

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

**județul Tulcea, Municipiul Tulcea, P-ța Mircea cel Bătrân, Strada Unirii,
Isacsei F.N. Parc Trei Fântâni**

BENEFICIAR:	UAT MUNICIPIUL TULCEA
PROIECTANT GENERAL:	IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS
PROIECTANT URBANISM:	VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM
NR. PROIECT:	AA_44_22
DATA:	ianuarie 2023

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**
- 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	8
	II.1 EVOLUTIA ZONEI:	8
	II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:	9
	II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:	9
	II.4 CIRCULAȚIA:	10
	II.5 OCUPAREA TERENURILOR:	10
	II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:	12
	II.7 PROBLEME DE MEDIU:	12
	II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI:	12
III.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
	III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:	12
	III.2 PREVEDERI ALE PUG/PUZ:	13
	III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:	13
	III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:	13
	III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI:	14
	III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:	14
	III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:	15
	III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:	16
IV.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:	16

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII:	REGENERARE URBANĂ ZONA PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FÂNTÂNI
FAZA:	FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR:	UAT MUNICIPIUL TULCEA
INIȚIATOR:	UAT MUNICIPIUL TULCEA
PROIECTANT GENERAL:	IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS
PROIECTANT URBANISM:	VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM
COORDONATOR PROIECT:	arh. Bruno ANDRESOIU
SEF PROIECT:	arh.urb. Vlad OLTEANU

I.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei-program:

Conform Certificatului de urbanism nr. 822 din 13.12.2021, eliberat de UAT Municipiul Tulcea, la solicitarea beneficiarului UAT MUNICIPIUL TULCEA, prin prezenta documentație se dorește reglementarea specifică a terenurilor amplasate în intravilanul municipiului Tulcea, zona P-ța Mircea cel Bătrân, Strada Unirii, Isacei F.N. Parc Trei Fântâni.

Suprafața zonei reglementate prin PUZ este de 34.073 mp, având folosința actuală curți construcții, drum, compusă din parcele: terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și terenuri aferente locuințelor colective – condominii și terenuri libere dintre blocurile de locuit.

Zona reglementată este identificată de numărele cadastrale 43169, 39759, 38487, 33830, 38495, 38071, 49098, 32321, 43168, 36646, 30111, 32134, 43664, 44014, 43262, 32134 și terenuri necadastrate.

Suprafata propusa pentru studiu este de de 37.331 mp.

S-a propus ca pentru realizarea obiectivelor propuse, următoarele terenuri să fi trecute în domeniul public sau privat al municipiului Tulcea:

1. TRECEREA IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI TULCEA A URMATOARELOR SUPRAFETE:

1.a. TERENURI AFERENTE LOCUINTELOR COLECTIVE - 207mp

2. TRECEREA IN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TULCEA A URMATOARELOR SUPRAFETE:

2.a. TERENURI AFERENTE LOCUINTELOR COLECTIVE - 218mp

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, piețe civice, comerț și locuirea colectivă. Terenurile fac parte din zona de Memorie urbană a municipiului Tulcea – parte din zona centrală.

Repererele funcționale din zona studiată sunt:

- Piața Mircea cel Bătrân (piață civică)
- Parcul Trei Fântâni

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.

Obiectivul general al documentației de față este regenerarea urbană durabilă a unei părți importante din zona centrală a Municipiului Tulcea. Obiectivele specifice sunt: restructurarea străzii Unirii și stabilirea unui ax pietonal major între Piața Mircea cel Bătrân și Faleză Dunării, reorganizarea tramei stradale și a spațiilor de parcare publice, prioritizarea circulației pietonale, cu bicicleta și a transportului în comun, stabilirea unui cadru legal și a unor linii directe pentru un proiect viitor (arhitectură și peisagistică) pentru amenajarea Pieții Mircea cel Bătrân.

Propunerea va implementa concluziile Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față, având denumirea STUDIU DE CIRCULAȚIE PENTRU "PUZ REGENERARE URBANA ZONA PIATA MIRCEA CEL BATRAN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FANTANI".

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 emitere 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, 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 emitere 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 preliminară:

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. Funcțiunile predominante sunt: căi de comunicație rutieră și pietonală, piață civică, comerț, locuire colectivă. Zona este legată

de corpul oraşului prin arterele majore Str. Isaccei, Str. Babadag și Str. Păcii și prin legături secundare pietonale și rutiere (Str. Victoriei, Str. Progresului). Zona este deservită de mijloace de transport în comun.

În timp au apărut disfuncționalități precum circulații auto supradimensionate (Str. Unirii), spațiu urban central de importanță majoră – piața civică – lipsit de un cadru coerent de dezvoltare și afectat de intervenții disparate și rupte de context.

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:

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

Folosința actuală curți construcții, drum, compusă din parcele: terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și terenuri aferente locuințelor colective – condomini și terenuri libere dintre blocurile de locuit.

Zona reglementată este identificată de numerele cadastrale 43169, 39759, 38487, 33830, 38495, 38071, 49098, 32321, 43168, 36646, 30111, 32134, 43664, 44014, 43262, 32134 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 nord-estul zonei centrale a municipiului Tulcea, în imediata vecinătate a principalelor instituții administrative ale municipiului: Primăria, Consiliul Județean, Prefectura.

Accesul principal în zona studiată este asigurat prin rețeaua locală de străzi, respectiv str. Isaccei, Str. Babadag și Str. Păcii.

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 rutiera:

A se vedea partea de analiză și concluzii (proponeri) ale Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față, având denumirea STUDIU DE CIRCULAȚIE PENTRU "PUZ REGENERARE URBANA ZONA PIATA MIRCEA CEL BATRAN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FANTANI".

Circulația feroviara : nu este cazul

Circulația navala : nu este cazul

Circulația aeriana : nu este cazul

II.4.2. Capacități de transport, greutate 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 STUDIU DE CIRCULAȚIE PENTRU "PUZ REGENERARE URBANA ZONA PIATA MIRCEA CEL BATRAN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FANTANI".

II.5 OCUPAREA TERENURILOR:

II.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Suprafața zonei reglementate prin PUZ este de 34.073 mp, având folosința actuală curți construcții, drum, compusă din parcele: terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și terenuri aferente locuințelor colective – condominii și terenuri libere dintre blocurile de locuit.

Zona reglementată este identificată de numerele cadastrale 43169, 39759, 38487, 33830, 38495, 38071, 49098, 32321, 43168, 36646, 30111, 32134, 43664, 44014, 43262, 32134 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:

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

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
SIMBOL	ZONA PROPUASA PENTRU REGLEMENTARE PUZ	SUPRAFATA	PROCENT
Llu2	subzona predominant rezidentiala cu cladiri tip urban	5.725 mp	16,80%
Pp	subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri	1.446 mp	4,24%
Isa	subzona constructii administrative	490 mp	1,44%
CCr	cai de comunicatie rutiere (inclusiv platforme, parcari)	8.278 mp	24,29%
Ccpi	zona pentru circulatie pietonala	5.619 mp	16,49%
Ccp	zona pentru circulatie majora si pietre civice	12.515 mp	36,73%
	TOTAL	34.073 mp	100,00%

II.5.2. Relaționări între funcțiuni

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină construcțiile și terenurile destinate căilor de comunicație rutieră și pietonală, piață civică, comerț, locuire colectivă. 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;

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 mediu de înălțime de cca 16m – zona de locuințe colective, POT – variază în funcție de zona funcțională, CUT – variază în funcție de zona funcțională.

Documentația de față se adresează unor spații în mare parte neconstruite și cu indicatori urbanistici foarte reduși.

II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină construcțiile și terenurile destinate căilor de comunicație rutieră și pietonală, piață civică, comerț, locuire colectivă. Terenurile fac parte din zona de Memorie urbană a municipiului Tulcea – parte din zona centrală.

Reperete funcționale din zona studiată sunt:

- Piața Mircea cel Bătrân (piață civică)
- Parcul Trei Fântâni

Documentația de față se adresează unor spații în mare parte neconstruite. Fondul construit existent este în stare medie și bună.

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 zonele de comunicație rutieră și pietonală, piață civică, comerț, locuire colectivă. arterele majore Str. Isacei, Str. Babadag și Str. Păcii și prin legături secundare pietonale și rutiere (Str. Victoriei, Str. Progresului). 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 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.

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 1 din data de 25.01.2023**, emis de UAT Municipiul Tulcea, și a reglementărilor în vigoare, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, pentru zona funcțională nou propusă:

Ccpm - spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minimum 10% din suprafața terenului;

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:

- circulație auto supradimensionată și redundantă – Str. Unirii;

Fond construit și utilizarea terenului:

- spațiu urban central de importanță majoră – piața civică – lipsit de un cadru coerent de dezvoltare și afectat de intervenții disparate și rupte de context;

A se vedea planșa U02 Analiza situației existente.

II.6 ECHIPARE EDILITARĂ:

Din perspectiva **infrastructurii edilitare**, terenurile reglementate 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 există 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. 1 din data de 25.01.2023**, emis de Primăria municipiului Tulcea, pentru aprobarea fazei I – PUZ parte a documentației REGENERARE URBANĂ ZONA PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FÂNTÂNI”, 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 I.S.U.
- Aviz Direcția pentru Sănătatea Populației
- Acord D.I.A.P.
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Tulcea
- 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:

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

Analizând configurația morfo-funcțională a zonei și a municipiului, intervenția propusă este justificată, negenerând incompatibilități funcționale sau disfuncții de ordin tehnic, fiind amplasată într-o zonă accesibilă, dotată cu infrastructură edilitară corespunzătoare și care are potențial pentru dezvoltarea funcțiunilor propuse.

III.2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

În zona studiată nu exista documentații de rang egal sau inferior celei de față. Se va ține cont de Documentația 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

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:

Propunerea documentației de față are ca scop îmbunătățirea calității spațiilor publice, atât minerale cât și vegetale. Caracterul preponderent va fi de recreere, circulație pietonală, comerț și piață civică.

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 PENTRU "PUZ REGENERARE URBANA ZONA PIATA MIRCEA CEL BATRAN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FANTANI".

III.4.1. **Organizarea transportului în comun:** Zona studiată este deservită de transport în comun prin Str. Isaccei, Str. Babadag și Str. Păcii (stații de autobuz). 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 principalele obiective ale documentației de față este prioritizarea circulației pietonale, cu bicicleta și a transportului în comun, reconfigurarea spațiilor publice (axe pietonale majore și piața civică) și legarea obiectivelor principale din zonă prin trasee pietonale și ciclabile.

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 PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FÂNTÂNI” stabilește următoarele zone funcționale și indici urbanistici aferenți:

CCpm

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

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

POT max = 15%;
CUT max = 0,2 mp ADC/ mp teren
RH max = parter
H max = +5,50 m față de CTA

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

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, dacă nu se menționează altfel în prezentul RLU.

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

Zonele și subzonele funcționale vor fi delimitate conform planșei **U03 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE**.

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

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:

Terenurile reglementate 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:

BILANT TERITORIAL GENERAL					
SIMBOL	ZONA PROPU SA PENTRU REGLEMETARE PUZ	EXISTENT		PROPU S	
		SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
Llu2	subzona predominant rezidentiala cu cladiri tip urban	5.725 mp	16,80%	5.999 mp	17,61%
Pp	subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri	1.446 mp	4,24%	1.062 mp	3,12%
Isa	subzona constructii administrative	490 mp	1,44%	490 mp	1,44%
CCr	cai de comunicatie rutiere (inclusiv platforme, parcar)	8.278 mp	24,29%	4.779 mp	14,03%
Ccpi	zona pentru circulatie pietonala	5.619 mp	16,49%	2.936 mp	8,62%
CCp	zona pentru circulatie majora si piete civice	12.515 mp	36,73%	12.521 mp	36,75%
CCpm	zona pentru circulatie pietonala majora	-	-	6.286 mp	18,45%
	TOTAL	34.073 mp	100,00%	34.073 mp	100,00%

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 limitele zonei reglementate.

III.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări 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 spații verzi: Conform **Avizului de Oportunitate nr. 1 din data de 25.01.2023**, emis de UAT Municipiul Tulcea, și a reglementărilor în vigoare, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, pentru zona funcțională nou propusă:

Ccpm - spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minimum 10% 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 urbană: nu este cazul.

III.7.9 Valorificarea potentialului turistic și balnear: nu este cazul.

III.7.10 Eliminarea disfuncțiilor din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: Conform Studiului de Circulație aferent documentației PUZ și a planșei U04_Reglementări edilitare.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

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

1. TRECEREA IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI TULCEA A URMATOARELOR SUPRAFETE:

1.a. TERENURI AFERENTE LOCUINTELOR COLECTIVE - 207mp

2. TRECEREA IN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TULCEA A URMATOARELOR SUPRAFETE:

2.a. TERENURI AFERENTE LOCUINTELOR COLECTIVE - 218mp

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:

- Aprobarea P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism de către organismele și organele de drept – 8 luni;
- Se va obține în FAZA1 aprobarea prin H.C.L. mun. Tulcea a P.U.Z. – 2 luni;
- Se va realiza în FAZA 2 Studiul de fezabilitate - 6 luni;
- Se va obține în FAZA 3 Autorizația de construire pentru investițiile propuse - 6 luni;
- 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;
- Se vor moderniza circulațiile rutiere și pietonale conform Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față – în diverse etape;
- Se vor realiza branșamentele la rețelele edilitare din zonă - 2 luni;
- Se vor realiza investițiile aferente propunerilor – 24 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_{20,E}
VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM

Coordonator proiect,
arh. Bruno ANDRESOIU
IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS