

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. INTRODUCERE	2
1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:	2
II. DISPOZIȚII GENERALE	2
11.1 ROLUL RLU	2
11.2 BAZA LEGALA A ELABORĂRII	2
11.3 DOMENIU DE APLICARE	4
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. 4	
11.4 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM	4
III. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ 4	
ZONE ȘI ZUBZONE FUNCȚIONALE NOI - PROPUSE:	4
111.1 Ccpm - ZONĂ PENTRU CIRCULAȚIE MAJORĂ, AX PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN - STR. UNIRII-FALEZA DUNĂRII:	4
111.2 CCp - ZONĂ PENTRU CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ ȘI PIEȚE CIVICE - PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN:	7
ZONE ȘI ZUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE, MENȚINUTE, CARE NU SE MODIFICĂ SAU CARE SE MODIFICĂ MINIMAL:	9
111.3 Llu2 - SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10M), CU CLĂDIRI DE TIP URBAN:	9
111.4 ISa - SUBZONA CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE:	9
111.5 Pp - SUBZONA PARCURI, GRĂDINI DE CARTIER, SCUARURI:	10
IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:	10
V. PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE:	10

I. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIREA LUCRĂRII:	REGENERARE URBANĂ ZONA PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FÂNTÂNI
FAZA:	FAZA I - PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR:	UAT MUNICIPIUL TULCEA
INIȚIATOR:	UAT MUNICIPIUL TULCEA
PROIECTANT GENERAL:	IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS
PROIECTANT URBANISM:	VARIO ARHITECTURA CONSTRUCȚII URBANISM

COORDONATOR PROIECT:
SEF PROIECT:

arh. Bruno ANDRESOIU
arh.urb. Vlad OLTEANU

II. DISPOZITII GENERALE

11.1 ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism (RLU) însoțește Planului urbanistic zonal (PUZ) aferent documentației REGENERARE URBANĂ ZONA PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FÂNTÂNI.

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 prevăzute 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.

11.2 BAZA LEGALA A ELABORĂRII

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 emitere 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 emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.863/2002 privind aprobarea ghidurilor metodologice aplicabile etapelor procedurii-cadru de evaluare a impactului asupra mediului;
- 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 PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FÂNTÂNI" 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 HOL nr. 19/25.02.1999 și HCL nr. 129/26/05.2011

11.3 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 PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN, STRADA UNIRII, PARCUL TREI FÂNTÂNI, cu suprafața reglementată de 34.073 mp.

Zona reglementată este identificată de numerele cadastrale 43169, 38495, 49098, 43168, 43664, 32134 și terenuri necadastrate.

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

Ccpm - zonă pentru circulație pietonală majoră, ax Piața Mircea cel Bătrân - Str. Unirii - Faleza Dunării;

Pentru zonele funcționale existente și menținute în zona reglementată se detaliază/ completează prescripții după cum urmează:

Cep - zonă pentru circulație pietonală majoră și piețe civice - Piața Mircea cel Bătrân.

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.

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

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

11.4 CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

Documentații aprobate anterior pentru zona reglementată:

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;

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

| ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE NOI - PROPUSE:

1.1.1.1 Ccpm - ZONĂ PENTRU CIRCULAȚIE MAJORĂ, AX PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN - STR. UNIRII - FALEZA DUNĂRII:

111.1.1 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Prin prevederile regulamentului se urmărește revitalizarea zonei prin întărirea caracterului de loisir 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.

1.1.1.2 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 plantate;

1.1.1.3 Utilizări admise cu condiționări:

construcții și spații pentru expoziții și alte activități culturale, cu condiția ca acestea să aibă caracter temporar;

1.1.1.4 Utilizări interzise:

se interzic orice fel de schimbări ale funcțiunilor spațiilor publice și spațiilor verzi.

1.1.1.1 . SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1.1.1.2 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).

1.1.1.3 Amplasarea clădirilor față de aliniament

construcțiile cu caracter temporar vor fi dispuse în funcție de tipologie și gabarit astfel încât să nu altereze caracterul general al spațiului, să nu împiedice sau incomodeze activitățile existente sau propuse prin prezenta documentație, să nu împiedice sau incomodeze circulația liberă a pietonilor, să nu afecteze spațiile verzi.

1.1.1.4 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

construcțiile cu caracter temporar vor fi dispuse în funcție de tipologie și gabarit astfel încât să nu altereze caracterul general al spațiului, să nu împiedice sau incomodeze activitățile existente sau propuse prin prezenta documentație, să nu împiedice sau incomodeze circulația liberă a pietonilor, să nu afecteze spațiile verzi.

1.1.1.5 Circulații și accese

Accesul auto are caracter ocazional și se va realiza din Str. Isacsei și Str. Babadag conform Studiului de Circulație aferent documentației PUZ.

Accesul pietonal se va realiza din Str. Isacsei, Str. Babadag și Faleza Dunării.

Se vor menține și evidenția (paviment, amenajări, etc.) legăturile pietonale de tip culoar/ gang existente la parterul blocurilor ce mărginesc Str. Unirii, acestea fiind legături pietonale principale cu Ansamblul urban "Str. Progresului" TL-II-s-B-05989 și Situl urban TL-II-s-B-05990.

Este interzisă obturarea legăturilor pietonale de tip culoar/ gang existente la parterul blocurilor ce mărginesc Str. Unirii.

1.1.1.6 Staționarea autovehiculelor

se interzice amplasarea de parcaje supraterane;

se permite staționarea autoutilitarelor (pompieri, salubritate) și autovehiculelor de aprovizionare în imediata proximitate, pe o perioadă limitată de timp și în zone ce nu împiedică circulația pietonală și cu bicicleta.

1.1.1.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor pentru zona reglementată: Parter, +5,50m față de CTA.

instalațiile temporare, amenajările de tip mobilier urban și iluminatul public vor avea înălțimile maxime stabilite pe baza unor studii și avize suplimentare pentru asigurarea coerenței morfologice și estetice.

1.1.1.8 Aspectul exterior al clădirilor

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

construcțiile cu caracter temporar vor fi dispuse în funcție de tipologie și gabarit astfel încât să nu altereze caracterul general al spațiului;

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

111.1.2.8 Condiții de echipare edilitară

construcțiile vor fi racordate 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;

toate noile branșamente vor fi realizate îngropat;

111.1.2.9 Spații libere și spații plantate

spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minimum 10% din suprafața terenului sau un arbore la fiecare 100mp din suprafața terenului. Stabilirea tipurilor de arbori (talie, specie) și modul de dispunerea al acestora se vor realiza printr-un studiu specific (peisagistic). Înainte de execuția plantațiilor, se va asigura calitatea și volumul solului necesar acestora, în funcție de cerințele specifice;

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

se recomandă, din considerente ecologice și eficiență economică, utilizarea speciilor locale adaptate

condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

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

se vor menține și evidenția (paviment, amenajări, etc.) legăturile pietonale de tip culoar/ gang existente la parterul blocurilor ce mărginesc Str. Unirii, acestea fiind legături pietonale principale cu Ansamblul urban "Str. Progresului" TL-II-s-B-05989 și Situl urban TL-II-s-B-05990.

axul pietonal Piața Mircea cel Bătrân - faleza Dunării se va coordona cu amenajarea Pieței Mircea cel Bătrân - zona CCp, la nivel de pavimente, mobilier urban, iluminat, vegetație. Se va crea un traseu coerent și ușor recunoscut vizual.

111.1.2.10 Împrejmuiri

împrejmuirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare. Se vor utiliza stâlpi (bolarzi) retractabili pentru acces auto în zone ocazional carosabile și stâlpi (bolarzi) de delimitare zone de circulație diferite, conform planșei U03 - Reglementări urbanistice și Studiului de Circulație aferent documentației PUZ; se va marca apartenența spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.

111.1.3 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

111.1.3.1 Procent maxim de ocupare a terenului - POT

POT_{max} = 15%;

111.1.3.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT

CUT_{max} = 0,2 mp ADC/ mp teren;

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE EXISTENTE, MENȚINUTE, CE SE DETALIAZĂ/ COMPLETEAZĂ DUPĂ CUM URMEAZĂ:

111.2 CCp - ZONA PENTRU CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ ȘI PIEȚE CIVICE - PIAȚA MIRCEA CEL BĂTRÂN:

111.2.1 SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Prin prevederile regulamentului se urmărește stabilirea unui cadru legal și a unor linii directoare pentru un viitor concurs (soluții de arhitectură și peisagistică) pentru amenajarea Pieței Mircea cel Bătrân.

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

111.2.1.1 Utilizări admise:

circulații și alte spații publice cu acces nelimitat, atractive pentru recreere și agrement, oglinzi de apă și alte tipuri de amenajări urbane publice;

construcții și spații pentru expoziții și alte activități culturale, alimentație publică și comerț, cu caracter temporar sau permanent;

spații plantate;

se recomandă ca organizarea funcțională și morfologică a pieței să fie stabilită conform direcțiilor generale prezentate în planșa U06 Ilustrare urbanistică, și anume:

Zona de piață urbană: circulații și alte spații publice cu acces nelimitat, atractive pentru recreere și agrement, oglinzi de apă, lucrări de artă plastică și monumentală, alte tipuri de amenajări urbane publice;

Zona de pădure urbană: predominant arbori de gabarit mediu și mare (până la 12m înălțime), în completare arbuști, poieni florale, gazon; Caracteristicile speciilor (colorit, etajare, profil, poziții exacte, etc.) vor fi stabilite printr-un proiect de amenajare peisagistică. Înainte de execuția plantațiilor, se va asigura calitatea și volumul solului necesar acestora, în funcție de cerințele specifice;

Zona de evenimente: construcții și spații pentru expoziții și alte activități culturale, alimentație publică și comerț, cu caracter temporar sau permanent;

111.2.1.2 Utilizări interzise:

se interzic orice fel de intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;

1.1.1.1 . SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

1.1.1.2 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

parcelarul zonei reglementate nu se va modifica.

1.1.1.3 Amplasarea clădirilor față de aliniament

se recomandă ca tema concursului să preia direcțiile generale de structurare funcțională și morfologică a pieței, prezentate în planșa U06 Ilustrare urbanistică, și anume: zona de piață urbană, zona de pădure urbană, zona de evenimente.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

1.1.1.4 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

se recomandă ca tema concursului să preia direcțiile generale de structurare funcțională și morfologică a pieței, prezentate în planșa U06 Ilustrare urbanistică, și anume: zona de piață urbană, zona de pădure urbană, zona de evenimente.

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

1.1.1.5 Circulații și accese

Accesul auto are caracter ocazional și se va realiza din Str. Babadag și Str. Păcii, conform Studiului de Circulație aferent documentației PUZ.

Accesul pietonal se va realiza din Str. Babadag și Str. Păcii.

1.1.1.6 Staționarea autovehiculelor

se interzice amplasarea de parcaje supraterrane;

se permite staționarea autoutilitarelor (pompieri, salubritate) și autovehiculelor de aprovizionare în imediata proximitate, pe o perioadă limitată de timp și în zone ce nu împiedică circulația pietonală și cu bicicleta.

1.1.1.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor pentru zona reglementată: Parter, +5,50m față de CTA.

instalațiile temporare, amenajările de tip mobilier urban și iluminatul public vor avea înălțimile maxime stabilite pe baza unor studii și avize suplimentare pentru asigurarea coerenței morfologice și estetice.

1.1.1.8 Aspectul exterior al clădirilor

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

conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

111.2.2.8 Condiții de echipare edilitară

construcțiile vor fi racordate 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;

toate noile bransamente vor fi realizate îngropat;

111.2.2.9 Spații libere și spații plantate

spațiul verde amenajat la sol va reprezenta minimum 20% din suprafața terenului.

se recomandă, din considerente ecologice și eficiență economică, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special.

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

dacă prin viitoarele propuneri de amenajare se propun modificări ale poziției statuii ecvestre a domnitorului Mircea cel Bătrân sau a contextului imediat în care aceasta este așezată în prezent, se va întocmi un Studiu de amplasament, vizat de către Comisia Națională a Monumentelor de For Public. Se va menține poziția statuii cu orientarea către Dunăre, se va ține cont de perspective și axe de vizibilitate, fundal de reprezentare, zone degajate (libere) de punere în valoare, pavimente, iluminat, mobilier urban adiacent.

prin viitoarele propuneri se va stabili și zona de protecție aferentă a monumentului de for public (conform Legii 120/2006 cu modificările și completările ulterioare).

se recomandă ca tema concursului să preia direcțiile generale de structurare funcțională și morfologică a pieței, prezentate în planșa U06 Ilustrare urbanistică, și anume: zona de piață urbană, zona de pădure urbană, zona de evenimente.

amenajarea Pieței Mircea cel Bătrân se va coordona cu axul pietonal Piața Mircea cel Bătrân - faleză Dunării, amenajarea Străzii Unirii - zona CCpm, la nivel de pavimente, mobilier urban, iluminat, vegetație. Se va crea un traseu coerent și ușor recognoscibil vizual.

111.2.2.10 Împrejurimi

ținând cont de funcțiunile publice propuse și a faptului că terenul este delimitat pe toate laturile sale de circulații auto - pietonale sau alte tipuri de spații 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.

111.2.3 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

111.2.3.1 Procent maxim de ocupare a terenului - POT

POT max = 5%;

111.2.3.2 Coeficient maxim de utilizare a terenului - CUT

CUT max = 0,05 mp ADC/ mp teren;

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

III .3 Llu2 - SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10M), CU CLĂDIRI DE TIP URBAN:

Prezenta documentație aduce modificări minime de reglementare pentru această zonă/ subzonă funcțională, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată 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 articolelor:

Articolul 7.4.1.4.1 se modifică astfel:

Se admite (și se recomandă) ca, în condițiile legii, locuințele (apartamentele) situate la parterul clădirilor, orientate spre stradă și spre traseele pietonale, să fie utilizate în întregime pentru activități care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific (și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea), precum: comerț cu amănuntul, exercitarea profesiunilor liberale, mici activități manufacturiere, restaurante, baruri, cofetării, cafenele.

Se admit extinderi ale acestor spații conform planșei U03 - Reglementări urbanistice (limită edificabil pentru extinderi la nivelul parterului aferent subzonei Llu2), cu condiția ca acestea să fie realizate după un regulament de conformare volumetrică, estetică (cromatică, materiale) și funcțională care să asigure coerența de ansamblu a extinderilor din subzona funcțională. Regulamentul, realizat de către sau prin autoritățile publice într-o etapă următoare, va avea aplicabilitate la nivelul întregii zone centrale a municipiului.

Articolul 7.4.2.22 se completează după cum urmează:

Pentru construcțiile existente se admite adăugarea unui nivel suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade, de la fațada principală;

La nivel general se adaugă următoarele prescripții:

Se vor menține și evidenția (paviment, amenajări, etc.) legăturile pietonale de tip culoar/ gang existente la parterul blocurilor ce mărginesc Str. Unirii, acestea fiind legături pietonale principale cu

Ansamblul urban "Str. Progresului" TL-II-s-B-05989 și Situl urban TL-II-s-B-05990.

Este interzisă obturarea legăturilor pietonale de tip culoar/ gang existente la parterul blocurilor ce mărginesc Str. Unirii.

IV .4 ISa - SUBZONA CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE:

Prezenta documentație aduce modificări minime de reglementare pentru această zonă/ subzonă funcțională, aceasta fiind cuprinsă în zona reglementată 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 completarea:**

Pentru construcțiile existente, la număr cadastral 32134, se admite adăugarea unui nivel suplimentar cu condiția retragerii acestuia în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.0 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade, de la fațada principală;

V .5 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, ținând cont de legile și normele în vigoare.

Parcul Trei Fântâni nu face parte din zona reglementată a documentației. Se recomandă păstrarea conformației actuale. Prin documentația de față nu se propun modificări pentru amplasamentul oglinzilor de apă (fântâni arteziene) sau cel al operelor de artă monumentală contemporană. Recomandăm ca Parcul să facă obiectul unui proiect de arhitectură/ peisagistică pentru o mai bună punere în valoare a operelor de artă, care să țină cont de perspective și axe de vizibilitate, fundal de reprezentare, zone degajate (libere) de punere în valoare, tipuri de vegetație, etc. În această etapă de proiectare, recomandăm ca operele să fie înscrise ca monumente de for public în cadrul LMI - categoria III concomitent cu stabilirea zonelor de protecție aferente. Pentru identificarea acestora se va consulta Studiul istoric/ fundamentare, complementar acestei documentatii.

VI . OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ:

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

1. TRECEREA IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI TULCEA A URMĂTOARELOR SUPRAFEȚE:

1 .a. TERENURI AFERENTE LOCUINȚELOR COLECTIVE - 207mp

2. TRECEREA IN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TULCEA A URMĂTOARELOR SUPRAFEȚE:

3. a. TERENURI AFERENTE LOCUINȚELOR COLECTIVE - 218mp

VII . PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE:

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ în zona reglementată, **vor fi**

suportate din fonduri proprii ale beneficiarului / inițiatorului PUZ.

Grafic de etapizare a investițiilor:

- Aprobarea P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism de către organismele și organele de drept - 8 luni;
- Se va obține în FAZA1 aprobarea prin H.C.L. mun. Tulcea a P.U.Z. - 2 luni;
- Se va realiza în FAZA 2 Studiul de fezabilitate - 6 luni;
- Se va obține în FAZA 3 Autorizația de construire pentru investițiile propuse - 6 luni;
- Se vor realiza procedurile privind circulația terenurilor - trecerea în domeniul public al mun. Tulcea a acelor terenuri identificate ca fiind necesare pentru realizarea obiectivelor - în diverse etape;
- Se vor moderniza circulațiile rutiere și pietonale conform Studiului de Circulație - parte complementară a documentației de față - în diverse etape;
- Se vor realiza bransamentele la rețelele edilitare din zonă - 2 luni;
- Se vor realiza investițiile aferente propunerilor - 24 luni.



Șef Proiect,

arh. urb. dpi. Vlad OLTEANU^

Coordonator proiect,

arh. Bruno ANDRESOIU



IGLOO ASSOCIATED ARCHITECTS