



ROMÂNIA
Județul Tulcea
PRIMARUL MUNICIPIULUI TULCEA
DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJARE TERITORIU



Nr. înregistrare 15958 din 16.04.2024

MINUTA
DEZBATERII PUBLICE
Din data de 16 aprilie 2024, ora 13:00

Încheiată cu ocazia desfășurării dezbaterii publice, în conformitate cu prevederile *Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică*, republicată și a *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare*, a următorului act normativ pentru aprobarea documentației de urbanism

1. P.U.Z. ”REGENERARE URBANĂ PIAȚA VECHĂ, MUNICIPIUL TULCEA (FAZA I- PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE/DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII; FAZA III – OBTINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)”, intravilan municipiul Tulcea, strada Isacei, nr. 17 – Piața Veche, cărți funciare nr. 37201, 37705, 43452, 43958, 43959, numere cadastrale 37201, 37705, 43452, 43958, 43959, Tulcea, beneficiar UAT Municipiul Tulcea.

Procedura de informare a publicului a fost inițiată urmare depunerii, de către beneficiar, a dosarului, înregistrat la U.A.T. Municipiul Tulcea cu nr. 543204 din 10 octombrie 2023, pentru emiterea avizului Arhitectului Șef și înaintarea către Consiliul Local. În data de 12 martie 2024 a fost afișat pe site-ul Primăriei în secțiunea Anunțuri publice – anunțul cu nr. 10523/12.03.2024, însoțit de Proiectul de hotărâre, Referatul de aprobare nr. 7420/20.02.2024, Raportul de specialitate nr. 7421/20.02.2024, Studiul de impact nr. 7286/20.02.2024, Avizul Arhitectului Șef nr. 2/06.02.2024, Regulamentul Local de Urbanism și partea desenată a documentației de urbanism.

Celor interesați li s-a acordat posibilitatea de a transmite, în scris, până pe data de 01.04.2024, observații și sugestii referitoare la propunerile preliminare ale documentației P.U.Z., la Registratura Primăriei Municipiului Tulcea sau on-line pe adresa contact@primariatulcea.ro.

S-a depus petiția înregistrată la UAT Municipiul Tulcea cu nr. 13096/01.04.2024 de către Carmen Pohariu.



Dezbaterea publică a documentației de urbanism menționată mai sus a fost convocată prin afișarea în data de 10 aprilie 2024 a anunțului nr. 15096/10.04.2024 pe pagina Primăriei Tulcea în secțiunea ”Anunțuri publice” și prin invitația transmisă pe email în data de 11.04.2024, pentru data de 16.04.2024, ora 13:00, la sediul Primăriei Municipiului Tulcea, str. Păcii, nr. 20, sala de ședințe, în incinta Hotel Europolis.

La dezbaterea publică s-au prezentat, conform Procesului-verbal de prezență nr. 15907/16.04.2024:

1. Colectiv Primăria Municipiului Tulcea :
 - Nicolae-Florin BIBU – administrator public
 - Andreea-Catrinel Matache – arhitect șef
 - Săgeată Mariana – inspector
2. Reprezentanți beneficiar (UAT Municipiul Tulcea) :
 - Arh. Bruno Andreșoiu – reprezentant proiectant general
 - Ciurușniuc Cornel – Direcția Accesare și Management Proiecte cu Finanțare Nerambursabilă
3. Reprezentant public :
 - [REDACTAT] – reprezentant SC Comtur SRL;
 - [REDACTAT] – administrator SC Pelyna SRL
 - [REDACTAT] – administrator MSV COM SRL
 - [REDACTAT]
 - [REDACTAT]
 - [REDACTAT] – președinte Asociația de Proprietari nr. 3
 - [REDACTAT]
 - [REDACTAT]

Problematici abordate:

1. Transparența decizională: Este îndeplinită condiția enunțată la art. 41 din Hotărârea nr. 130 din 26.05.2011 privind aprobarea ”Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, a căror aprobare este de competența Consiliului Local Tulcea”: ”În situația PUZ-urilor inițiate de autoritatea administrației publice locale, tema, obiectivele și cerințele PUZ vor fi elaborate cu sprijinul unui grup cu rol consultativ, format din reprezentanți ai Serviciului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, ai autorității competente cu protecția mediului, comisiei de urbanism din cadrul consiliului local și ai altor instituții/organisme interesate de la nivel central, județean sau local, precum și persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, astfel încât să se asigure identificarea prealabilă a tuturor nevoilor la care PUZ trebuie să răspundă.”?

Tema, obiectivele și cerințele documentației de urbanism P.U.Z. ”REGENERARE URBANĂ PIAȚA VECHĂ, MUNICIPIUL TULCEA (FAZA I- PLAN URBANISTIC ZONAL; FAZA II – ELABORARE STUDIU DE FEZABILITATE/DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE A LUCRĂRILOR DE INTERVENȚII; FAZA III – OBȚINEREA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE)” sunt conform Strategiei de dezvoltare a Municipiului Tulcea 2016-2030, aprobată prin HCL nr. 131/20.12.2016 și conform Strategiei de dezvoltare a Municipiului Tulcea pentru perioada 2021-2030, aprobată prin HCL nr. 27/10.02.2022, care au fost supuse dezbaterii publice în ceea ce privește obiectivele generale

și specifice stabilite prin acestea, precum și domeniile de intervenție, măsurile și acțiunile specifice, și portofoliu de proiecte pentru îndeplinirea obiectivelor specifice.

Astfel investiția *Modernizare platformă Piața Veche* face parte din acțiunea *Înbunătățirea condițiilor pentru desfășurarea activităților comerciale în cadrul piețelor în municipiul Tulcea* aferent obiectivului specific 1 – domeniu prioritar 1.2 – măsura 1.2.6 – *Sprrijinirea Mediului de afaceri din Strategia de dezvoltare a Municipiului Tulcea 2016-2030*. Activitatea de elaborare a documentației de urbanism PUZ face parte din obiectivul specific 3 – domeniu prioritar 3.1 – măsura 3.1.1 – *Planificare strategică* din aceeași strategie.

În Strategia de dezvoltare a Municipiului Tulcea pentru perioada 2021-2030 proiectul face parte din obiectivul general *Dezvoltarea durabilă urbană și creșterea calității vieții și sănătății cetățeanului prin asigurarea serviciilor publice performante în Municipiul Tulcea* – obiectiv specific - 4 *Dezvoltarea socio-economică integrată și revitalizarea urbană în Municipiul Tulcea* – domeniul de intervenție 4.2 *Regenerare urbană în Municipiul Tulcea* – acțiunea specifică 4.2.1 *Regenerare urbană și punerea în valoare a potențialului de dezvoltare urbană și economică*. Proiectul este inclus în secțiunea 5 de proiecte – proiect nr. 83 *Modernizare Piața Veche*, care este un proiect complementar, întrucât fără aprobarea documentației de urbanism PUZ nu se pot face demersurile necesare pentru accesarea fondurilor necesare implementării.

Având în vedere cele menționate sunt îndeplinite condițiile menționate în art. 41 al ”Regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, a căror aprobare este de competența Consiliului Local Tulcea”.

2. *Desființarea spațiilor comerciale existente:*

- Ce se întâmplă cu agenții comerciale care nu își mai pot desfășura activitatea?
- În cât timp încep lucrările de regenerare urbană?
- Ce se întâmplă cu spațiile comerciale și agenții economici până la finalizarea lucrărilor de regenerare urbană?
- Care sunt formele compensatorii de realizare a cedării suprafețelor și proprietăților private actuale pentru realizarea investiției?

Prin aprobarea documentației de urbanism PUZ se aprobă un concept propus a ceea ce se dorește a se realiza pe zona pe care documentația o reglementează, urmând partea de implementare a acesteia - proiectarea de detaliu efectivă, după identificarea surselor de finanțare pe fiecare segment (zonă) în parte, orizont de timp pentru realizarea acestora – minim 5 ani. La momentul implementării se vor purta discuții cu toți proprietarii spațiilor comerciale care sunt afectați de propunerea prezentei documentații pentru găsirea unor soluții individuale, de comun acord, în condițiile legale pentru neafectarea activităților specifice pe care le desfășoară.

Implementarea proiectului va avea un plan de acțiune bine stabilit astfel încât să nu afecteze locuitorii și utilizatorii zonei (stabilizarea malurilor existente, devierea rețelelor existente ce ar putea fi efectate, etc). În toate etapele ulterioare locuitorii, proprietarii spațiilor comerciale și utilizatorii zonei vor fi consultați astfel încât să fie respectate toate toate normele legale specifice, inclusiv normele de igienă și sănătate ale populației.

Pentru relocarea spațiilor comerciale se dorește implementarea documentației de urbanism 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 Isacpei (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, Tulcea, aprobată prin HCL nr. 32/31.01.2024, unde se dorește realizarea de spații care vor putea fi utilizate pentru 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 în spații interioare.

Exproprierea este ultima formă de folosire a terenului în scop de utilitate publică stabilite prin PUZ ca fiind ”coridoare de expropriere” – planșa circulația juridică a terenurilor conform PUZ:

- Evaluarea cantitativă a suprafețelor de teren + construcții;
- Evaluarea calitativă a valorilor (conform catalogului notarilor publici);
- Oferirea de măsuri compensatorii prin negociere și schimb – cumpărare de către Autoritatea Publică, schimb, acceptare de donații și în final expropriere;
- Expropriere pentru cauze de utilitate publică prin Hotărâre de Consiliu Local.

3. Circulațiile carosabile și pietonale:

- Propunerea unei circulații carosabile cu degajare în strada Isacpei și cu rol strict de accesibilitate în zonă pieței.

- În ce mod pot ajunge mașinile de intervenții în zonă (pompieri, ambulanță) și dacă noile străzi au gabaritul necesar?

- Dacă se propun locuri de parcare și pentru riverani și vor fi acestea suficiente?

- Există trotuare astfel încât pietonii să fie mai puțin expuși la pericole?

În momentul actual circulațiile carosabile sunt subdimensionate, circulația realizându-se cu dificultate.

Se propune o circulație coerentă cu sens unic după sistematizarea terenului (diferențe de nivel), care să aibă gabaritul conform reglementărilor legale, ce va deservi în principal zona rezidențială și zona comercială. Se va limita accesul la zonă, prin instalarea de bolarzi retractabili la intrarea în piață, în spatele blocurilor – ieșirea spre strada Isacpei și pe strada Carpați, la intersecția cu strada Mihai Eminescu.

De asemeni, documentația de urbanism, propune realizarea a două parcări la sol și de circulații pietonale conform reglementărilor în vigoare. Cele două parcări propuse vor deservi riveranii din zonă și vizitatorii zonei. Se vor putea folosi și locurile de parcare care existente la Casa Sindicatelor pentru vizitatorii pieței.

4. Garajele existente care susțin malul:

- Dacă intră în zona de intervenție PUZ?

- Se va preîntâmpina pericolul de prăbușire al malului?

Garajele existente nu intră în zona de reglementare a documentației de urbanism PUZ, ci în zona studiată, pentru această zonă făcându-se doar recomandări generale.

În ceea ce privește malul de pământ existent: orice proiect de o asemenea anvergură va prevedea, în primul rând, stabilizarea malurilor și securizarea zonei astfel încât vibrațiile provocate de lucrările propuse să nu producă pagube. Se recomandă consolidarea unitară, serioasă a malului astfel încât să se prevină o eventuală prăbușire a acestuia, după care se va putea interveni pentru realizarea lucrărilor propuse pentru zona studiată în concordanță cu ceea ce s-a reglementat prin documentația de urbanism.

5. Mărirea suprafeței de spațiu verde existent:

- Care sunt propunerile?
- Se propun perdele de vegetație care să protejeze zona de locuințe de piață?

Propunerile pentru spațiul verde sunt:

➤ Spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minim 25% din suprafața terenului: în zona centrală se vor amenaja spații verzi atractive pentru recreere și agrement; se vor amenaja suplimentar spații verzi sub formă de acoperișuri verzi sau jardiniere;

➤ Pentru protejarea locuințelor aflate la parterul blocurilor se vor amenaja spații verzi de protecție.

6. Instalații existente pe amplasament:

- Existența unui dren colector pentru a nu exista riscuri de inundații ale zonei;
- Cum se va face sistemul de canalizare pentru apele pluviale în zonă?

Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon. Evacuarea apelor pluviale se va rezolva în sistem local la trotuar. Toate noile construcții se vor racorda la utilitățile existente în zonă cu asigurarea calității și capacității corespunzătoare a acestora.

Menționăm că Primăria Tulcea, prin prezenta documentație de urbanism, dorește regenerarea urbană a zonei Piața Veche prin realizarea de spații și zone conforme cu normele legale actuale care să deservească locuitorii dar și vizitatorii zonei. Prin propunere se dorește realizarea de căi de circulații auto și pietonale, parcări conform normativelor legale în vigoare, spații verzi de protecție și ambientale și spații comerciale la standarde ridicate, care să ofere locuitorilor și vizitatorilor zonei un grad crescut al calității vieții.

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

Arhitect Șef,
Dr. Arh. Andreea-Catrinel MATACHE

Redactat, Mariana Săgeată