



Nr. 52389/06.12.2023

## ANUNȚ

Astăzi, **06.12.2023**, Primăria Municipiului Tulcea anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ:

**PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL ”REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA ISACCEI (ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR), CĂRȚI FUNCiare NR. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, NUMERE CADASTRALE 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop aprobarea documentației Planul Urbanistic Zonal ”REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, prin care inițierea documentației, Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și-a manifestat intenția de a realiza regenerarea urbană durabilă a unei părți importante din zona centrală a Municipiului Tulcea și de a reglementa terenurile delimitate din Zona 1 și Zona 2 pe terenurile aflate în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357.

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357, care potrivit PUG face parte din UTR 1 – Centru Faleză, zonele: IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general, subzona ISct – construcții de cultură; GC+TE zonă de gospodărie comunală și tehnico-edilitară; P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție; Ccp – circulație pietonală majoră și piețe civice.

Terenul de amplasament este format din:

- terenul în suprafață de 4.515,00 mp, identificat cu numărul cadastral 31931, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 80/30.03.2010;
- terenul în suprafață de 2.200,00 mp, identificat cu numărul cadastral 32485, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Guvernului nr. 895/2010, concesionat către persoana juridică Conex Trans S.R.L. conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/31.05.2012;
- terenul în suprafață de 10.605,00 mp, identificat cu numărul cadastral 32486, care aparține domeniului public al județului Tulcea, conform Hotărârii Guvernului nr. 598/2015;
- terenul în suprafață de 807,00 mp, identificat cu numărul cadastral 38822, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 222/19.12.2013, concesionat către persoana juridică Trident S.R.L. conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 268/21.12.2011;

- terenul în suprafață 1.338,00 mp, identificat cu numărul cadastral 39769, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, potrivit Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 23/13.02.2015, concesionat către persoana juridică Conex Trans S.R.L., conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 99/25.09.2008;

- terenul în suprafață de 1.025,00 mp conform actelor și de 1.155,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, identificat cu numărul cadastral 42321, care aparține domeniului public al județului Tulcea, potrivit Hotărârii Consiliului Județean nr. 100/5 din 19.12.2008, aflat în administrarea Bibliotecii Județene ”Panait Cerna” Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Județean nr. 102 din 30.06.2017;

- terenul în suprafață de 233,00 mp, identificat cu numărul cadastral 2357, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, concesionat către persoana juridică Echinox S.R.L., conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 121/24.04.2003, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 361/23.12.2003 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 159/31.05.2006;

- terenul în suprafață de 5.717,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49450, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 216 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 3.928,00 mp conform actelor și de 4.325,00 conform măsurătorilor topo-cadastrale, identificat cu numărul cadastral 49337, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 216 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 4.541,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49312, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 210 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 2.338,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49159, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 208/26.11.2020, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 54 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021;

- terenul în suprafață de 2.161,00 mp, identificat cu numărul cadastral 53902, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 125 din 12.07.2001 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 308 din 28.10.2021;

- terenul în suprafață de 15.340,00 mp, identificat cu numărul cadastral 53898, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 125 din 12.07.2001 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 308 din 28.10.2021.

terenuri necadastrate în suprafață de 2.566,00 mp, care aparțin Municipiului Tulcea.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren din domeniul public de interes local – strada Portului;

- la sud: teren din domeniul public de interes local – strada Isacței număr cadastral 43169;

- la est: proprietăți private – locuințe colective;

- la vest: teren din domeniul public de interes local – strada Lacul Ciuperca număr cadastral 51744.

Temeiul legal este dat de:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației “Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea”;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

Documentația aferentă proiectului include Referatul de aprobare al consilierului local George ȘINGHI înregistrat sub nr. 47990/07.11.2023, Raportul de specialitate întocmit de Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu, Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu, Compartiment Strategie Urbană, înregistrat sub nr. 47992/07.11.2023, studiul de impact, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 47948/07.11.2023 și textul complet al proiectului de hotărâre însoțit de documentația de urbanism aferentă.

Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Tulcea din strada Păcii, nr. 20 și pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Tulcea [www.primariatulcea.ro](http://www.primariatulcea.ro):

- în secțiunea Monitorul Oficial – Alte Documente – Anunțuri publice;
- pe pagina principală - Anunțuri publice;
- în secțiunea Monitorul Oficial – Alte Documente – Acte administrative aflate în dezbatere publică;
- pe pagina principală - Acte administrative aflate în dezbatere publică.

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la Compartimentul Relații cu Publicul al Primăriei Municipiului Tulcea, din strada Păcii, nr. 20.

**Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare** privind proiectul de act normativ supus procedurii de transparență decizională se pot depune, prin una din următoarele modalități, până la data de **29 decembrie 2023**:

- prin formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul [www.primariatulcea.ro](http://www.primariatulcea.ro) – Interes public – Transparență decizională;

- ca mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: [contact@primariatulcea.ro](mailto:contact@primariatulcea.ro);

- prin poștă, pe adresa: Primăria Municipiului Tulcea, strada Păcii, nr. 20 municipiul Tulcea, județul Tulcea;

- la sediul instituției, la Registratură, la adresa strada Păcii, nr. 20, de luni până joi, între orele 08:00 – 16:30 și vineri, între orele 08:00 – 14:00.

Materialele transmise vor purta mențiunea "**Propuneri privind Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Isacei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.**

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Tulcea, [www.primariatulcea.ro](http://www.primariatulcea.ro), la secțiunea "Transparență decizională". Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați, există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbate public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție publică până la data de **29 decembrie 2023**.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0240.511.440, e-mail: [mariana.sageata@primariatulcea.ro](mailto:mariana.sageata@primariatulcea.ro), persoană de contact: Mariana SĂGEATĂ.

**p. PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA,**  
**Leventh IUSUF, Secretar general al municipiului Tulcea**

**OFICIUL DE ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ**  
**Valentina BĂRARU-TIMOFTE, consilier juridic**



## PROIECT DE HOTĂRÂRE

**PRIVIND APROBAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", INTRAVILAN MUNICIPIUL TULCEA, STRADA ISACCEI (ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR), CĂRȚI FUNCiare NR. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, NUMERÉ CADASTRALE 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM AFERENT**

Consiliul Local al municipiului Tulcea, județul Tulcea, întrunit în ședință ordinară la data de .....2023;

Examinând documentația întocmită privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, proiect din inițiativa consilierului local George Șinghi;

Luând în discuție studiul de impact privind proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, înregistrat la Primăria Municipiului Tulcea sub nr. 47948/07.11.2023, referatul de aprobare al consilierului local George Șinghi înregistrat cu nr. 47990/07.11.2023 și raportul de specialitate întocmit de Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei municipiului Tulcea înregistrat cu nr. 47992/07.11.2023;

Reținând avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Tulcea;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației "Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea";

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), alin. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 198 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE

**ART. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Terenul de amplasament este format din:

- terenul în suprafață de 4.515,00 mp, identificat cu numărul cadastral 31931, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 80/30.03.2010;

- terenul în suprafață de 2.200,00 mp, identificat cu numărul cadastral 32485, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Guvernului nr. 895/2010, concesionat către persoana juridică Conex Trans S.R.L. conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/31.05.2012;

- terenul în suprafață de 10.605,00 mp, identificat cu numărul cadastral 32486, care aparține domeniului public al județului Tulcea, conform Hotărârii Guvernului nr. 598/2015;

- terenul în suprafață de 807,00 mp, identificat cu numărul cadastral 38822, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 222/19.12.2013, concesionat către persoana juridică Trident S.R.L. conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 268/21.12.2011;

- terenul în suprafață 1.338,00 mp, identificat cu numărul cadastral 39769, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, potrivit Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 23/13.02.2015, concesionat către persoana juridică Conex Trans S.R.L., conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 99/25.09.2008;

- terenul în suprafață de 1.025,00 mp conform actelor și de 1.155,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, identificat cu numărul cadastral 42321, care aparține domeniului public al județului Tulcea, potrivit Hotărârii Consiliului Județean nr. 100/5 din 19.12.2008, aflat în administrarea Bibliotecii Județene "Panait Cerna" Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Județean nr. 102 din 30.06.2017;

- terenul în suprafață de 233,00 mp, identificat cu numărul cadastral 2357, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, concesionat către persoana juridică Echinox S.R.L., conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 121/24.04.2003, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 361/23.12.2003 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 159/31.05.2006;

- terenul în suprafață de 5.717,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49450, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 216 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 3.928,00 mp conform actelor și de 4.325,00 conform măsurătorilor topo-cadastrale, identificat cu numărul cadastral 49337, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 216 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 4.541,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49312, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 210 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 2.338,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49159, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 208/26.11.2020, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 54 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021;

- terenul în suprafață de 2.161,00 mp, identificat cu numărul cadastral 53902, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 125 din 12.07.2001 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 308 din 28.10.2021;

- terenul în suprafață de 15.340,00 mp, identificat cu numărul cadastral 53898, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 125 din 12.07.2001 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 308 din 28.10.2021.

- terenuri necadastrate în suprafață de 2.566,00 mp, care aparțin Municipiului Tulcea.

Infrastructura de acces și de utilități necesare obiectivului de investiții se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

**ART. 2** Perioada de valabilitate a documentației Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism Aferent aprobate la articolul 1 este de 5 ani de la data aducerii la cunoștință a prezentei hotărâri, perioadă ce se extinde de drept până la finalizarea investiției dacă aceasta a fost demarată în interiorul celor 5 ani.

**ART. 3** Secretarul general al Municipiului Tulcea va asigura comunicarea prezentei hotărâri autorităților și persoanelor interesate pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor sale.

**Inițiator**

**CONSILIER LOCAL,**

**George ȘINGHI**

**Vizat**

pentru legalitate

**SECRETARUL GENERAL  
AL MUNICIPIULUI TULCEA,  
Jr. Leventh IUSUF**





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL TULCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI TULCEA**



Nr. Înregistrare 47990/07.11.2023

**Referat de aprobare**

**A proiectului de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Isacței (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent**

Inițiatoarea documentației, Unitatea Administrativ-Teritorială Municipiul Tulcea și-a manifestat intenția de a realiza regenerarea urbană durabilă a unei părți importante din zona centrală a Municipiului Tulcea și de a reglementa terenurile delimitate din Zona 1 și Zona 2 pe terenurile aflate în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isacței (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357.

Documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal cu regulamentul aferent este întocmită de proiectantul general - firma Igloo Associated Architects S.R.L. – coordonator proiect arh. Bruno Andreșoiu; proiectant specialitate urbanism – firma Vario Arhitectura Construcții Urbanism SRL - șef de proiect urbanism arh. urb. Vlad Olteanu și proiectant studiu de circulație firma Urbais & Co SRL urb. Augustin-Ioan Suci, ca urmare a solicitării de către beneficiar a Certificatului de urbanism în scopul "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)".

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isacței (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357, care potrivit PUG face parte din UTR 1 – Centru Faleză, zonele: IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general, subzona ISct – construcții de cultură;

GC+TE zonă de gospodărie comunală și tehnico-edilitară; P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție; Ccp – circulație pietonală majoră și piețe civice.

Terenul de amplasament este format din:

- terenul în suprafață de 4.515,00 mp, identificat cu numărul cadastral 31931, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 80/30.03.2010;

- terenul în suprafață de 2.200,00 mp, identificat cu numărul cadastral 32485, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Guvernului nr. 895/2010, concesionat către persoana juridică Conex Trans S.R.L. conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/31.05.2012;

- terenul în suprafață de 10.605,00 mp, identificat cu numărul cadastral 32486, care aparține domeniului public al județului Tulcea, conform Hotărârii Guvernului nr. 598/2015;

- terenul în suprafață de 807,00 mp, identificat cu numărul cadastral 38822, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 222/19.12.2013, concesionat către persoana juridică Trident S.R.L. conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 268/21.12.2011;

- terenul în suprafață 1.338,00 mp, identificat cu numărul cadastral 39769, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, potrivit Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 23/13.02.2015, concesionat către persoana juridică Conex Trans S.R.L., conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 99/25.09.2008;

- terenul în suprafață de 1.025,00 mp conform actelor și de 1.155,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, identificat cu numărul cadastral 42321, care aparține domeniului public al județului Tulcea, potrivit Hotărârii Consiliului Județean nr. 100/5 din 19.12.2008, aflat în administrarea Bibliotecii Județene "Panait Cerna" Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Județean nr. 102 din 30.06.2017;

- terenul în suprafață de 233,00 mp, identificat cu numărul cadastral 2357, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, concesionat către persoana juridică Echinox S.R.L., conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 121/24.04.2003, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 361/23.12.2003 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 159/31.05.2006;



- terenul în suprafață de 5.717,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49450, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 216 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 3.928,00 mp conform actelor și de 4.325,00 conform măsurătorilor topo-cadastrale, identificat cu numărul cadastral 49337, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 216 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 4.541,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49312, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 210 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 2.338,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49159, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 208/26.11.2020, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 54 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021;

- terenul în suprafață de 2.161,00 mp, identificat cu numărul cadastral 53902, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 125 din 12.07.2001 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 308 din 28.10.2021;

- terenul în suprafață de 15.340,00 mp, identificat cu numărul cadastral 53898, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 125 din 12.07.2001 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 308 din 28.10.2021.

- terenuri necadastrate în suprafață de 2.566,00 mp, care aparțin Municipiului Tulcea.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren din domeniul public de interes local – strada Portului;
- la sud: teren din domeniul public de interes local – strada Isaccei număr cadastral 43169;
- la est: proprietăți private – locuințe colective;
- la vest: teren din domeniul public de interes local – strada Lacul Ciuperca număr cadastral 51744.

Temeiul legal este dat de:

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/1996 privind aprobarea documentației “Planul Urbanistic General al Municipiului Tulcea”;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/1999 privind reactualizarea Regulamentului Local de Urbanism al Municipiului Tulcea;

- art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 44, art. 45 lit. b), art. 47 și art. 56 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/27.10.2016 privind aprobarea perioadei de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;

În temeiul 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), alin. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1) și (3), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 alin. (4) și art. 198 din Ordonanță de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Pe cale de consecință, propun deliberarea/aprobarea Planului Urbanistic Zonal “REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Față de cele mai sus, a fost elaborat proiectul de hotărâre pe care îl supun deliberării/aprobării în forma și conținutul redactat.

**INIȚIATOR,**  
**George ȘINGHI,**  
**Consilier local**





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL TULCEA**  
**PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA**



**DIRECȚIA URBANISM, AMENAJARE TERITORIU**  
**COMPARTIMENT STRATEGIE URBANĂ**

Nr. 47992/07.11.2023

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccai (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent

- Proiectant general: SOCIETATEA IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS S.R.L.
- Proiectant specialitate urbanism: SOCIETATEA VARIO ARHITECTURA CONSTRUCȚII URBANISM S.R.L.
- Proiectant studiu de circulație: SOCIETATEA URBAIS & CO S.R.L.
- Inițiator: UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ MUNICIPIUL TULCEA

Având în vedere adresa înregistrată la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 41598/29.09.2023,

Ținând cont de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se supune deliberării/aprobării P.U.Z. "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccai (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

Documentația a fost analizată în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Municipiului Tulcea în ședința din 12.10.2023 și a primit Avizul Arhitectului Șef cu nr. 14/30.10.2023.

### **1. Identificare amplasament și situație existentă**

Amplasamentul analizat în prezenta documentație este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isacței (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357, care potrivit PUG face parte din UTR 1 – Centru Faleză, zonele: IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general, subzona ISct – construcții de cultură; GC+TE zonă de gospodărie comunală și tehnico-edilitară; P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție; Ccp – circulație pietonală majoră și piețe civice.

**Pentru autorizarea construirii în zonele cu autorizare indirectă și în alte condiții decât cele reglementate prin PUG și RLUMT este necesară aprobarea de către Consiliul Local a unei documentații de urbanism.**

Amplasamentul analizat în prezenta documentație, este situat în intravilanul municipiului Tulcea, strada Isacței (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților) și are categoria de folosință curți-construcții și drum.

Terenul de amplasament este format din:

- terenul în suprafață de 4.515,00 mp, identificat cu numărul cadastral 31931, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 80/30.03.2010;

- terenul în suprafață de 2.200,00 mp, identificat cu numărul cadastral 32485, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Guvernului nr. 895/2010, concesionat către persoana juridică Conex Trans S.R.L. conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 102/31.05.2012;

- terenul în suprafață de 10.605,00 mp, identificat cu numărul cadastral 32486, care aparține domeniului public al județului Tulcea, conform Hotărârii Guvernului nr. 598/2015;

- terenul în suprafață de 807,00 mp, identificat cu numărul cadastral 38822, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 222/19.12.2013, concesionat către persoana juridică Trident S.R.L. conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 268/21.12.2011;

- terenul în suprafață 1.338,00 mp, identificat cu numărul cadastral 39769, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, potrivit Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului

Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 23/13.02.2015, concesionat către persoana juridică Conex Trans S.R.L., conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 99/25.09.2008;

- terenul în suprafață de 1.025,00 mp conform actelor și de 1.155,00 mp conform măsurătorilor topo-cadastrale, identificat cu numărul cadastral 42321, care aparține domeniului public al județului Tulcea, potrivit Hotărârii Consiliului Județean nr. 100/5 din 19.12.2008, aflat în administrarea Bibliotecii Județene "Panait Cerna" Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Județean nr. 102 din 30.06.2017;

- terenul în suprafață de 233,00 mp, identificat cu numărul cadastral 2357, care aparține domeniului privat al municipiului Tulcea, concesionat către persoana juridică Echinox S.R.L., conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 121/24.04.2003, modificată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 361/23.12.2003 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 159/31.05.2006;

- terenul în suprafață de 5.717,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49450, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 216 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 3.928,00 mp conform actelor și de 4.325,00 conform măsurătorilor topo-cadastrale, identificat cu numărul cadastral 49337, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 216 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 4.541,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49312, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 210 din 29.07.2021;

- terenul în suprafață de 2.338,00 mp, identificat cu numărul cadastral 49159, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 208/26.11.2020, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 54 din 25.02.2021 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 59 din 25.02.2021;

- terenul în suprafață de 2.161,00 mp, identificat cu numărul cadastral 53902, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea, conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 125 din 12.07.2001 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 308 din 28.10.2021;

- terenul în suprafață de 15.340,00 mp, identificat cu numărul cadastral 53898, care aparține domeniului public al municipiului Tulcea conform Anexei nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1360/2001 privind atestarea domeniului public al județului Tulcea, precum și al municipiului Tulcea, al orașelor și comunelor din județul Tulcea, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 125 din 12.07.2001 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 308 din 28.10.2021.

- terenuri necadastrate în suprafață de 2.566,00 mp, care aparțin Municipiului Tulcea.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la nord: teren din domeniul public de interes local – strada Portului;

- la sud: teren din domeniul public de interes local – strada Isacței număr cadastral 43169;

- la est: proprietăți private – locuințe colective;

- la vest: teren din domeniul public de interes local – strada Lacul Ciuperca număr cadastral 51744.

## **2. Descrierea lucrărilor**

- regenerarea urbană durabilă a unei părți importante din zona centrală a Municipiului Tulcea;

- stabilirea procentului de ocupare al terenului;

- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;

- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;

- stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;

- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă.

Obiective specifice:

- 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 definitorii pentru zona centrală a orașului.

Conform propunerilor documentației de urbanism P.U.Z., regulamentul local de urbanism stabilește prescripții și reglementări pentru zone și subzone funcționale propuse:

**Zona 1** – zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi și dotările comerciale, care cuprinde perimetrul delimitat de:

- Nord - dig Faleză Ivan Patzaichin
- Sud – strada Isacței
- Est – imobil de locuințe colective P+10E
- Vest – Casa de Cultură a Sindicatelor.

**Zona 2** – zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi și dotările culturale, care cuprinde perimetrul delimitat de:

- Nord – strada Portului
- Sud – strada Isacței
- Est – Casa de Cultură a Sindicatelor
- Vest – Biblioteca Județeană.

Prezenta documentație de urbanism nu aduce modificări de reglementare, față de cele existente, pentru restul zonelor/subzonelor funcționale, acestea fiind cuprinse în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulație a terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor Planului Urbanistic Zonal și a Studiului de circulație.

Pe teritoriul studiat în documentație se disting următoarele zone și subzone funcționale, respectiv:

#### **UTR 1 – Centru Faleză**

- **Cu zonele/subzonele funcționale existente:**

#### **IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general**

Documentația nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională, fiind cuprinsă strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Reglementările existente, conform RLU aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/25.02.1999 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 129/26.05.2011, aferent documentației de urbanism faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/27.05.1996, rămân în vigoare.

Se vor proteja elementele de arhitectură contemporană existente – Casa de Cultură a Sindicatelor și Biblioteca Județeană.

#### **ISps – subzona construcții și amenajări sportive – număr cadastral 32486**

Documentația nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională, fiind cuprinsă strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării

obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Reglementările existente, conform RLU, aferent documentației de urbanism faza PUZ Modernizare și extindere Sala Polivalentă, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 141/29.06.2017, rămân în vigoare.

**LIu1 – subzonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) – cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)**

Documentația nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională, fiind cuprinsă strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Reglementările existente, conform RLU aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/25.02.1999 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 129/26.05.2011, aferent documentației de urbanism faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/27.05.1996, rămân în vigoare.

**Pp – subzona parcuri, grădini de cartier, scuaruri**

Documentația nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională, fiind cuprinsă strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Reglementările existente, conform RLU aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/25.02.1999 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 129/26.05.2011, aferent documentației de urbanism faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/27.05.1996, rămân în vigoare. Pentru terenul cu numărul cadastral vor fi preluate reglementările din RLU, aferent documentației de urbanism faza PUZ Modernizare și extindere Sala Polivalentă, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 141/29.06.2017.

Parcul Personalităților va păstra conformația actuală, cu o amenajare de alei în vederea ameliorării legăturilor pietonale spre Biblioteca Județeană și Casa de Cultură. Monumentele de for public existente – busturile personalităților nu-și modifică poziția. Parcul poate constitui subiectul unui proiect de amenajare (design urban, peisagistică, etc). Repoziționarea busturilor poate fi permisă, justificat, prin studii de specialitate aferente – acestea vor putea fi înscrise ca monumente de for public în cadrul LMI, categoria III.

Pentru monumentele de for public existente – busturile personalităților – s-a propus o zonă de protecție, conform Legii nr. 120/2006, în care se vor respecta următoarele:

- Amenajările aleilor pietonale vor ține cont de perspective și axe de vizibilitate către monumente, fudal de reprezentare, zone degajate (libere) de punere în valoare;

- Se va acorda o atenție sporită a pavimentelor, mobilierului urban, iluminatului, acestea fiind stabilite pe baza unor studii și avize suplimentare pentru asigurarea coerenței morfologice și estetice;



- Vegetația se va subordona cromatic și volumetric axelor de vizibilitate către monumente.

### **TE – zonă pentru echipamente tehnico-edilitare**

Documentația nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională, fiind cuprinsă strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Reglementările existente, conform RLU aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 19/25.02.1999 și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 129/26.05.2011, aferent documentației de urbanism faza PUG aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 29/27.05.1996, rămân în vigoare.

### **Zonele funcționale propuse – utilizarea terenului:**

**1. Zona 1 – zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi și dotările comerciale.**

Prin regulament se dorește revitalizarea zonei - potențarea caracterului de polarizare comercială și activitate pietonală, într-un cadru arhitectural urbanistic modern. Se reglementează funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de recreere, comerț și servicii de standard ridicat.

#### **Utilizări permise:**

- 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;

- Spații pentru expoziții temporare sau permanente;
- Spații plantate;
- Parcaj la nivelul subsolului sau demisolului.

#### **Utilizări permise cu condiții:**

- Butice, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, agenții, oficii bancare, anticariate, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, servicii specializate pentru sport și recreere în spații interioare, cu condiția ca aceste activități să constituie un complex de funcțiuni în care nici una dintre acestea nu depășește 40% din ponderea totală a activităților;

- Parcaj la nivelul solului, dar maxim 10% din totalul necesar de locuri de parcare.

#### **Utilizări interzise:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- Depozități de materiale;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Disponerea de panouri de afișaj pe pluriile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

- Depozitare en-gross;

- Stații de întreținere și reparații auto.

**2. Zona 2** - zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi și dotările culturale

Prin regulament se dorește revitalizarea zonei - potențarea caracterului de polarizare culturală și recreere, într-un cadru arhitectural urbanistic modern. Se reglementează funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de recreere, cultură și alimentație publică.

**Utilizări permise:**

- Circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere și agrement, alte tipuri de amenajări urbane publice;

- Cinema în aer liber;

- Pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, recreere în spații acoperite și în spații libere, alte servicii;

- Spații plantate;

- Parcaj la nivelul subsolului sau demisolului.

**Utilizări permise cu condiții:** parcaj la nivelul solului, dar maxim 10% din totalul necesar de locuri parcare.

**Utilizări interzise:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- Construcții provizorii de orice natură;

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- Depozități de materiale;

- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Dispunerea de panouri de afișaj pe pluriile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

- Depozitare en-gross;

- Stații de întreținere și reparații auto.

### **Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:**

#### **Zona 1**

- retragerea minimă față de aliniament – minim 18,00 m față de aliniamentul cu strada Isaccei;

- retragere față de limitele laterale: vest - minim 3,00 m, est – minim 6,00 m;

- retragere față de limita posterioară - nord minim 1,00 m;

- la nivelul parterului, clădirile vor fi așezate preponderent pe limitele laterale (longitudinale), realizându-se astfel o zonă centrală de circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere, care să formeze o legătură pietonală și vizuală între strada Isaccei și Faleza Dunării.

Condiții pentru realizarea unei parcări publice în demisol – configurare:

- Retragerea față de aliniamentul cu strada Isaccei – minim 8,00 m;

- Parcarea poate fi amplasată pe limitele laterale ale parcelei;

- Retragere minimă față de limita posterioară (nord) – minim 1,00 m.

#### **Zona 2**

- retragerea minimă față de aliniament – minim 7,00 m față de aliniamentul cu strada Isaccei;

- retragere față de limitele laterale: vest – variabilă (0,00 - 3,00 m), est – variabilă (0,00 - 4,00 m);

- retragere față de limita posterioară - nord pe limita parcelei (0,00 m);

- clădirile vor fi așezate preponderent pe limitele laterale vest, nord și est, realizându-se astfel o piațetă publică centrală cu acces nelimitat, deschisă către strada Isaccei, în jurul căreia se vor dispune diversele corpuri de clădire, deschise către public prin portice, vitraje, galerii, etc..

Condiții pentru realizarea unei parcări publice în demisol – configurare:

- Retragerea minimă față de aliniamentul cu strada Isaccei – 7,00 m;

- Parcarea poate fi amplasată pe limitele laterale ale parcelei: vest – variabilă (0,00 – 3,00 m), est – variabilă (0,00 – 3,00 m);

- Retragere minimă față de limita posterioară (nord) – pe limita parcelei (0,00 m).

### **Circulații și accese:**

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

**Zona 1: accesul auto** se va realiza din strada Liliacului și strada Isaccei, conform Studiului de circulație aferent documentației PUZ; **accesul pietonal** se va realiza pe cât posibil pe toate laturile parcelei.

**Zona 2: accesul auto** se va realiza din strada Portului, conform Studiului de circulație aferent documentației PUZ; **accesul pietonal** se va realiza din străzile Portului și Isaccei. Se vor asigura circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat în pondere de minim 40% din suprafața terenului.

**Modernizarea circulației va fi realizată de către beneficiar pe cheltuiala proprie.**

Aspectul exterior:

Se va respecta caracterul arhitectural general al zonei, ținându-se cont de standardul ridicat al acesteia.

**Zona 1:**

- Se interzice dispunerea pe fațade a panourilor de afișaj, antenelor TV sau altor elemente ce alterează arhitectura clădirilor;

- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; se va ține cont de direcția strada Carpați – Piața Veche – Dunăre, prezentă și în planurile istorice de sistematizare și se va întări această relație compozițională și de circulație;

- La nivelul parterului, clădirile vor fi așezate preponderent pe limitele laterale (longitudinale), realizându-se astfel o zonă centrală de circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere, care să formeze o legătură pietonală și vizuală între strada Isaccei și Faleza Dunării.

- La nivelul parterului și etajului se va evita dispunerea unor volume monolitice – preferându-se un grup de volume cu spații publice interstițiale. Se vor evita fronturile continue, ce nu pot fi traversate, mai lungi de 22 m;

- Se vor prefera închiderile verticale (pereți) sub formă de vitraj – cel puțin 60% din închiderile verticale vor îndeplini această cerință;

- Acoperișul clădirilor va fi de tip terasă verde;

- Pentru elemente de firmă și reclamă, afișaj și mobilier urban, se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

- Lucrarea de artă plastică a fântânii arteziene existente (obiectul central – sculptura modernă), va fi preluată în amenajarea exterioară a propunerii. Se va ține cont de perspective și axe de vizibilitate, fundal de reprezentare, zone degajate (libere) de punere în valoare. În acest scop, la Comisia Națională a Monumentelor de For Public și se va stabili o zonă de protecție aferentă monumentului de for public. Se recomandă clasarea lucrării în cadrul categoriei III – monumente de for public, conform Studiului istoric de fundamentare, parte componentă a documentației.

## **Zona 2:**

- Se interzice dispunerea pe fațade a panourilor de afișaj, antenelor TV sau altor elemente ce alterează arhitectura clădirii;

- Se vor păstra în proporție cât mai mare elementele definitorii ale Grădinii de Vară;

- Se va evita dispunerea unui front continuu către strada Isaccei;

- Pentru amenajarea cinematografului în aer liber – se va păstra poziția ecranului către latura de est a lotului, conform conformației actuale a cinematografului Dacia;

- Pentru elemente de firmă și reclamă, afișaj și mobilier urban, se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

- Clădirile vor fi așezate preponderent pe limitele laterale de vest, nord și est, realizându-se o piațetă publică cu acces nelimitat deschisă către strada Isaccei, în jurul căreia se vor dispune diversele corpuri de clădire, deschise către public prin portice, vitraje, galerii, etc..

### Echipare tehnico – edilitare:

• Alimentare cu energie electrică – există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică din zonă;

• Alimentarea cu gaze naturale - există posibilitatea de racordare din conducta de gaze naturale din zonă.

• Alimentarea cu apă - există posibilitatea de racordare la rețeaua publică de alimentare cu apă din zonă.

• Evacuarea apelor uzate menajere – există posibilitatea de racordare la rețeaua publică de canalizare din zonă.

• Evacuarea apelor meteorice – prin sisteme de drenare rapidă din spațiile rezervate pietonilor.

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

• Evacuarea deșeurilor menajere solide – se vor asigura platforme pentru deșeuri; în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației.

**Lucrările de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară, în perimetrul studiat, se suportă în întregime de beneficiar.**

### Spații plantate și spații libere:

#### **Zona 1:**

- Spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minim 20% din suprafața terenului. Se vor amenaja suplimentar 10% spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;

- Se vor păstra elementele de vegetație valoroase, ce pot fi integrate în operațiunile de regenerare urbană propuse;

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, terase sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- La nivelul parterului se vor asigura circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere, agrement și sport în cadru urban, oglinzi de apă și alte tipuri de amenajări urbane publice, în pondere de minim 40% din suprafața terenului;

- Se recomandă realizarea unor elemente de umbrire (plăci, console, pergole, etc).

#### **Zona 2:**

- Spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minim 20% din suprafața terenului. Se vor amenaja suplimentar 10% spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, terase sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

#### **Împrejmuirea:**

- ținând cont de funcțiunile publice propuse și a faptului că terenul este delimitat pe toate laturile sale de circulații auto, pietonale sau spații verzi publice, se recomandă ca terenul să rămână fără împrejmuiuri. În cazul în care se va dori restricționarea accesului pietonal pe anumite zone ale terenului se pot utiliza garduri transparente de mică înălțime - maxim 1,00 m, putând fi dublate de gard viu;

- se va marca apartenența spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase, etc..

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Tulcea nr. 201 din data de 28.09.2017.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – indicativ P 132-93, Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme – indicativ NP 24-97 și Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

Până la începerea procesului de obținere a autorizației de construire terenurile din proprietatea UAT Municipiul Tulcea vor fi inventariate și cadastrate. Reglementările urbanistice care vor fi aprobate prin prezenta documentație de urbanism PUZ se vor aplica doar după definitivarea acestei etape.

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă, sunt următoarele:

#### **1. Zona 1**

- POT max propus: 25,00%; exclusiv pentru realizareaunei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la POT maxim de 80%;
- CUT max propus: 0,4; exclusiv pentru realizareaunei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la CUT maxim de 1,2 mp ADC/mp teren;
- Regim de înălțime: S/D+P+1E;
- Niveluri: 2 niveluri supraterane;
- H maxim 9,00m de la cota terenului amenajatat.

## **2. Zona 2**

- POT max propus: 20,00%; exclusiv pentru realizareaunei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la POT maxim de 80%;
- CUT max propus: 0,25; exclusiv pentru realizareaunei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la CUT maxim de 1,2 mp ADC/mp teren;
- Regim de înălțime: S/D+P;
- Niveluri: 1 nivel suprateran;
- H maxim 8,00m de la cota terenului amenajat.

## **Concluzii**

Se supune deliberării/aprobării Consiliului Local al Municipiului Tulcea P.U.Z. "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Isacței (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

p. Primarul Municipiului Tulcea,  
Nicolae-Florin BIBU, Administrator Public

Arhitect Șef,  
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

REDACTAT,  
Mariana Săgeată





Nr. de înregistrare 47948/07.11.2023

## STUDIU DE IMPACT

**la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent**

### Secțiunea 1 – Motivul emiterii actului normativ

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal are ca scop regenerarea urbană durabilă a unei părți importante din zona centrală a Municipiului Tulcea prin stabilirea zonelor edificabile, a procentului de ocupare al terenului, a coeficientului de utilizare al terenului, asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru fiecare zonă și asigurarea utilităților necesare clădirilor propuse a se edifica, pe un terenurile aflate în intravilanul municipiului strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cu o suprafață totală de 69.134,00 mp, în vederea promovării acestora spre aprobare de către Consiliul Local al Municipiului Tulcea.

Pentru emiterea autorizației de construire trebuie să existe reglementări prin care se poate autoriza execuția obiectivelor solicitate de către beneficiar. Prin planul urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent se introduc reglementări de urbanism care să asigure dezvoltarea coerentă a zonei.

Autoritatea competentă pentru aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal, pe raza Municipiului Tulcea este Primarul Municipiului Tulcea prin Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea.

**Cadrul legislativ privind aprobarea documentațiilor de urbanism pentru emiterea actului normativ îl constituie:**

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul emis de viceprim-ministrul, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare.



În aplicarea celor prezentate mai sus, se impune adoptarea unui act normativ pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III - OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)", intravilan municipiul Tulcea, strada Isaccei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

## **Secțiunea 2 – Impactul economico-social al proiectului de act normativ**

Acest act normativ introduce un set de reglementări particulare amplasamentului, pentru a se emite autorizația de construire pentru amplasament de către Primarul Municipiului Tulcea prin Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea.

## **Secțiunea 3 – Impactul financiar asupra bugetului**

Intenția beneficiarului este de a dezvolta și pune în valoare potențialul urbanistic al zonei, prin regenerarea urbană durabilă și edificarea de clădiri cu funcțiuni publice care să pună în valoare potențialul zonei centrale a municipiului. Acesta prezintă și utilitate publică prin crearea de noi locuri de muncă și creșterea veniturilor la bugetul local.

## **Secțiunea 4 – Efectele proiectului de act normativ asupra legislației în vigoare**

Proiectul de act normativ are la bază prevederile legislației în vigoare și modifică Planul Urbanistic General prin: introducerea de reglementări specifice pentru cele două zone: **Zona 1** – zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi și dotările comerciale și **Zona 2** – zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi și dotările culturale.

## **Secțiunea 5 – Efectele proiectului de act normativ asupra mediului**

Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare a beneficiarului.

Depozitarea deșeurilor rezultate în timpul execuției lucrărilor de construcție ca și în timpul exploatarei, se va face în mod controlat, iar evacuarea acestora se va efectua numai prin intermediul serviciilor de salubritate, în baza unui contract de prestări servicii.

## **Secțiunea 6 – Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea proiectului de act normativ**

Se vor respecta prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respectiv consultarea publică prin intermediul site-ului oficial al instituției: [www.primariatulcea.ro](http://www.primariatulcea.ro) și organizarea unei dezbateri publice dacă vor exista solicitări în acest sens.

## Secțiunea 7 – Măsuri de implementare

După aprobarea proiectului de hotărâre, actul normativ se va aduce la cunoștință publică prin intermediul site-ului oficial al instituției, respectiv [www.primariatulcea.ro](http://www.primariatulcea.ro), va fi transmis direcției, birourilor interesate din cadrul Primăriei Municipiului Tulcea spre luare la cunoștință și punere în aplicare a acestuia, precum și beneficiarului.

Având în vedere aspectele menționate mai sus, a fost elaborat prezentul **proiect de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)",** intravilan municipiul Tulcea, strada Isacei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), cărți funciare nr. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, numere cadastrale 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Prezentul Studiu de Impact a fost întocmit în conformitate cu prevederile art. 7, alin. (1) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

P. Primarul Municipiului Tulcea,  
Nicolae-Florin BIBU, Administrator Public

ARHITECT ȘEF  
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

ÎNTOCMIT  
Mariana SĂGEATĂ



ROMÂNIA - JUDEȚUL TULCEA  
**MUNICIPIUL TULCEA**  
Direcția Urbanism, Amenajare Teritoriu  
Serviciul Urbanism, Amenajare Teritoriu  
Compartiment Strategie Urbană



**AVIZ**

**Nr. 14 din 30.10.2023**

Pentru Planul Urbanistic Zonal: REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRĂDINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE), generat de imobilul: CARTE FUNCİARĂ NR. 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 43425, NUMĂR CADASTRAL 31931, 42321, 49337, 38822, 39769, 49450, 32485, 32486, 49159, 49312, 2357 și terenuri necadastrate.

Inițiator: UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ, MUNICIPIUL TULCEA

Proiectant: SOCIETATEA IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură: ARH. BRUNO ANDREȘOIU

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în P.U.Z.- intravilan municipiul Tulcea, strada Isacei (zona Casa de Cultură a Sindicatelor, Grădina de vară, Parcul Personalităților), în suprafață de 69.134,00 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

**UTR I – Centru Faleză cu zonele:**

- **IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general, subzona ISct – construcții de cultură,**
- **GC+TE zonă de gospodărie comunală și tehnico-edilitară,**
- **P – zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție,**
- **Ccp – circulație pietonală majoră și piețe civice.**

Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele:

- P.O.T.= se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- C.U.T. = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- Niv = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;

- H max : se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- regim de construire: se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ ;
- retragerea minimă față de aliniament = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele laterale = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = se reglementează pe bază de documentație de urbanism- PUZ.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Prezenta documentație analizează:

- regenerarea urbană durabilă a unei părți importante din zona centrală a Municipiului Tulcea;
- stabilirea procentului de ocupare al terenului;
- stabilirea coeficientului de utilizare al terenului;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă corespunzător traficului estimat pentru zonă;
- stabilirea regimului de aliniere și amplasarea în parcelă;
- asigurarea accesului auto și pietonal la nivel de parcelă.

Obiective specifice:

- 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 definitorii pentru zona centrală a orașului.

Conform propunerilor documentației de urbanism P.U.Z., regulamentul local de urbanism stabilește prescripții și reglementări pentru zone și subzone funcționale propuse:

**Zona 1** – zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi și dotările comerciale, care cuprinde perimetrul delimitat de:

- Nord - dig Faleza Ivan Patzaichin
- Sud – strada Isaccei
- Est – imobil de locuințe colective P+10E
- Vest – Casa de Cultură a Sindicatelor;

**Zona 2** – zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi și dotările culturale, care cuprinde perimetrul delimitat de:

- Nord – strada Portului
- Sud – strada Isaccei
- Est – Casa de Cultură a Sindicatelor
- Vest – Biblioteca Județeană.

Prezenta documentație de urbanism nu aduce modificări de reglementare, față de cele existente, pentru restul zonelor/subzonelor funcționale, acestea fiind cuprinse în zona

reglementată strict pentru operațiuni de circulație a terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor Planului Urbanistic Zonal și a Studiului de circulație.

Pe teritoriul studiat în documentație se disting următoarele zone și subzone funcționale, respectiv:

#### **UTR 1 – Centru Faleză**

- **Cu zonele/subzonele funcționale existente:**

##### **IS – zonă pentru instituții și servicii publice de interes general**

Documentația nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională, fiind cuprinsă strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Reglementările existente, conform RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26.05.2011, aferent documentației de urbanism faza PUG aprobată prin HCL nr. 29/27.05.1996, rămân în vigoare.

Se vor proteja elementele de arhitectură contemporană existente – Casa de Cultură a Sindicatelor și Biblioteca Județeană.

##### **ISps – subzona construcții și amenajări sportive – număr cadastral 32486**

Documentația nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională, fiind cuprinsă strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Reglementările existente, conform RLU, aferent documentației de urbanism faza PUZ Modernizare și extindere Sala Polivalentă, aprobată prin HCL nr. 141/29.06.2017, rămân în vigoare.

##### **LIul – subzonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri (peste 10,00 m) – cu clădiri de tip urban - exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare)**

Documentația nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională, fiind cuprinsă strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Reglementările existente, conform RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26.05.2011, aferent documentației de urbanism faza PUG aprobată prin HCL nr. 29/27.05.1996, rămân în vigoare.

##### **Pp – subzona parcuri, grădini de cartier, scuaruri**

Documentația nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională, fiind cuprinsă strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Reglementările existente, conform RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26.05.2011, aferent documentației de urbanism faza PUG aprobată prin HCL nr. 29/27.05.1996, rămân în vigoare. Pentru terenul cu numărul cadastral vor fi preluate reglementările din RLU, aferent documentației de urbanism faza PUZ Modernizare și extindere Sala Polivalentă, aprobată prin HCL nr. 141/29.06.2017.

Parcul Personalităților va păstra conformația actuală, cu o amenajare de alei în vederea ameliorării legăturilor pietonale spre Biblioteca Județeană și Casa de Cultură. Monumentele de for public existente – busturile personalităților nu-și modifică poziția. Parcul poate constitui subiectul unui proiect de amenajare (design urban, peisagistică, etc). Repoziționarea busturilor poate fi permisă, justificat, prin studii de specialitate aferente – acestea vor putea fi înscrise ca monumente de for public în cadrul LMI, categoria III.

Pentru monumentele de for public existente – busturile personalităților – s-a propus o zonă de protecție, conform Legii nr. 120/2006, în care se vor respecta următoarele:

- Amenajările aleilor pietonale vor ține cont de perspective și axe de vizibilitate către monumente, fudal de reprezentare, zone degajate (libere) de punere în valoare;
- E va acorda o atenție sporită a pavimentelor, mobilierului urban, iluminatului, acestea fiind stabilite pe baza unor studii și avize suplimentare pentru asigurarea coerenței morfologice și estetice;
- Vegetația se va subordona cromatic și volumetric axelor de vizibilitate către monumente.

#### **TE – zonă pentru echipamente tehnico-edilitare**

Documentația nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională, fiind cuprinsă strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Reglementările existente, conform RLU aprobat prin HCL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26.05.2011, aferent documentației de urbanism faza PUG aprobată prin HCL nr. 29/27.05.1996, rămân în vigoare.

### **I. Zonele funcționale propuse – utilizarea terenului:**

#### **1. Zona 1 – zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi și dotările comerciale .**

Prin regulament se dorește revitalizarea zonei - potențarea caracterului de polarizare comercială și activitate pietonală, într-un cadru arhitectural urbanistic modern. Se reglementează funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de recreere, comerț și servicii de standard ridicat.

##### **Utilizări permise:**

- 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;
- Spații pentru expoziții temporare sau permanente;
- Spații plantate;
- Parcaj la nivelul subsolului sau demisolului.

##### **Utilizări permise cu condiții:**

- Butice, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, agenții, oficii bancare, anticariate, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, servicii specializate pentru sport și recreere în spații interioare, cu condiția ca aceste activități să constituie un complex de funcțiuni în care nici una dintre acestea nu depășește 40% din ponderea totală a activităților;
- Parcaj la nivelul solului, dar maxim 10% din totalul necesar de locuri de parcare.

##### **Utilizări interzise:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil dincirculațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitări de materiale;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe pliurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gross;
- Stații de întreținere și reparații auto.

**2. Zona 2** - zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi și dotările culturale

Prin regulament se dorește revitalizarea zonei - potențarea caracterului de polarizare culturală și recreere, într-un cadru arhitectural urbanistic modern. Se reglementează funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de recreere, cultură și alimentație publică.

**Utilizări permise:**

- Circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere și agrement, alte tipuri de amenajări urbane publice;
- Cinema în aer liber;
- Pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, recreere în spații acoperite și în spații libere, alte servicii;
- Spații plantate;
- Parcaj la nivelul subsolului sau demisolului.

**Utilizări permise cu condiții:** parcaj la nivelul solului, dar maxim 10% din totalul necesar de locuri parcare.

**Utilizări interzise:**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozități de materiale;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe pliurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gross;
- Stații de întreținere și reparații auto.

**II. Valorile maxime admise ale indicilor de densitate a construirii pe parcelă sunt următoarele:**

**1. Zona 1**

- POT max propus : 25,00%; exclusiv pentru realizarea unei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la POT maxim de 80%;

- CUT max propus : 0,4; exclusiv pentru realizarea unei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la CUT maxim de 1,2 mp ADC/mp teren;
- Regim de înălțime :S/D+P+1E;
- Niveluri: 2 niveluri supraterane;
- H maxim 9,00m de la cota terenului amenajat.

## **2. Zona 2**

- POT max propus : 20,00%; exclusiv pentru realizarea unei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la POT maxim de 80%;
- CUT max propus : 0,25; exclusiv pentru realizarea unei parcări publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la CUT maxim de 1,2 mp ADC/mp teren;
- Regim de înălțime :S/D+P;
- Niveluri: 1 nivel suprateran;
- H maxim 8,00m de la cota terenului amenajat.

### **III. Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor:**

#### **Zona 1**

- retragerea minimă față de aliniament – minim 18,00 m față de aliniamentul cu strada Isacței;
- retragere față de limitele laterale: vest - minim 3,00 m, est – minim 6,00 m;
- retragere față de limita posterioară - nord minim 1,00 m;
- la nivelul parterului, clădirile vor fi așezate preponderent pe limitele laterale (longitudinale), realizându-se astfel o zonă centrală de circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere, care să formeze o legătură pietonală și vizuală între strada Isacței și Faleza Dunării.

Condiții pentru realizarea unei parcări publice în demisol – configurare:

- Retragerea față de aliniamentul cu strada Isacței – minim 8,00m;
- Parcarea poate fi amplasată pe limitele laterale ale parcelei;
- Retragere minimă față de limita posterioară (nord) – minim 1,00 m.

#### **Zona 2**

- retragerea minimă față de aliniament – minim 7,00 m față de aliniamentul cu strada Isacței;
- retragere față de limitele laterale: vest – variabilă (0,00 - 3,00 m), est – variabilă (0,00 - 4,00 m);
- retragere față de limita posterioară - nord pe limita parcelei (0,00 m);
- clădirile vor fi așezate preponderent pe limitele laterale vest, nord și est, realizându-se astfel o piațetă publică centrală cu acces nelimitat, deschisă către strada Isacței, în jurul căreia se vor dispune diversele corpuri de clădire, deschise către public prin portice, vitraje, galerii, etc..

Condiții pentru realizarea unei parcări publice în demisol – configurare:

- Retragerea minimă față de aliniamentul cu strada Isacței – 7,00 m;
- Parcarea poate fi amplasată pe limitele laterale ale parcelei: vest – variabilă (0,00 – 3,00 m), est – variabilă (0,00 – 3,00 m);
- Retragere minimă față de limita posterioară (nord) – pe limita parcelei (0,00 m).



#### IV. Circulații și accese:

Conform art. 26 din RGU, autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

**Zona 1: accesul auto** se va realiza din strada Liliacului și strada Isaccei, conform Studiului de circulație aferent documentației PUZ; **accesul pietonal** se va realiza pe cât posibil pe toate laturile parcelei.

**Zona 2: accesul auto** se va realiza din strada Portului, conform Studiului de circulație aferent documentației PUZ; **accesul pietonal** se va realiza din străzile Portului și Isaccei. Se vor asigura circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat în pondere de minim 40% din suprafața terenului.

**Modernizarea circulației va fi realizată de către beneficiar pe cheltuiala proprie.**

#### V. Aspectul exterior:

Se va respecta caracterul arhitectural general al zonei, ținându-se cont de standardul ridicat al acesteia.

##### **Zona 1:**

- Se interzice dispunerea pe fațade a panourilor de afișaj, antenelor TV sau altor elemente ce alterează arhitectura clădirilor;

- Arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; se va ține cont de direcția strada Carpați – Piața Veche – Dunăre, prezentă și în planurile istorice de sistematizare și se va întări această relație compozițională și de circulație;

- la nivelul parterului, clădirile vor fi așezate preponderent pe limitele laterale (longitudinale), realizându-se astfel o zonă centrală de circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere, care să formeze o legătură pietonală și vizuală între strada Isaccei și Faleza Dunării.

- La nivelul parterului și etajului se va evita dispunerea unor volume monolitice – preferându-se un grup de volume cu spații publice interstițiale. Se vor evita fronturile continue, ce nu pot fi traversate, mai lungi de 22 m;

- Se vor prefera închiderile verticale (pereți) sub formă de vitraj – cel puțin 60% din închiderile verticale vor îndeplini această cerință;

- Acoperișul clădirilor va fi de tip terasă verde;

- Pentru elemente de firmă și reclamă, afișaj și mobilier urban, se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;

- Lucrarea de artă plastică a fântânii arteziene existente (obiectul central – sculptura modernă), va fi preluată în amenajarea exterioară a propunerii. Se va ține cont de perspective și axe de vizibilitate, fundal de reprezentare, zone degajate (libere) de punere în valoare. În acest scop, la Comisia Națională a Monumentelor de For Public și se va stabili o zonă de protecție aferentă monumentului de for public. Se recomandă clasarea lucrării în cadrul categoriei III – monumente de for public, conform Studiului istoric de fundamentare, parte componentă a documentației.

## **Zona 2:**

- Se interzice dispunerea pe fațade a panourilor de afișaj, antenelor TV sau altor elemente ce alterează arhitectura clădirii;
- Se vor păstra în proporție cât mai mare elementele definitorii ale Grădinii de Vară;
- Se va evita dispunerea unui front continuu către strada Isacței;
- Pentru amenajarea cinematografului în aer liber – se va păstra poziția ecranului către latura de est a lotului, conform conformației actuale a cinematografului Dacia;
- Pentru elemente de firmă și reclamă, afișaj și mobilier urban, se va asigura coerența pe baza unor studii și avize suplimentare;
- Clădirile vor fi așezate preponderent pe limitele laterale de vest, nord și est, realizându-se o piațetă publică cu acces nelimitat deschisă către strada Isacței, în jurul căreia se vor dispune diversele corpuri de clădire, deschise către public prin portice, vitraje, galerii, etc..

## **VI. Echipare tehnico – edilitare:**

- Alimentare cu energie electrică – există posibilitatea de racordare la rețeaua de energie electrică din zonă;
- Alimentarea cu gaze naturale - există posibilitatea de racordare din conducta de gaze naturale din zonă.
- Alimentarea cu apă - există posibilitatea de racordare la rețeaua publică de alimentare cu apă din zonă.
- Evacuarea apelor uzate menajere – există posibilitatea de racordare la rețeaua publică de canalizare din zonă.
- Evacuarea apelor meteorice – prin sisteme de drenare rapidă din spațiile rezervate pietonilor. Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- Evacuarea deșeurilor menajere solide – se vor asigura platforme pentru deșeuri; în amplasarea acestora se va ține cont de legislația în domeniu de la data elaborării documentației tehnice pentru emiterea autorizației de construire, în special Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și Sănătate Publică privind mediul de viață al populației.

**Lucrările de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară, în perimetrul studiat, se suportă în întregime de beneficiar.**

## **VII. Spații plantate și spații libere:**

### **Zona 1:**

- Spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minim 20% din suprafața terenului. Se vor amenaja suplimentar 10% spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;
- Se vor păstra elementele de vegetație valoroase, ce pot fi integrate în operațiunile de regenerare urbană propuse;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, terase sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- La nivelul parterului se vor asigura circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere, agrement și sport în cadru urban, oglinzi de apăși alte tipuri de amenajări urbane publice, în pondere de minim 40% din suprafața terenului;

- Se recomandă realizarea unor elemente de umbrire (plăci, console, pergole, etc).

#### **Zona 2:**

- Spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minim 20% din suprafața terenului. Se vor amenaja suplimentar 10% spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, terase sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

#### **VIII. Împrejmuirea:**

- ținând cont de funcțiunile publice propuse și a faptului că terenul este delimitat pe toate laturile sale de circulații auto, pietonale sau spații verzi publice, se recomandă ca terenul să rămână fără împrejmuiuri. În cazul în care se va dori restricționarea accesului pietonal pe anumite zone ale terenului se pot utiliza garduri transparente de mică înălțime- maxim 1,00 m, putând fi dublate de gard viu;

- se va marca apartenența spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase, etc..

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare, va fi conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Unității Administrativ-Teritoriale Municipiul Tulcea, aprobat prin HCL nr. 201 din data de 28.09.2017.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – indicativ P 132-93, Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme – indicativ NP 24-97 și Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

Până la începerea procesului de obținere a autorizației de construire terenurile din proprietatea UAT Municipiul Tulcea vor fi inventariate și cadastrate. Reglementările urbanistice care vor fi aprobate prin prezenta documentație de urbanism PUZ se vor aplica doar după definitivarea acestei etape.

Documentația tehnică pentru autorizația de construire va avea obligatoriu prevăzut proiect de sistematizare teren și amenajări exterioare de incintă, verificat la cerințele esențiale de calitate rezistență și stabilitate pentru construcții rutiere, drumuri, poduri, siguranță în exploatare pentru construcții rutiere, drumuri, poduri și igienă, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului, în proiectarea clădirilor se va ține cont de prevederile art.15 din Legea nr. 372/2015 privind performanța energetică a clădirilor, cu privire la numărul de locuri de parcare și de stații electrice de încărcare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.10.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatelor de urbanism:

1. nr. 703 din 06.10.2021 emis de UAT-MUNICIPIUL TULCEA

**Arhitect – șef,**  
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

Secretariat CTATU,  
Mariana SĂGEATĂ

## VOLUMUL 2

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CUPRINS

I. INTRODUCERE	2
I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:	2
II. DISPOZITII GENERALE	2
II.1 ROLUL RLU	2
II.2 BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	2
II.3 DOMENIU DE APLICARE	4
II.4 CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM	4
III. PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	5
III.1 ZONA 1 - SUBZONĂ CENTRALĂ CU CLĂDIRI CU PUȚINE NIVELURI, UNDE PREDOMINĂ SPAȚIILE PIETONALE, SPAȚIILE VERZI, DOTĂRILE COMERCIALE:	5
III.2 ZONA 2 - SUBZONĂ CENTRALĂ CU CLĂDIRI CU PUȚINE NIVELURI, UNDE PREDOMINĂ SPAȚIILE PIETONALE, SPAȚIILE VERZI, DOTĂRILE CULTURALE:	7
III.3 IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL:	10
III.4 ISsp – CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE:	10
III.5 LI – LOCUIRE COLECTIVĂ CU CLĂDIRI DE ÎNĂLȚIME MARE (>P+4):	10
III.6 Pp – SUBZONA PARCURI, GRĂDINI DE CARTIER, SCUARURI:	11
III.7 TE – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE:	11

## **I. INTRODUCERE**

---

### **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>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>

## **II. DISPOZITII GENERALE**

---

### **II.1 ROLUL RLU**

Regulamentul local de urbanism (RLU) însoțește Planului urbanistic zonal (PUZ) aferent 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).

Prezentul document este un regulament cadru având un caracter director. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei reglementate prevazute în planșa U03 – Reglementari Urbanistice.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, zone și subzone funcționale, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Reglementările urbanistice reprezentate în zona studiată au rol ilustrativ, orientativ și nu pot fi utilizate pentru emiterea autorizațiilor de construire.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### **II.2 BAZA LEGALA A ELABORARII**

La baza elaborării acestei documentații au stat în principal următoarele legi și normative:

- 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;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 13/N/10.03.1999 pentru aprobare reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General" – indicatv GP038/99;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.1999 pentru aprobare reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" – indicatv GM-010-2000;
- Ordin M.T.C.T. nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobarea Metodologie de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Ordin M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologie de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr.536/1997 al Ministrului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- 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.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 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;
- Ordin M.T. nr. 47 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- 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);

Regulamentul local de urbanism aferent "REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FĂZABILITATE; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)" faza I – PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile 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.3 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul R.L.U. se aplică în zona reglementată demarcată pe planșele desenate aferente fazei I – PUZ din documentația REGENERARE URBANĂ ZONA CASA DE CULTURĂ A SINDICATELOR, GRADINA DE VARĂ, PARCUL PERSONALITĂȚILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II - ELABORARE STUDIU DE FĂZABILITATE; FAZA III - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE), cu suprafața reglementată de 69.134 mp.

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

Conform propunerilor PUZ, RLU stabilește setul de prescripții și reglementări pentru zone și subzone funcționale propuse:

ZONA 1 – Zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi, dotările comerciale;

ZONA 2 – Zonă centrală cu clădiri cu puține niveluri, unde predomină spațiile pietonale, spațiile verzi, dotările culturale;

**Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru restul zonelor/subzonelor funcționale, acestea fiind cuprinse în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație. Acestea își vor menține reglementările actuale, în consecință 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. Planurile urbanistice zonale existente în zona reglementată și avizate (Plan Urbanistic Zonal "Complex sportiv și de agrement" HCL nr. 102 din 31.05.2012, nr. cad. 32485, Plan Urbanistic Zonal "Modernizare și extindere Sala Polivalentă" din 29.06.2017, nr. cad. 32486) nu vor fi modificate în nici un fel.**

Propunerea va implementa 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.

Propunerile fazelor ulterioare prezentei documentații vor ține cont de recomandările STUDIULUI ISTORIC DE FUNDAMENTARE, parte complementară a documentației de față.

### II.4 CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

Documentatii aprobate anterior pentru zona reglementata:



1. 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;
2. PUZ Modernizarea și extindere Sala Polivalentă, HCL nr. 141 din 29.06.2017 – pentru NC 32486;
3. PUZ Complex sportiv și de agrement, HCL nr. 102 din 31.05.2012 – pentru NC 32485;

Prezenta documentație de față nu modifică în nici un fel Planurile Urbanistice Zonale existente și avizate, cuprinse în zona reglementată/ studiată. Acestea își vor păstra prescripțiile și reglementările stabilite prin HCL-urile aferente.

### **III. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

#### **■ ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE NOI – PROPUSE:**

#### **III.1 ZONA 1 - ZONĂ CENTRALĂ CU CLĂDIRI CU PUȚINE NIVELURI, UNDE PREDOMINĂ SPAȚIILE PIETONALE, SPAȚIILE VERZI, DOTĂRILE COMERCIALE:**

##### **III.1.1 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Prin prevederile regulamentului se urmărește revitalizarea zonei prin întărirea caracterului de polarizare comercială și atractivitate pietonală, într-un cadru arhitectural urbanistic modern.

Se vor permite doar funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de recreere, comerț și servicii de standard ridicat.

##### **III.1.1.1 Utilizări admise:**

- 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;
- spații pentru expoziții temporare sau permanente;
- spații plantate;
- parcaj la nivelul subsolului sau demisolului.

##### **III.1.1.2 Utilizări admise cu condiționări:**

- butice, magazine specializate, restaurante, cofetării, cafenele, baruri, terase, agenții, oficii bancare, anticariate, galerii de artă, reprezentanțe comerciale, birouri diverse, servicii colective și personale, servicii specializate pentru sport și recreere în spații interioare, cu condiția ca aceste activități să constituie un complex de funcțiuni în care nici una dintre acestea nu depășește 40% din ponderea totală a activităților;
- parcaj la nivelul solului, dar maximum 10% din totalul necesar de locuri parcare.

##### **III.1.1.3 Utilizări interzise:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;

- stații de întreținere și reparații auto;

### **III.1.2. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **III.1.2.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Parcelarul zonei reglementate se va modifica conform planșelor U03 – Reglementări urbanistice și U05 – Circulația terenurilor, parte desenată a PUZ-ului (ce includ și propunerile Studiului de Circulație aferent documentației PUZ).

#### **III.1.2.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Conform planșei U03 – Reglementări urbanistice, zonă edificabilă.

- așezarea clădirilor se va face la minim 18,0 metri față de aliniamentul cu str. Isaccei;
- în cazul în care se va opta pentru realizarea unei parcări publice în demisol, așezarea acesteia se va face la minim 8,0 metri față de aliniamentul cu str. Isaccei;

#### **III.1.2.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Conform planșei U03 – Reglementări urbanistice, zonă edificabilă.

- retrageri minime față de limita laterală de vest: minim 3,0 metri;
- retrageri minime față de limita laterală de est: minim 6,0 metri;
- retrageri minime față de limita posterioară (nord): minim 2,0 metri;

În cazul în care se va opta pentru realizarea unei parcări publice în demisol, așezarea acesteia se va face după cum urmează:

- parcare poate fi amplasată pe limitele laterale ale parcelei,
- retrageri minime față de limita posterioară (nord): minim 2,0 metri;

#### **III.1.2.4 Circulații și accese**

- Accesul auto se va realiza din Strada Liliacului și Strada Isaccei conform Studiului de Circulație aferent documentației PUZ.
- Accesul pietonal se va realiza, pe cât posibil, pe toate laturile parcelei.

#### **III.1.2.5 Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93), Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme (indicativ NP 24-97) și Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, la o distanță de maxim 250 metri de parcelă.

#### **III.1.2.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Înălțimea maximă admisibilă pentru zona reglementată: S/D+P+1E, +9,00m față de CTA.

#### **III.1.2.7 Aspectul exterior al clădirilor**

- se va respecta caracterul arhitectural general al zonei, ținându-se cont de standardul ridicat al acesteia;
- se interzice dispunerea pe fațade a panourilor de afișaj, antenelor TV sau altor elemente ce alterează arhitectura clădirilor;
- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; se va ține cont de direcția str. Carpați - Piața Veche - Dunăre,

prezentă și în planurile istorice de sistematizare (vezi Studiul istoric de fundamentare) și se va întări această relație compozițională și de circulație;

- la nivelul parterului se va evita dispunerea unor volume monolitice - preferându-se un grup de volume cu spații publice interstițiale. Se vor evita fronturile continue, ce nu pot fi traversate, mai lungi de 22 metri.

#### **III.1.2.8 Condiții de echipare edilitară**

- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

#### **III.1.2.9 Spații libere și spații plantate**

- spațiul verde amenajat la sol va reprezenta 20% din suprafața terenului. Se vor amenaja suplimentar 10% spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;

- se vor asigura circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere, agrement și sport în cadru urban, oglinzi de apă și alte tipuri de amenajări urbane publice, în pondere de minimum 40% din suprafața terenului;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, terase sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor păstra elementele de vegetație valoroase, ce pot fi integrate în operațiunile de regenerare urbană propuse;

- lucrarea de artă plastică a fântânii arteziene existente (obiectul central – sculptura modernă), va fi preluată în amenajarea exterioară a propunerii. Se va ține cont de perspective și axe de vizibilitate, fundal de reprezentare, zone degajate (libere) de punere în valoare. În acest scop, la fazele ulterioare documentației de față, se va realiza un Studiu de amplasament, vizat de către Comisia Națională a Monumentelor de For Public. Se recomandă clasarea lucrării în cadrul categoriei III - monumente de for public. În acest sens se va consulta Studiul istoric de fundamentare, parte complementară a documentației de față.

#### **III.1.2.10 Împrejmuiri**

- ținând cont de funcțiunile publice propuse și a faptului ca terenul este delimitat pe toate laturile sale de circulații auto – pietonale sau spații verzi publice, se recomandă ca terenul să rămână fără împrejmuiri. În cazul în care se dorește restricționarea accesului pietonal pe anumite zone ale terenului se pot utiliza garduri transparente de înălțime mică (max. 100cm), putând fi dublate de gard viu;

- se va marca apartenența spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

### **III.1.3 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **III.1.3.1 Procent maxim de ocupare a terenului - POT**

- POT max = 25%;

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

#### **III.1.3.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT**

- CUT max = 0,4 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.

## **III.2 ZONA 2 - ZONĂ CENTRALĂ CU CLĂDIRI CU PUȚINE NIVELURI, UNDE PREDOMINĂ SPAȚIILE PIETONALE, SPAȚIILE VERZI, DOTĂRILE CULTURALE:**

### **III.2.1 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Prin prevederile regulamentului se urmărește revitalizarea zonei prin întărirea caracterului de polarizare culturală și recreere, într-un cadru arhitectural urbanistic modern.

Se vor permite doar funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor, având preponderent caracter de recreere, cultură și alimentație publică.

#### **III.2.1.1 Utilizari admise:**

- circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat, scuaruri și spații atractive pentru recreere și agrement, alte tipuri de amenajări urbane publice;
- cinema în aer liber;
- pavilioane de expoziție, platforme de expunere, birouri, ateliere, restaurante, recreere în spații acoperite și în spații libere, alte servicii;
- spații plantate;
- parcaj la nivelul subsolului sau demisolului.

#### **III.2.1.2 Utilizări admise cu condiționări:**

- parcaj la nivelul solului, dar maximum 10% din totalul necesar de locuri parcare.

#### **III.2.1.3 Utilizări interzise:**

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natură;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitări de materiale;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- stații de întreținere și reparații auto;

### **III.2.2. SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **III.2.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Parcelarul zonei reglementate se va modifica conform planșelor U03 – Reglementări urbanistice și U05 – Circulația terenurilor, parte desenată a PUZ-ului (ce includ și propunerile Studiului de Circulație aferent documentației PUZ).

#### **III.2.2.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Conform planșei U03 – Reglementări urbanistice, zonă edificabilă.

- așezarea clădirilor se va face la minim 7,0 metri față de aliniamentul cu str. Isaccei;
- în cazul în care se va opta pentru realizarea unei parcări publice în demisol, așezarea acesteia se va face la minim 7,0 metri față de aliniamentul cu str. Isaccei;

#### **III.2.2.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Conform planșei U03 – Reglementări urbanistice, zonă edificabilă.

- retrageri minime față de limita de nord: clădirile pot fi amplasate pe limita parcelei;
- retrageri minime față de limita de est: variabil – conform planșei U03 – Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limita de vest: variabil – conform planșei U03 – Reglementări urbanistice;

În cazul în care se va opta pentru realizarea unei parcuri publice în demisol, așezarea acesteia se va face după cum urmează:

- retrageri minime față de limita de nord: parcare poate fi amplasată pe limita parcelei;
- retrageri minime față de limita de est: variabil – conform planșei U03 – Reglementări urbanistice;
- retrageri minime față de limita de vest: variabil – conform planșei U03 – Reglementări urbanistice;

#### **III.2.2.4 Circulații și accese**

- Accesul auto se va realiza din Strada Portului, conform Studiului de Circulație aferent documentației PUZ.
- Accesul pietonal se va realiza din Strada Portului și Strada Isacței.

#### **III.2.2.5 Staționarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane (indicativ P132-93), Normativ pentru proiectare și execuția parcajelor pentru autoturisme (indicativ NP 24-97) și Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv, la o distanță de maxim 250 metri de parcelă.

#### **III.2.2.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

Înălțimea maximă admisibilă pentru zona reglementată: S/D+Parter, +8,00m față de CTA.

#### **III.2.2.7 Aspectul exterior al clădirilor**

- se va respecta caracterul arhitectural general al zonei, ținându-se cont de standardul ridicat al acesteia;
- se interzice dispunerea pe fațade a panourilor de afișaj, antenelor TV sau altor elemente ce alterează arhitectura clădirii.
- se vor păstra în proporție cât mai mare elementele definitorii ale Grădinii de Vară;
- se va evita dispunerea unui front continuu către str. Isacței;
- pentru amenajarea cinematografului în aer liber – se va păstra poziția ecranului către latura de Est a lotului (conform conformației actuale a Cinematografului Dacia).

#### **III.2.2.8 Condiții de echipare edilitară**

- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă;
- se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon;

#### **III.2.2.9 Spații libere și spații plantate**

- spațiul verde amenajat la sol va reprezenta 20% din suprafața terenului. Se vor amenaja suplimentar 10% spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale publice cu acces nelimitat în pondere de minimum 40% din suprafața terenului;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese, terase sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- elementul central al propunerii va fi constituit dintr-o piațetă publică pietonală, deschisă către str. Isacței, în jurul căreia se vor dispune diversele corpuri de clădire, deschise către public prin portice, vitraje, galerii, etc..

#### **III.2.2.10 Împrejmuiri**

- ținând cont de funcțiunile publice propuse și a faptului ca terenul este delimitat pe toate laturile sale de circulații auto – pietonale sau funcțiuni publice, se recomandă ca terenul să rămână fără împrejurimi. În cazul în care se dorește restricționarea accesului pietonal pe anumite zone ale terenului se pot utiliza garduri transparente de înălțime mică (max. 100cm), putând fi dublate de gard viu;
- se va marca apartenența spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

### III.2.3 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### III.2.3.1 Procent maxim de ocupare a terenului - POT

- POT max = 20%;
- exclusiv pentru realizarea unei parcuri publice în demisol, valoarea se poate suplimenta până la POT max =80%.

#### III.2.3.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT

- CUT max = 0,25 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.

### ■ ZONE ȘI ZUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE, MENȚINUTE, CARE NU SE MODIFICĂ SAU CARE SE MODIFICĂ MINIMAL:

#### III.3 IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE DE INTERES GENERAL:

**Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională**, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație.

Toate Secțiunile (prescripțiile) vor fi preluate 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;

Se vor proteja elementele de arhitectură contemporană existente - Casa de Cultură a Sindicatelor și Biblioteca Municipală.

#### III.4 ISsp – CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE:

**Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională**, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație.

Toate Secțiunile (prescripțiile) vor fi preluate din RLU aferent PUZ Modernizarea și extindere Sala Polivalentă, HCL nr. 141 din 29.06.2017, pentru număr cadastral 32486.

#### III.5 Liu1 – SUBZONA EXCLUSIV REZIDENTIALA, CU CLADIRI TIP URBAN:

**Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/subzonă funcțională**, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație.

Toate Secțiunile (prescripțiile) vor fi preluate 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;

### III.6 Pp – SUBZONA PARCURI, GRĂDINI DE CARTIER, SCUARURI:

**Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/ subzonă funcțională**, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație.

Toate Secțiunile (prescripțiile) vor fi preluate 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 (cu excepția Planurilor Urbanistice Zonale existente și avizate, cuprinse în zona reglementată/ studiată. Pentru terenul cu număr cadastral 32486 se vor prelua reglementările și prescripțiile din RLU aferent PUZ Modernizarea și extindere Sala Polivalentă, HCL nr. 141 din 29.06.2017).

**Parcul Personalităților** va păstra conformația actuală, cu o amenajare de alei în vederea ameliorării legăturilor pietonale spre Biblioteca Municipală și Casa de Cultură, amplasamentul busturilor personalităților fiind păstrat cel actual (cu mențiunea ca într-o etapă ulterioară de proiectare, acestea să poată fi înscrise ca monumente de for public în cadrul LMI - categoria III). Pentru identificarea acestora se va consulta Studiul istoric/ fundamentare, complementar acestei documentații.

### III.7 TE – ZONA PENTRU ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE:

**Prezenta documentație nu aduce modificări de reglementare pentru această zonă/ subzonă funcțională**, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată strict pentru operațiuni de circulația terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor PUZ și a Studiului de circulație.

Toate Secțiunile (prescripțiile) vor fi preluate 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;

Șef Proiect,  
arh. urb. dpl. Vlad OLTEANU

Coordonator proiect,  
arh. Bruno ANDRESOIU  
IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS

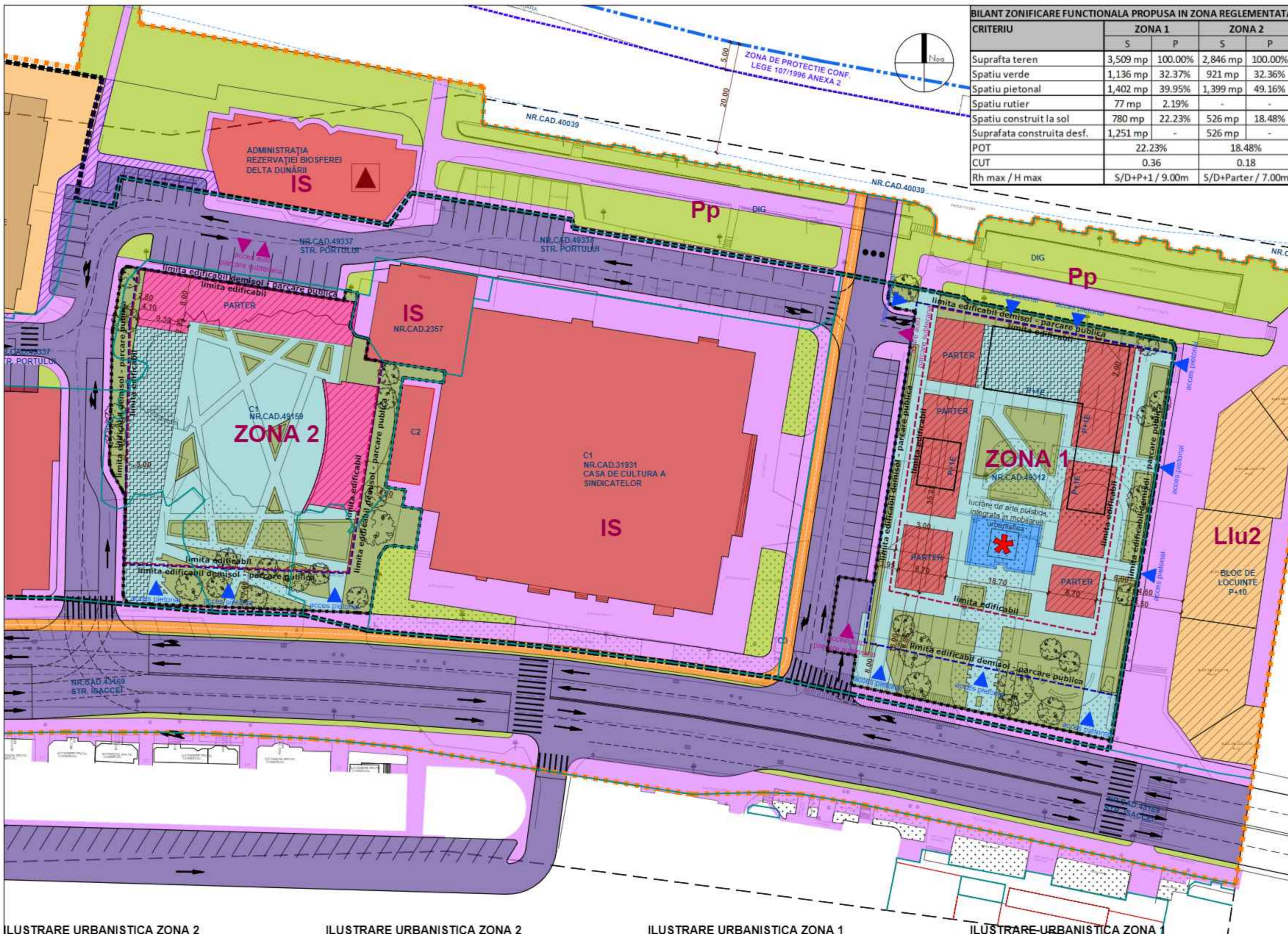












**BILANT ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA IN ZONA REGLEMENTATA**

CRITERIU	ZONA 1		ZONA 2	
	S	P	S	P
Suprafata teren	3,509 mp	100.00%	2,846 mp	100.00%
Spatiu verde	1,136 mp	32.37%	921 mp	32.36%
Spatiu pietonal	1,402 mp	39.95%	1,399 mp	49.16%
Spatiu rutier	77 mp	2.19%	-	-
Spatiu construit la sol	780 mp	22.23%	526 mp	18.48%
Suprafata construita desf.	1,251 mp	-	526 mp	-
POT	22.23%	-	18.48%	-
CUT	0.36	-	0.18	-
Rh max / H max	S/D+P+1 / 9.00m	-	S/D+Parter / 7.00m	-

**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 - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)**

- LEGENDA**
- LIMITE**
- limita zonei propusa pentru reglementare prin PUZ
  - - - limita zonei propusa pentru studiere prin PUZ
  - limite de proprietate
  - - - delimitare zone reglementate - ZONA 1 si ZONA 2

- ZONIFICARE FUNCTIONALA MENTINUTA IN ZONA REGLEMENTATA SI ZONA STUDIATA**
- IS** zona pentru institutii si servicii publice de interes general
  - LI** zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m)
  - Llu2** zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10m), cu cladiri tip urban
  - Pp** subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri
  - CCr** zona pentru cai de comunicatie rutiera
  - CCp** zona pentru circulatie pietonala
  - CCv** zona pentru circulatie velo

- REGLEMENTARI PROPUSE PENTRU ZONA 1 SI ZONA 2**
- limita edificabil
  - - - limita edificabil demisol - exclusiv parcare publica

- MOBILARE ORIENTATIVA PROPUSA IN ZONA 1 SI ZONA 2**
- ZONA 1** cladiri aferente zonei centrale cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile pietonale, spatiile verzi, dotarile comerciale
  - ZONA 2** cladiri aferente zonei centrale cu cladiri cu putine niveluri, unde predomina spatiile pietonale, spatiile verzi, dotarile culturale
  - spatii verzi la sol si spatii verzi sub forma de jardiniere, aferente zonei functionale
  - circulatii si platete pietonale aferente zonei functionale
  - circulatii si platete pietonale acoperite (tip galerie) aferente zonei functionale
  - oglindea de apa

**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 - OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)**

Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Isaccea

**UAT MUNICIPIUL TULCEA**  
 Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Paoli nr. 20  
 Tel: +4 021 254867  
**BENEFICIAR**

**IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS**  
 Str. Ion Brezbanu nr. 4, sector 6, Bucuresti  
 Tel: 0210104119  
**PROIECTANT GENERAL**

**VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM**  
 Str. Alina Comanovici nr. 14, sector 6, Bucuresti  
 Tel: 0726322461  
**PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM**

**URBAIS & CO**  
 Str. Văcărescu nr. 45, mun. Ploiești, jud. Prahova  
 Tel: 0745020545  
**PROIECTANT STUDIU CIRCULATIE**

Coordonator proiect: Arh. Bruno ANDRESOIU  
 Sef proiect urbanism: Arh. urb. Vlad OLTEANU  
 Intocmit: Arh. urb. Vlad OLTEANU

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL  
 Nr proiect: AA\_41\_22  
 Format plansa: A2  
 Scara: 1:500  
 Plansa:

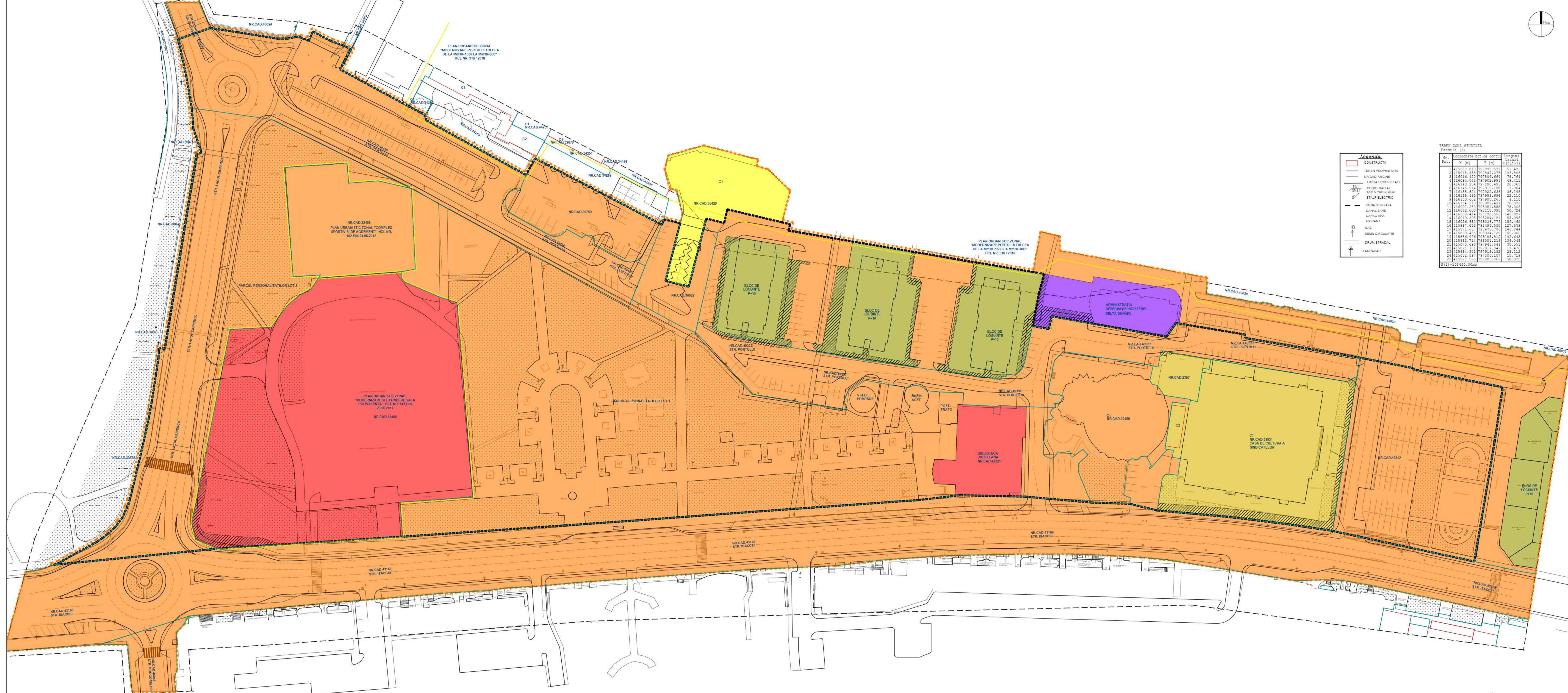
ILUSTRARE URBANISTICA ZONA 2

ILUSTRARE URBANISTICA ZONA 2

ILUSTRARE URBANISTICA ZONA 1

ILUSTRARE URBANISTICA ZONA 1





PLAN URBANISTIC ZONAL  
"MODERNIZARE PORTULUI TULCEA  
DE LA MIN38+1530 LA MIN38+500"  
HCL NR. 319/2015

PLAN URBANISTIC ZONAL  
"COMPLEX  
SPORTIV SI DE AGREMENT"  
HCL NR.  
102 DIN 31.05.2012

PLAN URBANISTIC ZONAL  
"MODERNIZARE SI EXTINDEREA SALA  
POLIVALENTA"  
HCL NR. 141 DIN  
29.06.2011

PLAN URBANISTIC ZONAL  
"MODERNIZARE PORTULUI TULCEA  
DE LA MIN38+1530 LA MIN38+500"  
HCL NR. 319/2015

- Legenda**
- CONSTRUCTII
  - TEREN PROPRIETATE NR.CAD. VICINE
  - LIMITA PROPRIETATI
  - PUNCT RADIAT
  - COTA PUNCTULUI
  - STAP ELECTRIC
  - ZONA STUDIATA
  - CANALIZARE
  - CAPAC APA
  - HIDRANT
  - GAZ
  - SEMIN CIRCULATIE
  - DRUM STRADAL
  - LAMPADAR

TERENI DOMINIU STUDIATA  
Parcela (L)

Nr.	Coordonata poz. de constructii		Suprafata
	X [m]	Y [m]	
1	4418969.823	7979339.372	63.438
2	4418910.388	797847.279	106.503
3	4418704.427	797929.664	59.764
4	4418294.048	797902.988	49.411
5	4418135.624	797929.668	40.883
6	4418148.914	797919.189	0.064
7	4418135.442	797888.686	20.210
8	4418130.602	797902.468	18.332
9	4418138.110	797882.424	18.332
10	4418097.250	797813.999	10.303
11	4418099.434	797813.999	146.997
12	4418099.434	797813.999	257.386
13	4418099.434	797813.999	257.386
14	4418099.434	797813.999	257.386
15	4418099.434	797813.999	257.386
16	4418099.434	797813.999	257.386
17	4418099.434	797813.999	257.386
18	4418099.434	797813.999	257.386
19	4418099.434	797813.999	257.386
20	4418099.434	797813.999	257.386
21	4418099.434	797813.999	257.386
22	4418099.434	797813.999	257.386
23	4418099.434	797813.999	257.386
24	4418099.434	797813.999	257.386
25	4418099.434	797813.999	257.386
26	4418099.434	797813.999	257.386
27	4418099.434	797813.999	257.386
28	4418099.434	797813.999	257.386
29	4418099.434	797813.999	257.386
30	4418099.434	797813.999	257.386

Σ S<sub>T</sub> = 1108480.00mp

**LEGENDA**

- LIMITE**
- limita zonei propusa pentru reglementare prin PUZ
  - limita zonei propusa pentru studiere prin PUZ
  - limite de proprietate
  - limite documentatii de urbanism aprobate

- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRATERENURILOR**
- PROPRIETATE PUBLICA**
- terenuri din domeniul public de interes national
  - terenuri din domeniul public de interes judetean
  - terenuri din domeniul public al municipiului Tulcea

- PROPRIETATE PRIVATA**
- terenuri in domeniul privat al municipiului Tulcea
  - terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
  - terenuri aferente locuintelor colective - se compun din condamnii Conf. oug nr. 2/10/2006 pentru completarea legii locuintelor nr. 114/1996 si terenurile libere dintre blocurile de locuit

- CIRCULATIA TERENURILOR**
- terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public al municipiului Tulcea

- PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR PREZENTATE DOCUMENTATE, SE PROPOUNE TRECEREA IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI TULCEA A URMATOARELOR SUPRAFETI:**
- NC 32466 - 27mp
  - NC 33931 - 37mp
  - NC 2367 - 8mp
  - TERENURI AFERENTE LOCUINTELOR COLECTIVE - 883mp
  - ADMNISTRATIA BIOSFEREI DELTEI DUNARE - 15mp



Obiectul PUZ este constituit exclusiv din parcelele cuprinse in limita zonei propuse pentru reglementare prin PUZ. In zona studiata a fost propusa o varianta ilustrativa de dezvoltare urbanistica. Aceasta varianta urbanistica este pur informativa, neavand caracter de reglementare urbanistica.

**REGENERARE URBANA ZONA CASA DE CULTURA A SINDICATELOR, GRADINA DE VARA, PARCUL PERSONALITATILOR (FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL, FAZA II - ELABORARE STUDIUL DE FEZABILITATE, FAZA III - OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE)**

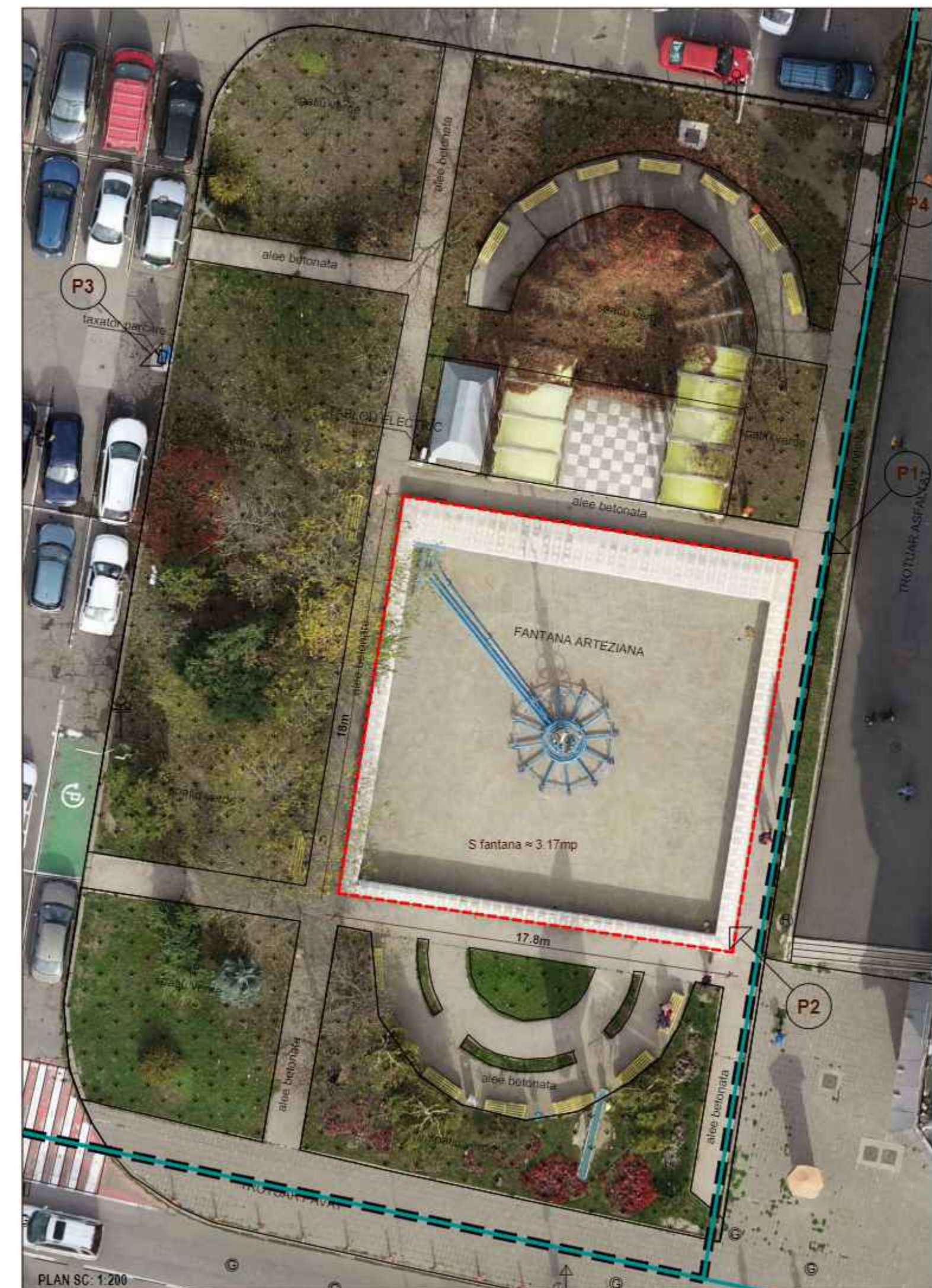
UAT MUNICIPAL TULCEA  
Calea Sfantului Vasile, Strada nr. 20  
400100 TULCEA  
BENEFICIAR

- IOLOO ASSOCIATED ARCHITECTS**  
Bucuresti - Romania  
PROIECTANT GENERAL
- VARIO ARHITECTURA CONSTRUCTII URBANISM**  
Bucuresti - Romania  
PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM
- URBANS & CO**  
Bucuresti - Romania  
PROIECTANT STUDIUL CIRCULATIE

Coordonator proiect: Arh. Bruno ANDRESCU  
Sef proiect urbanism: Arh. Viad OLTĂEANU  
Inscris: Arh. Viad OLTĂEANU

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL  
Nr proiect: AA\_21\_22  
Forma planşa: 100x250mm  
Scara: 1:500  
Planşa: revizia 01





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

Județul Tulcea; Municipiul Tulcea, Strada Isacsei  
**UAT MUNICIPIUL TULCEA**  
 Județul Tulcea, Municipiul Tulcea, Strada Pacii nr. 20  
 Tel: +4 021 2446677  
**BENEFICIAR**

**IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS**  
 Str. Ion Brezoianu, nr. 4, sector 5, Bucuresti  
 Tel: 0213134116  
**PROIECTANT GENERAL**

**VARIO ARHITECTURA CONSTRUCȚII URBANISM**  
 Str. Aleea Compozitorilor, nr. 14, sector 6, Bucuresti  
 Tel: 0726322451  
**PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM**

**URBAIS & CO**  
 Str. Victoriei nr. 40, mun. Ploesti, jud. Prahova  
 Tel: 0726382886  
**PROIECTANT STUDIU CIRCULATIE**



Coordonator proiect: Arh. Bruno ANDRESOIU  
 Șef proiect urbanism: Arh. urb. Vlad OLTEANU  
 Intocmit: Arh. urb. Vlad OLTEANU

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL  
 Nr proiect: AA\_41\_22  
 Format plansa: 520x297mm  
 Scara: 1:200  
 Plansa:

**U07** FANTANA ARTEZIANA - PLAN SI MONTAJ FOTOGRAFIC - SITUATIE EXISTENTA

DATA: ianuarie 2023