

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
ADAPOST PESCARESC IN ORASUL ISACCEA, JUDETUL TULCEA**
extravilan ISACCEA, T44,N 562,NC 31 034;CF 31 034

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie o piesă de baza în aplicarea PUZ, întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat aparținând extravilanului orasului fără a fi într-un UTR definit prin PUG.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor în limitele teritoriului studiat în PUZ.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare din PUG și RLU – documentații aprobate, pentru teritoriul care se studiază.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal de către Consiliul Local, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se poate face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare, pe care a urmat-o documentația inițială.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)

● **Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal,**

indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism și proiecte de specialitate întocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului și care au fost luate în considerație :

- PUG și RLU ale orasului Isaccea
- Documentația topografică
- Avize și acorduri de la deținătorii de utilități din zonă
- Tema de proiectare cuprinzând funcțiunile dorite de proprietarul terenului

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de **18200,0 mp** studiată unitar și va fi situată într-un UTR nou.

● UTR-ul este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune dominantă și / sau omogenitate funcțională, fiind determinat prin limite fizice existente în teren (străzi, limite de proprietate).

● Zona funcțională este acea zonă având limitele determinate prin documentații de urbanism care stabilesc funcțiunea sa dominantă și celelalte funcțiuni permise și reglementează unele elemente privind modul de exercitare a acestuia.

După aprobarea PUZ, prezentul Regulament de Urbanism va completa PUG și RLU existente a orasului.

3.2. Zonificarea funcțională a terenului studiat în PUZ s-a evidențiat în planșa Reglementări urbanistice, unde s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor și care se vor aplica în cadrul fiecărei zone și subzone funcționale.

PARTEA a II-a – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL UTR

Vecinii terenului studiat sunt :

- la N : proprietate privata a orasului NC 31035 si a restul proprietatii NC 31 034;
- la E : proprietate privata a orasului- restul proprietatii NC 31 034;
- la S : proprietate publica a orasului De 564/1,proprietati private si strada Campia Libertatii(Dj 229T)
- la V :proprietate privata UAT Isaccea;

Vecinii terenului NC 31034 sunt :

- la N : proprietate privata a orasului NC 31035 si fluviul Dunarea(proprietatea publica a statului);
- la E : proprietate publica a statului(administrata de ARBDD);
- la S : proprietate publica a orasului De 564/1,proprietati private;
- la V :proprietate privata UAT Isaccea;

Terenul in suprafata de 18 200,0 mp este situat în extravilanul orasului Isaccea,NC 31 034 si este proprietatea privata a orasului Isaccea in conformitate cu prevederile HCL nr.29/2014.

Suprafata de teren aflata in studiu este in suprafata de 17 284,0 mp si este situata in extravilanul orasului asa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic General si RLU aferent aprobat si aprobat prin HCL 50/2002.

Reglementările urbanistice stabilite la nivelul general al localității sunt aplicabile și pentru zona ce face obiectul prezentei documentații.

PARTEA a III – a – ZONIFICAREA TERITORIULUI

1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

4.1. Asigurarea compatibilității funcționale în cadrul propunerilor de organizare a zonelor studiate în PUZ s-a realizat cu respectarea art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și a prevederilor privind amplasarea construcțiilor în cadrul zonelor funcționale.

4.2. Zonele funcționale corespunzătoare teritoriului studiat în PUZ sunt puse în evidență în planșa Reglementări Urbanistice.

4.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

4.4. Fiecare zonă funcțională, formată din una sau mai multe subzone este reprezentată grafic printr-o culoare diferită, în conformitate cu Metodologia de elaborare PUG – Ordinul MLPAT nr.13/N/martie 1999

4.5. Teritoriul studiat în PUZ are următoarele zone și subzone funcționale, care au primit simbolurile menționate în RLU aferent PUG aprobat al comunei, respectiv :

- **Is** : zona institutii publice si servicii

Subzone:-subzona constructii si amenajari

- subzona decolmatare canal si acces ambarcatiuni
- subzona spatii verde si pietonale
- subzona carosabil de incinta

PARTEA a IV – a – REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în 3 capitole :

1. – Generalități
2. – Utilizarea funcțională
3. – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

- Art. 1. Tipurile de subzone funcționale
- Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei
- Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- Art. 4. Utilizări permise
- Art. 5. Utilizări permise cu condiții
- Art. 7. Utilizări interzise

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- Art. 9. Expunerea la riscuri naturale
- Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice
- Art. 11. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Art. 12. Orientarea față de punctele cardinale
- Art. 13. Amplasarea față de drumurile publice
- Art. 14. Amplasarea față de aliniament
- Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Art. 16. Accese carosabile
- Art. 17. Accese pietonale
- Art. 18. Parcaje, garaje

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Art. 19. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

3.5. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Art. 20. Parcelarea
- Art. 21. Înălțimea construcțiilor
- Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 23. Procentul de ocupare al terenului

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

Art. 24. Spații verzi

Art. 25. Împrejurimi

Is- ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Subzone:-subzona constructii si amenajari

-subzona decolmatare canal si acces ambarcatiuni

-subzona spatii verde si pietonale

-subzona carosabil de incinta

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- construcții și amenajări pentru pescari;

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

- nu se permit alte functiuni complementare;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

- adapost pescaresc si adapost pentru ambarcatiuni;

- utilitati

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- nu sunt

Art. 7. Utilizări interzise

- orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

- Se vor respecta prevederile art. 8 din RGU, privind interzicerea autorizării construcțiilor și amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural depreciază valoarea peisajului.

Art. 9. Zone cu valoare de patrimoniu arheologic

In zona exista situl arheologic Cetatea Noviodunum ,sit inventariat in LMI 2015 la poz.176-TL –I-s-A-05804.Se vor respecta conditionarile avizului Directiei judetene pentru cultura Tulcea.

3.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

- prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

-terenul in studiu se afla amplasat pe malul fluviului Dunarea si exista riscul de inundatie;in acest sens se va stabili cota coronamentului digului si cota ± 0.00 a noilor constructii functie de avizul Sistemului de gospodarie a apelor;

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații- riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Art. 12. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații în sensul art. 12 din RGU

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 13. Orientarea față de punctele cardinale

- in anexa nr. 3 din RGU-nu sunt reglementari cu privire la aceasta functiune
-ferestrele se vor orienta astfel incat sa fie permisa lumina naturala in toate spatiile;

Art. 14. Amplasarea față de drumurile publice

- zona destinată adapostului pescareasc sa aiba acces la drumul public ;

Art. 15. Amplasarea față de aliniament

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 2,0m;

Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei

- cu respectarea art. 24 din RGU

- Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei privind vederea și scurgerea apelor meteorice prevăzute în Codul Civil (Secțiunea III și IV)

- Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, respectiv minimum 3 m pe una din laturile clădirilor;

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 17. Accese carosabile

-accesul carosabil din drumul existent;

Art. 18. Accese pietonale

- cu respectarea art. 26 din RGU

- Toate construcțiile și amenajările de orice fel vor fi prevăzute cu accese pentru pietoni, corespunzătoare caracteristicilor acestora.

Art. 19. Parcaje, garaje

-se vor prevedea parcaje in interiorul parcelei;

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 20. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare care se vor executa in incinta

-se vor executa sisteme locale de utilitati;

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 21. Parcelarea

- cu respectarea art. 30 din RGU
- parcelele destinate acestor tipuri de activitate îndeplinesc condițiile de construibilitate (suprafață, front la stradă, adâncime)

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- se admite un regim maxim de înălțime de P ;

Orice modificări aduse reglementărilor urbanistice stabilite prin prezentul PUZ, se vor soluționa în conformitate cu art. 32 din Legea nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

-
- cu respectarea art. 32 din RGU, PUG și RLU aprobat, referitor la utilizarea materialelor de construcții și a finisajelor admise privind : tencuieli, culoarea tâmplăriei exterioare;

Planimetrie, volumetrie :

- Dispunerea volumelor construite va fi simplă

Raportul plin - gol trebuie sa fie net în favoarea plinului;

- Nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se supratransparența;

- La stabilirea golurilor pentru ferestre se va ține cont de direcția vânturilor dominante ;

Materiale de construcție și finisaje

- Se interzic materialele care conțin azbest și materiale plastice

Acoperișurile :

- Se vor executa cu minimum 2 ape;

Învelitori permise : stuf;

Tâmplăria specifica functiunii,lemn;

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

- cu respectarea PUG și RLU aprobate, respectiv :

POT maxim : 1,10 %

CUT maxim : 0,011

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Art. 25. Spații verzi

- Pentru construcțiile destinate funcțiunii vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

Art. 26. Împrejmuiri

- cu respectarea art. 35 din RGU

- Împrejmuirile vor fi transparente spre aliniament și – cu înălțime de maximum 1,80 m

- Materiale permise-lemn ,metal(plasa metalica);

- împrejmuirile spre aliniament vor fi transparente, eventual dublate de gard viu, și cu înălțimea maximă de 1,80 m

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Teritoriul studiat va ramane in extravilanul orasului ca trup separat.La momentul actualizarii PUG si RLU oras Isaccea,se va studia includerea terenului intr-un UTR.

Întocmit,

arh.urb. Mirela Dida