

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**"REGENERARE URBANĂ PIAȚA**  
**VECHE, MUNICIPIUL TULCEA (FAZA I**  
**– PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II**  
**– ELABORARE STUDIU DE**  
**FEZABILITATE/ DOCUMENTAȚIA DE**  
**AVIZARE A LUCRĂRILOR DE**  
**INTERVENȚIE; FAZA III – OBȚINEREA**  
**AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)"**

**Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Isaccei nr. 17, Piața Veche**

<b>BENEFICIAR:</b>	<b>UAT MUNICIPIUL 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_43_22</b>
<b>DATA:</b>	<b>ianuarie 2023</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**
- 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:	13
III.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	13
	III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:	13
	III.2 PREVEDERI ALE PUG/PUZ:	13
	III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL:	14
	III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI:	14
	III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI:	14
	III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE:	16
	III.7 PROTECȚIA MEDIULUI:	16
	III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:	16
IV.	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:	18

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

DENUMIREA LUCRĂRII:	<b>REGENERARE URBANĂ PIAȚA VECHE, MUNICIPIUL TULCEA (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE/ DOCUMENTAȚIA DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII; FAZA III - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)</b>
FAZA:	<b>FAZA I – PLAN URBANISTIC ZONAL</b>
BENEFICIAR:	<b>UAT MUNICIPIUL TULCEA</b>
INIȚIATOR:	<b>UAT MUNICIPIUL 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. 209 din 18.05.2022, 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, Strada Isaccei nr. 17, Piața Veche.

Suprafața zonei reglementate prin PUZ este de 17.037 mp, având folosința actuală curți construcții, construcții industriale și edilitare, compusă din parcele: terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea, terenuri în domeniul privat al municipiului Tulcea și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Zona reglementată este identificată de numerele cadastrale 43169, 31931, 33096, 51597, 37240, 35409, 38158, 37705, 37201, 33853, 43452, 36547, 49355, 49354, 33964, 33986, 34729, 34730, 37681, 43959, 43958, 40673, 49367, 32260, 43253, 46273, 32639, 41083, 44242, 40737, 43817, 46003, 30085, 33003, 40407, 44001, 33074, 36909, 45504 și terenuri necadastrate.

Suprafata propusa pentru studiu este de de 18.464 mp.

S-a propus ca pentru realizarea obiectivelor propuse, anumite terenuri să fi trecute în domeniul public sau privat al municipiului Tulcea. Pentru detalii, a se vedea capitolul III.8 din prezentul document și planșa U05\_Circulația terenurilor, parte desenată a documentației.

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:

- IS – zona pentru Instituții și servicii publice de interes general;
- Isps – subzona construcții pentru prestări servicii;
- Llu1 – subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m), exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare;

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

Reperetele funcționale din zona studiată sunt:

- Telenă Piața Veche

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: reabilitarea și restructurarea zonei Piața Veche (comerț agroalimentar și de proximitate), reconfigurarea spațiilor publice (spații verzi și piațete pietonale) și legarea acestora cu obiectivele principale din zonă prin trasee pietonale și ciclabile, reorganizarea tramei stradale și a spațiilor de parcare publice, prioritizarea circulației pietonale, cu bicicleta și a transportului în comun.

Propunerea va implementa concluziile Studiului de Circulație – parte complementară a documentației de față, având denumirea STUDIU DE CIRCULAȚIE PENTRU "PUZ REGENERARE URBANA PIATA VECHE, MUNICIPIUL TULCEA".

### **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 comerț, servicii și instituții publice, locuire colectivă. Zona este legată de corpul orașului prin



artera majoră Str. Isaccei și prin legături secundare pietonale și rutiere (Str. Carpați, Strada Mihai Eminescu). Zona este deservită de mijloace de transport în comun.

În timp au apărut disfuncționalități precum circulații auto subdimensionate și destructurate, clădiri și spații degradate și neutilizate în zone valoroase pentru oraș, terenuri fragmentate și spații utilizate mult sub potențialul lor urbanistic, spații comerciale și prestări servicii ce-și desfășoară activitatea în clădiri / construcții improvizate, unele dintre ele ocupând abuziv spațiul public al municipiului Tulcea.

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:

- IS – zona pentru Instituții și servicii publice de interes general;
- Ips – subzona construcții pentru prestări servicii;
- Llu1 – subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m), exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare;

Folosința actuală curți construcții, construcții industriale și edilitare, compusă din parcele: terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea, terenuri în domeniul privat al municipiului Tulcea și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Zona reglementată este identificată de numerele cadastrale 43169, 31931, 33096, 51597, 37240, 35409, 38158, 37705, 37201, 33853, 43452, 36547, 49355, 49354, 33964, 33986, 34729, 34730, 37681, 43959, 43958, 40673, 49367, 32260, 43253, 46273, 32639, 41083, 44242, 40737, 43817, 46003, 30085, 33003, 40407, 44001, 33074, 36909, 45504 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 Casei de Cultură a Sindicatelor.

Accesul principal în zona studiată este asigurat prin rețeaua locală de străzi, respectiv str. Isaccei, Str. Carpați și Str. Mihai Eminescu.

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, existând o diferență oscilantă de nivel de cca 2m pe axa est – vest și de cca 3m (cu o pantă maximă de cca 6.5%) pe axa nord – sud. Aceste diferențe presupun mici lucrări de terasamente și ziduri de sprijin;
- **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 PIATA VECHĂ, MUNICIPIUL TULCEA".

**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 STUDIU DE CIRCULAȚIE PENTRU "PUZ REGENERARE URBANA PIATA VECHĂ, MUNICIPIUL TULCEA".

## II.5 OCUPAREA TERENURILOR:

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

Suprafața zonei reglementate prin PUZ este de 17.037 mp, având folosința actuală curți construcții, construcții industriale și edilitare, compusă din parcele: terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea, terenuri în domeniul privat al municipiului Tulcea și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Zona reglementată este identificată de numerele cadastrale 43169, 31931, 33096, 51597, 37240, 35409, 38158, 37705, 37201, 33853, 43452, 36547, 49355, 49354, 33964, 33986, 34729, 34730, 37681, 43959, 43958, 40673, 49367, 32260, 43253, 46273, 32639, 41083, 44242, 40737, 43817, 46003, 30085, 33003, 40407, 44001, 33074, 36909, 45504 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:

- IS – zona pentru Instituții și servicii publice de interes general;
- Isps – subzona construcții pentru prestări servicii;
- Llu1 – subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m), exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare;

<b>BILANT TERITORIAL EXISTENT</b>			
<b>SIMBOL</b>	<b>ZONA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE PUZ</b>	<b>SUPRAFATA</b>	<b>PROCENT</b>
ISps	subzona construcții pentru prestări servicii	4.628 mp	27,16%
Llu1	subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri	1.679 mp	9,86%
Pp	subzona parcuri, grădini de cartier, scuaruri	563 mp	3,30%
TE	zona pentru echipare tehnico-edilitară	71 mp	0,42%
CCr	cai de comunicație rutieră (inclusiv platforme, parcuri)	6.753 mp	39,64%
CCp	zona pentru circulație pietonală	3.343 mp	19,62%
	<b>TOTAL</b>	<b>17.037 mp</b>	<b>100,00%</b>

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

Din punct de vedere funcțional, în zonă predomină construcțiile și terenurile destinate zonelor de servicii – comerț cu regim de înălțime mic și mediu, locuire colectivă. 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:

- IS – zona pentru Instituții și servicii publice de interes general;
- Isps – subzona construcții pentru prestări servicii;
- Llu1 – subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m), exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare;

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 3-12m), POT – variază în funcție de zona funcțională, CUT – variază în funcție de zona funcțională.

Terenurile sunt fragmentate (terenuri de dimensiuni mici, unele având un raport al laturilor ce depășește 1/3) și spații utilizate mult sub potențialul lor urbanistic

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

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

Reperele funcționale din zona studiată sunt:

- Telena Piața Veche

Fondul construit este mixt atât gabaritic cât și calitativ. Există un număr important de clădiri comerciale care se află în stare avansată de degradare, sunt abandonate sau ocupă abuziv domeniul public. Ansamblul comercial nu are o formă coerentă, neexistând reguli clare de conformare volumetrică, estetică, funcțională.

### **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 servicii – comerț cu regim de înălțime mic și mediu și locuirea colectivă. Zona este legată de corpul orașului prin artera majoră Str. Isacței și prin legături

secundare pietonale și rutiere (Str. Carpați, Str. Mihai Eminescu). 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.

Conform **Avizului de Oportunitate nr. 2 din data de 25.01.2023**, emis de UAT Municipiul Tulcea, și a reglementărilor în vigoare, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, pentru cele 2 zone funcționale noi propuse:

Zcpv - spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minimum 25% din suprafața terenului. Se vor amenaja suplimentar 15% spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;

Zcs - spațiul verde se va dispune sub formă de acoperiș verde pe întreaga suprafață a teraselor clădirilor propuse (acoperișul clădirilor va fi de tip terasă verde);

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

Conform Studiului geotehnic elaborat (anexat la documentație), 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 auto subdimensionate și destructurate (în special circulațiile care fac parte din NC 37705);
- circulații pietonale subdimensionate sau complet inexistente;
- platforme și parcaje auto improvizate (în special în zona NC 33986);

Fond construit și utilizarea terenului:

- clădiri comerciale care se află în stare avansată de degradare, sunt abandonate sau ocupă abuziv domeniul public;
- lipsa coerenței volumetrice, estetice, funcționale.
- terenurile sunt fragmentate (terenuri de dimensiuni mici, unele având un raport al laturilor ce depășește 1/4) și spații utilizate mult sub potențialul lor urbanistic;

Spații verzi plantate și amenajate:

- procent foarte redus de spații verzi și spații publice (totalitatea spațiilor verzi ocupă 3.3% din zona reglementată);

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. 2 din data de 25.01.2023**, emis de Primăria municipiului Tulcea, pentru aprobarea fazei I – PUZ parte a documentației REGENERARE URBANĂ PIAȚA VECHĂ, MUNICIPIUL TULCEA (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE/ DOCUMENTAȚIA DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII; 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 I.S.U.
- 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:

- IS – zona pentru Instituții și servicii publice de interes general;
- Isps – subzona construcții pentru prestări servicii;
- Llu1 – subzona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10m), exclusiv rezidențială, locuințe și funcțiuni complementare;

**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 funcțiilor propuse.**

### III.2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

În zona studiată nu există 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, comerț și servicii de standard ridicat.

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 PIATA VECHIE, MUNICIPIUL TULCEA".

III.4.1. **Organizarea transportului în comun:** Zona studiată este deservită de transport în comun prin Strada Isacei (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 (spații verzi și piațete pietonale) și legarea acestora și a 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 PIAȚA VECHIE, MUNICIPIUL TULCEA (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE/ DOCUMENTAȚIA DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)" stabilește următoarele zone funcționale și indici urbanistici aferenți:

#### **Zcpv**

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

**INDICI URBANISTICI PROPUȘI:**

POT max = 25%;  
 CUT max = 0,3 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.

**Zcs**

zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile comerciale și serviciile

**INDICI URBANISTICI PROPUȘI:**

POT max = 85%;  
 CUT max = 0,85 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.

BILANT TERITORIAL GENERAL					
SIMBOL	ZONA PROPUȘA PENTRU REGLEMENTARE PUZ	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
Isps	subzona constructii pentru prestari servicii	4.628 mp	27,16%	234 mp	1,37%
Llu1	subzona exclusiv rezidentiala, cu cladiri tip urban	1.679 mp	9,86%	1.978 mp	11,61%
Pp	subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri	563 mp	3,30%	1.063 mp	6,24%
TE	zona pentru echipare tehnico-edilitara	71 mp	0,42%	0 mp	0,00%
Zcpv	zona centrala cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina dotarile comerciale, spatiile pietonale, spatiile verzi	-	-	2.424 mp	14,23%
Zcs	zona centrala cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile comerciale si serviciile	-	-	1.202 mp	7,06%
CCr	cai de comunicatie rutiere (inclusiv platforme, parcar)	6.753 mp	39,64%	6.508 mp	38,20%
CCp	zona pentru circulatie pietonala	3.343 mp	19,62%	3.628 mp	21,29%
	<b>TOTAL</b>	<b>17.037 mp</b>	<b>100,00%</b>	<b>17.037 mp</b>	<b>100,00%</b>

### 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:

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, plantări de zone verzi, etc.:** După finalizarea construcțiilor și amenajărilor aferente obiectivelor de investiții, se va trece la recuperarea zonelor afectate, reaşezând 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. 2 din data de 25.01.2023**, emis de UAT Municipiul Tulcea, și a reglementărilor în vigoare, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, pentru cele 2 zone funcționale noi propuse:

Zcpv - spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minimum 25% din suprafața terenului. Se vor amenaja suplimentar 15% spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;

Zcs - spațiul verde se va dispune sub formă de acoperiș verde pe întreaga suprafață a teraselor clădirilor propuse (acoperișul clădirilor va fi de tip terasă verde);

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

**III.7.8 Refacere peisagistică și reabilitare urbană:** nu este cazul.

**III.7.9 Valorificarea potențialului 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:

TABEL CIRCULATIA TERENURILOR			
TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC AL MUN TULCEA			
NR CRT	TIP PROPRIETATE - DOMENIU	IDENTIFICARE	SUPRAFATA
1a	PRIV. PF SAU PJ	NC 32257 SPATIU COMERCIAL PARTER (CRONOS)	35,00 mp



1b	PRIV. PF SAU PJ	EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER LOCUINTE COLECTIVE - FARMACIA CATENA (TROTUARUL DE GARDA A BLOCULUI i6)	8,00 mp
1c	PRIV. M TULCEA	EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER LOCUINTE COLECTIVE (TROTUARUL DE GARDA A BLOCULUI i6)	8,00 mp
1d	PRIV. M TULCEA	EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER LOCUINTE COLECTIVE (TROTUARUL DE GARDA A BLOCULUI i6)	32,00 mp
1e	PRIV. PF SAU PJ	SPATIU COMERCIAL PARTER (PATISERIA ELIS)	207,00 mp
1f	PRIV. PF SAU PJ	SPATIU COMERCIAL PARTER SC CRISTIAN IMPEX SRL	25,00 mp
1g	PRIV. M TULCEA	SPATIU COMERCIAL PARTER	132,00 mp
1h	PRIV. PF SAU PJ	NC 40673	51,00 mp
1i	PRIV. PF SAU PJ	SPATIU COMERCIAL PARTER	123,00 mp
1j	PRIV. PF SAU PJ	SPATIU COMERCIAL PARTER	94,00 mp
1k	PRIV. M TULCEA	SPATIU COMERCIAL PARTER	141,00 mp
1l	PRIV. M TULCEA	SPATIU SERVICII PARTER	80,00 mp
1m	PRIV. PF SAU PJ	SPATIU COMERCIAL PARTER	45,00 mp
1n	PRIV. PF SAU PJ	NC 34729	139,00 mp
1o	PRIV. PF SAU PJ	NC 34730	36,00 mp
1p	PRIV. M TULCEA	GARAJE	365,00 mp
1r	PRIV. M TULCEA	NC 33986 - GARAJE	151,00 mp
1s	PRIV. M TULCEA	EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER LOCUINTE COLECTIVE	25,00 mp
1t	PRIV. M TULCEA	EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER LOCUINTE COLECTIVE	12,00 mp
		<b>TOTAL</b>	<b>1.709,00 mp</b>
<b>TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PRIVAT AL MUN TULCEA</b>			
2a	PRIV. PF SAU PJ	EXTINDERE SPATIU COMERCIAL PARTER LOCUINTE COLECTIVE - FARMACIA CATENA (TROTUARUL DE GARDA A BLOCULUI i6)	28,00 mp
2b	PUBL. M TULCEA	DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI TULCEA	126,00 mp
2c	PUBL. M TULCEA	DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI TULCEA	18,00 mp
2d	PUBL. M TULCEA	NC 37705	230,00 mp
2e	PRIV. PF SAU PJ	SPATIU COMERCIAL PARTER SC CRISTIAN IMPEX SRL	75,00 mp
2f	PUBL. M TULCEA	DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI TULCEA	152,00 mp

### 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 bransamentele 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<sub>Z0</sub>,E  
VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM

Coordonator proiect,  
arh. Bruno ANDRESOIU  
IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS