aprobarea P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism de către organismele și organele de drept – 8 luni;
2. Se va obține în FAZA1 aprobarea prin H.C.L. mun. Tulcea a P.U.Z. – 1 luna;

3. Se va realiza în FAZA 2 Studiul de fezabilitate - 6 luni;
4. Se va obține în FAZA 3 Autorizația de construire pentru investițiile propuse - 6 luni;
5. Se vor realiza procedurile privind circulația terenurilor – trecerea în domeniul public al mun. Tulcea a acelor terenuri identificate ca fiind necesare pentru realizarea obiectivelor – în diverse etape;
6. Se vor moderniza circulațiile rutiere și pietonale conform Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față – în diverse etape;
7. Se vor realiza investițiile aferente propunerilor – 12 luni.

Toate lucrările mai sus menționate se vor efectua în baza avizelor obținute și a proiectelor aprobate și vor avea ca timp de finalizare orientativ de aproximativ 33 luni.

IV.

CONCLUZII:

Investiția răspunde unor oportunități și disfuncții morfo-funcționale rezultate din analiza situației existente, astfel:

- Dezvoltarea unei zone cu un potențial foarte ridicat pentru oraș prin transformarea Străzii Unirii în zonă pietonală majoră și realizarea unei legături între Piața Unirii și Faleza Dunării.
- Modernizarea circulațiilor rutiere și pietonale;

Intocmit,
urb. dpl. Vlad OLTEANU