

### HOTARAREA NR.58

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal – ”Reabilitare, reconfigurare, consolidare și schimbare funcțiune construcție C1 în anexă parohială pentru Geamia ”Mahmud Yazici””, beneficiar Muftiatul Cultului Musulman

Consiliul Local al orașului Isaccea, județul Tulcea, întrunit în ședința ordinară la data de 28.05.2020, fiind prezenți un număr de 12 consilieri locali;

Având în vedere proiectul de hotărâre și referatul de aprobare nr.48/18.05.2020 al inițiatorului – Primar, Moraru Anastase, documentația întocmită în vederea aprobării Planului Urbanistic Zonal – ”Reabilitare, reconfigurare, consolidare și schimbare funcțiune construcție C1 în anexă parohială pentru Geamia ”Mahmud Yazici””, precum și raportul de specialitate nr. 5114/18.05.2020 al Compartimentului Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru;

Văzând avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Consiliului Județean Tulcea nr.5557/14.05.2020;

În temeiul prevederilor :

- art.129, alin.6, lit.c din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- P.U.G. – Isaccea aprobat prin H.C.L. nr.50/2002
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

În temeiul art. 139 și art.196, alin.1, lit.a, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ

### HOTARASTE:

**Art.1** – Se aprobă Planul Urbanistic Zonal – ”Reabilitare, reconfigurare, consolidare și schimbare funcțiune construcție C1 în anexă parohială pentru Geamia ”Mahmud Yazici””, pentru imobilul format din construcția C1 și terenul în suprafață de 119 mp, situat în intravilanul orașului Isaccea, str.vidin, nr.5, tarla 3, parcela Cc69, Nr.cad. 31652, CF 31652, beneficiar Muftiatul Cultului Musulman;

**Art.2** – Pe cale de consecință, se schimbă destinația imobilului existent, cu terenul aferent, având o suprafață de 119 mp, din centrală termică în anexă parohială pentru Geamia Mahmud Yazici.

**Art.3** – (1) Prezenta documentație reprezintă regulamentul de urbanism și nu dă dreptul de construire, până la obținerea autorizației de construire.

(2) Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal este de 3 ani.

**Art.4** – Prezenta hotărâre va fi comunicată compartimentelor de resort din cadrul Primăriei orașului Isaccea, Instituției Prefectului Județului Tulcea și adusă la cunoștința publică prin afișare la sediul instituției și publicare pe site-ul propriu Primăriei Orașului Isaccea [www.isaccea.ro](http://www.isaccea.ro) – Monitorul Oficial Local.

Nr.voturi necesare(majoritate absolută)	8
Nr.total voturi exprimate	12
Nr.voturi impotriva	0
Nr.voturi pentru	
Nr.abtineri	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONSILIER LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL,

# PLAN URBANISTIC ZONAL

REABILITARE, RECOMPARTIMENTARE, CONSOLIDARE SI  
SCHIMBARE FUNCTIUNE CONSTRUCTIE „C1” IN ANEXA  
PAROHIALA PENTRU GEAMIA „MAHMUD YAZICI”

intravilan ISACCEA, strada VIDIN nr.5 , T3, Cc 69, N.C.-31652  
Judetul Tulcea

**BENEFICIAR: MUFTIATUL CULTULUI MUSULMAN**

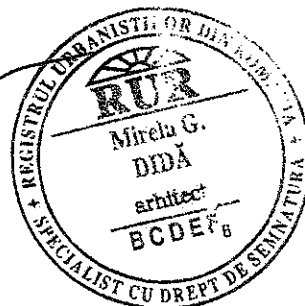
**PROIECTANT: SC MISOLI SRL TULCEA**

L36/116/1996

Arh.urb. Mirela DIDA



2020



SC MISOLI SRL TULCEA  
J36/116/1996

## BORDEROU

### A.-Piese scrise

Foai de capat  
Borderou  
Memoriu general  
Regulament local de urbanism  
Certificat de urbanism  
Aviz de oportunitate  
Titlu de proprietate  
Extras de carte funciara  
Raportul publicitatii  
Avize-apa/canal,alimentare cu energie electrica,gaze naturale  
Aviz ISU Delta TULCEA  
Aviz Ministerul culturii  
Aviz de mediu  
Proces verbal de receptie ridicare topografica

### B.-Piese desenate

Plan de incadrare in zona  
Plan de incadrare in PUG existent  
Situatia existenta  
Reglementari urbanistice  
Reglementari edilitare si propunere de mobilare  
Tipul de proprietate  
Material fotografic



## PLAN URBANISTIC ZONAL

REABILITARE,RECOMPARTIMENTARE,CONSOLIDARE SI SCHIMBARE  
FUNCTIUNE CONSTRUCTIE „C1” IN ANEXA PAROHIALA PENTRU  
GEAMIA „MAHMUD YAZICI”

intravilan ISACCEA, strada VIDIN, nr.5  
T3, Cc 69, NC 31652; CF 31652, judetul Tulcea

### MEMORIU GENERAL

#### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

##### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

• Denumirea proiectului:

**PUZ– REABILITARE,RECOMPARTIMENTARE,CONSOLIDARE SI  
SCHIMBARE FUNCTIUNE CONSTRUCTIE „C1” IN ANEXA PAROHIALA  
PENTRU GEAMIA „MAHMUD YAZICI”**

• Amplasament : intravilan ISACCEA, strada VIDIN, nr.5; T3, Cc 69, NC 31652; CF  
31652, judetul Tulcea

• Faza de proiectare : **PLAN URBANISTIC ZONAL și REGULAMENT  
LOCAL DE URBANISM**

• Beneficiar : **MUFTIATUL CULTULUI MUSULMAN**

• Proiectant : **S.C. MISOLI SRL –TULCEA  
arh.urb.MIRELA DIDA**  
certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de  
urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,F6

• Nr.proiect /data elaborării : **2/ februarie 2020**

##### 1.2. Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal are ca obiect schimbarea destinației unui imobil existent, cu terenul aferent, având o suprafață de **119,0 mp**. Noua funcțiune propusă este cea de anexa a Geamiei „MAHMUD YAZICI”.

Terenul este proprietatea Muftiatului cultului musulman și este în suprafața de **119,0 mp**.

Terenul in suprafata de 119,0 mp este situat în intravilanul orasului Isaccea, NC 31 652 si este proprietatea privata a Muftiatului cultului musulman in conformitate cu prevederile Contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.841/2016.

Suprafata de teren aflata in studiu in suprafata de 2450,0 mp este situata in partea centrala a orasului asa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic General si RLU aferent aprobat si aprobat prin HCL 50/2002.

Vecinii terenului reglementat sunt :

- la N : proprietate publica a orasului si proprietate privata-bloc de locuinte-NC-30005 ;
- la E : proprietate publica a orasului-NC 31 794;
- la S : proprietate publica a orasului –strada Vidin-NC-31 532;
- la V : proprietate publica a orasului-NC-31791;

### **1.3. Surse documentare**

- Ridicarea topografică întocmită de SC TOPOSERV SRL Isaccea, receptionata de OCPI Tulcea cu procesul verbal nr. 850/2019
- Planul Urbanistic General al orasului Isaccea și Regulamentul local aferent aprobat prin HCL 50/2002-de aprobare a Planului Urbanistic General si al RLU aferent
- Documentație fotografică
- Deplasări pe teren
- Informații din avizele deținătorilor de conducte și rețele
- Tema de proiectare

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Orasul Isaccea este amplasat in nordul judetului Tulcea, in vecinatatea Dunarii si este traversat de drumul national 22 (E87).

Teritoriul administrativ al orasului este in suprafata de 11324 ha si are ca vecini: nord-fluviul Dunarea si teritoriul Ucrainei, sud- comunele Niculitel si Hamcearca, vest-comuna Somova , la est-comuna Luncavita.

Orasul se afla la o distanta de 37 km fata de municipiul resedinta de judet. Suprafata teritoriului administrativ al orasului este de 12 188,03 ha.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Amplasamentul terenului studiat este situat în zona centrala a intravilanului aprobat al orasului in UTR 1-CENTRU definit ca teritoriu cu functiuni

complexe;funcțiunea dominantă este cea de instituții publice și servicii de interes general (IS)și cea rezidențială(LM),subzona de culte,cu autorizare indirectă.

În ceea ce privește relaționarea zonei studiate cu localitatea, aceasta beneficiază și de posibilități de cooperare în domeniul edilitar (există racord la rețelele tehnico-edilitare existente : energie electrică,apa ,canalizare și gaz) și de acces la instituțiile de interes public și servicii existente în localitate.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Relieful orasului este unul valurit,cu înalțimi medii cea mai înaltă zonă având cca.391m.Relieful scade în înalțime de la sud la nord culminând cu înalțimi de 20-25 m la sud de nord.Teritoriul este străbătut de numeroase vai cu caracter torential cu aceeași orientare de la sud la nord.Orasul este străbătut de o vale torentială care se descarca în zona adiacentă zonei centrale,creând o zonă inundabilă.Această zonă denumită "CEAIR"este zonă de studiu a prezentei documentații.

Așa cum spune și numele zonă a reprezentat o pasune în jurul unui canal sapat de apă de-a lungul timpului, orasul dezvoltându-se de-o parte și de alta a acestui canal. Din punct de vedere geografic, zonă „Ceair” are o configurație tip „insulă” și traversează orasul Isaccea la nici 200 de metri de centrul geometric al localității.

Clima orasului Isaccea este temperat-continentală cu nuanțe stepice. Iarna se face simțit aerul arctic, din nord, care provoacă scăderea temperaturii. Temperatura medie anuală este de 10 grade.Vantul predominant este pe direcția nord-nord/est cu intensitate medie în timpul anului și ridicată iarna.

### **2.4. Circulația**

Accesul rutier în zonă se face pe drumul național DN 22(E87) care asigură legătura orasului cu orasul Macin și,implicit cu cele două aglomerări urbane Braila și Galați și în est asigură legătura cu municipiul reședință de județ,Tulcea. Drumul național este în stare bună.În intravilan acest drum național are denumirea de stradă 1 Decembrie 1918.

Accesul direct la terenul studiat se face pe drumul local situat în sudul amplasamentului,strada Vidin.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenul studiat este amplasat în centrul orasului și este fosta centrală termică a blocului de locuințe situat pe stradă Vidin.Blocul de locuințe lipit de centrală este în regim de înalțime P+4 nivele.Centrală termică are regim de înalțime parter și este compus din spațiu centrală cu utilajele specifice și spațiu pentru vestiare și grup sanitar.

În imediată apropiere se află Geamia „MAHMUD YAZICI” monument de arhitectură poziționat în LMI 2015-TL-II-m-A-06006.

Adiacent centralei termice existente se afla o platforma de depozitare deseuri menajere si un fost depozit de carbune(cand centrala a fost transformata pe combustibil solid).

Pe partea opusa a strazii Vidin exista un bloc de locuinta cu spatii comerciale la parter in regim de inaltime P+4 nivele.

Pe latura de nord a terenului ocupat de geamie se afla un imobil in regim de inaltime de P+1 nivele iar pe frontul opus al strazii 1Decembrie 1918 se afla un sir de blocuri de locuinte cu P+4 nivele.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Imobilul este racordat la toate utilitatile urbane.

## **2.7. Probleme de mediu**

In partea de vest a amplasamentului,se afla Geamia „MAHMUD YAZICI” monument de arhitectura pozitionat in LMI 2015-TL-II-m-A-06006.

## **Opțiuni ale populației**

Având în vedere că imobilul in studiu este o constructie in stare foarte proasta,asa dupa cum se poate vedea din materialul fotografic,reabilitarea,recompartimentarea si consolidarea lui va aduce o imagine noua zonei.

Punctul de vedere al elaboratorului prezentului PUZ este de asemenea favorabil solicitării beneficiarului, considerând întemeiată intenția acestuia de a reabilia o constructie abandonata situata in centrul orasului.

# **CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

## **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Ridicarea topografică a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren plat cu o usoara panta de la vest la est(0,7%).

## **3.2. Prevederile P.U.G.**

Terenul se afla in zona centrala a orasului –UTR-centru-asa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic General si RLU aferent aprobat si aprobat prin HCL 50/2002.

Obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal este de a analiza si a studia posibilitatile de reabilitare,recompartimentare si consolidare a unui imobil abandonat si integrarea lui in functiunea zonei.

Zona este una cu functiuni complexe;functiunea dominanta este cea de instiutii publice si servicii de interes general (IS)si cea rezidentiala(LM)si subzona de culte,cu autorizare indirecta.

Zona rezidentiala este,prin definitie,zona in care predominante sunt constructiile si amenajarile pentru locuinte.Centrala termica este parte unei zone rezidentiale,asa dupa cum sunt si parcariei,spatiile pentru depozitare deseuri,locuri de joaca pentru copii,spatii verzi amenajate.

Având în vedere argumentele expuse în capitolele anterioare privind potențialul natural și posibilitățile oferite de amplasamentul studiat în raport cu restul localității, precum și de avantajele sociale pentru localitate ce decurg din promovarea unei astfel de investiții, se apreciază că se îndeplinesc condițiile de reabilitare,recompartimentare si consolidare a unui imobil abandonat si integrarea lui in functiunea zonei rezientiale si a subzonei de culte.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Perimetrul studiat nu prezintă restricții de construire și execuție rezultate din amplasament deoarece este o constructie existenta care nu se va extinde nici pe orizontala nici pe verticala.Volumetria existenta este una deosebit de simpla,volumetrie care se va pastra pentru a nu intra in contradictie cu volumetria monumentului.Intreaga zona este una puternic construita cu imobile pentru locuinte colective in regim de inaltime de P+4 nivele.

Adiacent imobilului studiat se afla doua constructii provizorii care,deocamdata,se pastreaza:o platforma acoperita pentru deseuri menajere si o structura de beton,fostul depozit de carbuni al centralei termice,acum dezafectat si folosit ca parcare acoperita.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Din punct de vedere al circulației in zona nu sunt constrangeri de nici un fel,circulatia putand sa se desfasoare pe drumul stradal existent(strada Vidin) in partea de sud a amplasamentului studiat,drum aflat in stare buna.

Accesul carosabil pe drumul stradal se face prin strada 1 Decembrie 1918, care este DN 22(E87).

Referitor la parcare a autovehiculelor, s-au avut în vedere precizările art. 33 din HGR nr. 525 / 1996 (R.G.U.) și anexa 5. Față de acestea se mai fac următoarele precizări :

- parcare a autovehiculelor de toate tipurile se va face numai in zone special amenajate din interiorul parcelei studiate;
- este interzisă parcare a autovehiculelor în lungul strazii Vidin;
- in imediata vecinatate este amenajata o parcare publica generoasa care poate folosi si constructiei propuse la amenajare;



### **3.5. Zonarea funcțională, reglementări și indicatori urbanistici**

La elaborarea prezentei documentații urbanistice s-au avut în vedere următoarele elemente de analiză și criterii :

- interconectarea intereselor generale ale zonei cu strategia de dezvoltare a orasului;
- statuarea unor unei dezvoltări durabile a zonei;
- zonificarea teritorial-funcțională din care să rezulte natura dominantă a activității de bază;
- protecția factorilor naturali din perimetrul zonei studiate;
- modul de utilizare a terenurilor prin evidențierea indicatorilor urbanistici;

#### **Zonificare :**

Pe teritoriul reglementat în PUZ se distinge o singură zonă funcțională, respectiv:

- o LM:zona rezidențială

Subzone: - subzona construcție locuință regim mic de înălțime-Lm

#### **Parcelare :**

Așa cum rezultă din piesele desenate, se propune o singură parcelă pentru dotarea propusă

- Subzone:-subzona construcție locuință regim mic de înălțime-Lm

În restul zonei studiate dar nereglementate prin prezenta documentație, se păstrează reglementările existente.

#### **Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor.**

Parcelarea existentă nu se modifică și permite amenajarea imobilului existent în anexa pentru Geamie (locuință imam, bucatărie și spațiu de servit masă, grupuri sanitare pe sexe) .

Retragerile existente față de limitele proprietății sunt zero peste tot, imobilul fiind în proprietate strict cât este aria construită; față de construcțiile existente sunt următoarele distanțe:

- față de imobilul monument-Geamia-distanța este de 15,30 m
- față de imobilul locuințe colective din sud există o distanță de 12,85m
- imobilul de locuințe colective din nord este adiacent imobilului în studiu;

#### **Regimul de înălțime :**

Regimul maxim de înălțime existent și propus este de parter.

#### **Permisivități :**

În zona destinată reabilitării, reconfigurării și consolidării, se vor realiza numai acele lucrări care permit lucrările de schimbare a funcțiunii imobilului existent.

### **Constrângeri :**

Se mențin condițiile de construibilitate și restricțiile stabilite prin PUG și RLU aprobate:

- se interzic orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

### **Reguli generale privind modul de realizare a construcțiilor propuse :**

Construcția C1 de pe amplasament se prezintă în regim de înălțime parter, se învecinează pe latura nord-vestică cu o construcție P+4E, neavând elemente structurale comune, existând și un rost antisismic între aceste clădiri.

În prezent, corpurile centralei termice sunt dezafectate de utilaje și alte amenajări.

Tratarea simplă a fatadelor, dispunerea încăperilor la interior încadrează valoarea arhitecturală la foarte mică.

Construcția se consolidează și se reabilitează funcțional, cu o tratare cât mai neutră a fațadei pentru a nu afecta vizual, monumentul din imediată vecinătate.

Construcția este împartită în două corpuri, un corp având funcțiunea de centrală termică și celălalt corp de vestiar și grupuri sanitare, cu o legătură funcțională între cele două corpuri. Centrala termică are înălțimea liberă la interior sub chesoane 3,95 m iar înălțimea corpului este de cca. 5,00 m de la teren neamenajat. Corpul de vestiar și grupuri sanitare prezintă înălțimea liberă la interior variabilă, între 3,15 m și 4,00 m, iar la exterior înălțimea la streasina cca 3,40 m.

Indicatori urbanistici existenți/propuși:

S.utilă centrală termică = 74,50 mp

S.utilă vestiar și grupuri sanitare = 22,93 mp

S.utilă = 97,43 mp

S.construită = 118,98 mp

S.teren (acte) = 119 mp

H.max corp centrală termică = 5,00 m

H.streasina corp vestiare și gr. sanitare = 3,40 mp

P.O.T. existent /propus = 100%

C.U.T. existent/propus = 1,0

Suprastructura este realizată din zidărie confinată din cărămidă (corpul de centrală termică) și din zidărie simplă cărămidă (corpul de vestiar). Legăturile între pereți la colțuri sunt realizate din stalpșori din beton armat monolit de 35 x 35 cm, situați doar la colțurile peretilor clădirii, nu și pe lungimea clădirii. Grosimea peretilor structurali este de 35 cm.

Planșeul peste parter este realizat din lemn în zona vestiarului, și din chesoane prefabricate din beton armat pe zona centralei termice, planșee care sprijină pe zidărie prin intermediul unor centuri din beton armat monolit.

Acoperișul este tip șarpantă de lemn cu învelitoare din membrana bituminoasă în zona vestiarului și terasă necirculabilă în zona centralei termice.

Finisajele interioare sunt: la pereti si plafon tencuiala mortar var ciment driscuita si zugraveli var, pardoseala din beton. Tamplariile interioare si exterioare sunt metalice, fara ruperea puntii termice in stare deosebit de rea.

Finisajele exterioare sunt executate din tencuiala driscuita + vopsitorie culoare crem deschis. Sarpanta peste corpul vestiarului este executata din lemn, intr-o singura apa, si este acoperita cu membrana bituminoasa aplicata peste OSB. In zona centralei termice invelitoarea este din hidroizolatie bituminoasa aplicata peste chesoanele din beton armat.

Se propune reabilitarea, re compartimentarea, consolidarea si schimbarea functiunii la constructie C1 in anexa parohiala pentru Geamia Mahmud Yazici din Isaccea, conform temei de proiectare.

Corpul de cladire C1 nu este cuprins in Lista Monumentelor Istorice 2015 din judetul Tulcea, si nu prezinta elemente decorative cu valoare arhitecturala majora.

Se vor demola fundatiile fostului cos de fum. Pe aceasta zona se propune un pietonal de acces in cladire.

Se va interveni la anvelopanta prin desfacerea sarpantei peste zona vestiarului si realizarea unui acoperis tip terasa similar cu cel de peste zona centralei termice.

Se va interveni la zidurile exterioare ale fatadelor prin remodelarea golurilor, urmarindu-se pastrarea specificului arhitectural al zonei.

Se va mentine accesul pietonal existent din aleea carosabila de incinta cu racord la strada Vidin.

Raportul plin-gol va fi net în favoarea plinului, a masei construite, a opacului.

Nu se depăseste raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se astfel transparența excesivă.

#### Materiale de construcție și finisaje

Imobilul se va construi din materiale durabile, finisajele vor fi adecvate zonei, se vor folosi culori albe la exterior. Tamplaria exterioara va fi de culoare verde.

#### Acoperișurile :

Acoperirea va fi cu terasa, iar materialele de invelitoare vor fi din materiale usoare adaptate sistemului constructiv.

#### Indici urbanistici :

Se mentin urmatoorii indici urbanistici:

**POT:100%**

**CUT : 1,0**

## BILANȚ TERITORIAL

Pentru proprietatea studiată în prezentul PUZ, rezultă următorul bilanț teritorial :

TEREN PROPRIETATE BENEFICIAR				
S=119,0 mp				
Din care:	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
ZONA REZIDENTIALA	119,0	100,0	0	0
SUBZONA LOCUINTE	0	0	119,0	100,0
POT %	100,0		100,0	
CUT	1,0		1,0	

Zona studiata este in suprafata de 2450,0mp.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### ALIMENTARE CU APA

Alimentarea cu apa : se va realiza un racord nou la sistemul de alimentare cu apa al orasului ; racord din conducta de distributie a apei potabile amplasata in intravilanul localitatii pe strada Vidin. Pe racord se va monta un camin apometric cu aparat pentru masurarea consumurilor de apa potabila .

#### CANALIZARE

Apele uzate se evacueaza in sistemul centralizat de canalizare al orasului,prin racord la conducta de pe strada Vidin.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

Alimentarea cu energie termica se asigura de la o centrala termica cu alimentare cu gaz.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

Alimentarea cu energie electrica se face din reseaua exterioara de joasa tensiune din zona .

### **3.7. Protecția mediului**

- Protecția mediului trebuie să fie principala preocupare atât a beneficiarilor tuturor construcțiilor.

- **Deseurile de pe amplasament** vor fi colectate selectiv si se vor inlatura de serviciul specializat al orasului,prin contract de prestari servicii.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

În planșa referitoare la „proprietatea asupra terenurilor”  
- terenuri proprietate publică de interes local, strada Vidin.

- terenuri proprietate privată de interes local-aleea carosabila de acces existenta la vest,spatiile dintre blocuri si spatiile verzi existente;
- terenuri proprietate private a persoanelor fizice si juridice;

## CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

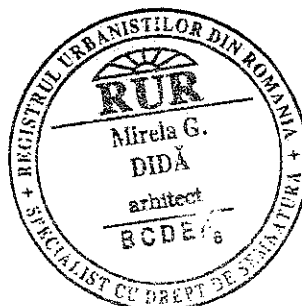
### 4.1. Concluzii

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative în domeniu :
  - **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)
- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de construibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarul parcelei cât și de proprietarii rețelelor publice din zonă.

### 4.2. Masuri în continuare

- Avizarea Planului Urbanistic Zonal în Comisia Tehnică de Urbanism a județului Tulcea
- Aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Isaccea
- Întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor pentru autorizației de construire
- Întocmirea documentației tehnice pentru realizarea investitiei propuse.

Întocmit,  
 arh. urb. **Mirela Dida**



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.  
REABILITARE,RECOMPARTIMENTARE,CONSOLIDARE SI  
SCHIMBARE FUNCTIUNE CONSTRUCTIE „C1” IN ANEXA  
PAROHIALA PENTRU GEAMIA „MAHMUD YAZICI”  
intravilan ISACCEA, strada VIDIN, nr.5, T3, Cc 69, NC 31652; CF 31652,  
judetul Tulcea**

**U.T.R. nr. 1-CENTRU**

**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 UTR nr.1-CENTRU.

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 studiaza.

**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 și 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 considerare :

- 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 **119,0 mp** studiată unitar și este situată în UTR nr. 1-CENTRU .

- 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 sunt :

- la N : proprietate publica a orasului si proprietate privata-bloc de locuinte-NC-30005 ;
- la E : proprietate publica a orasului-NC 31 794;
- la S : proprietate publica a orasului –strada Vidin-NC-31 532;
- la V :proprietate publica a orasului-NC-31791;

Terenul în suprafața de 119,0 mp este situat în intravilanul orașului Isaccea, NC 31652 și este proprietatea privată a Muftiatului cultului musulman din Constanța, potrivit contractului de vânzare/cumpărare autentificat sub nr. 841/2016

Suprafața de teren aflată în studiu este situată în partea centrală a intravilanului orașului așa cum a fost stabilit prin Planul Urbanistic General și RLU aferent aprobat și 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 :

- **LM** :zona rezidențială  
-subzona locuințe cu regim mic de înălțime;

## **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 împrejmuiri**

Art. 24. Spații verzi

Art. 25. Împrejmuiri

## **LM- ZONA REZIDENTIALA**

## CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

### Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

-subzona locuinte cu regim mic de înălțime

#### Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- reabilitari și amenajări pentru o anexa geamie regim de parter;

#### Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

- se permit cele existente deja în RLU aferent PUG;

### CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Art. 4. Utilizări permise

- anexa geamie;

#### 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.

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

##### Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

Nu s-au identificat- 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.

##### 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

- în anexa nr. 3 din RGU-nu sunt reglementari cu privire la aceasta funcțiune  
-ferestrele se vor orienta astfel încât să fie permisă lumina naturală în toate spațiile;

##### Art. 14. Amplasarea față de drumurile publice

- zona destinată anexei să aibă acces la drumul public ;

##### Art. 15. Amplasarea față de aliniament

- cladirile nu se vor extinde nici pe orizontala nici pe verticala;

##### Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei

- imobilul există pe parcela și nu s'eva extinde;

#### **3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art. 17. Accese carosabile

-accesul carosabil din strada Vidin;

Art. 18. Accese pietonale

- - cu respectarea art. 26 din RGU

- accesul pietonal se va face pe trotuarele existente in zona.

Art. 19. Parcaje, garaje

-nu se prevad parcaje deoarece nu exista teren liber pe parcela;

**3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

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

-se vor executa racordurile din rețelele existente in imediata apropiere;

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

Art. 21. Parcelarea

- cu respectarea art. 30 din RGU

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 volumului construit nu se modifica;

- 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 și de raportul public (stradă) - privat

**Materiale de construcție și finisaje**

- Se interzic materialele care conțin azbest și materiale plastice

**Acoperișurile :**

- Se vor executa cu terasa;

**Învelitori permise :** materiale de calitate pentru terasa;

**Tâmplăria** specifica funcțiunii,este permis pvc,lemn;

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

- cu respectarea PUG și RLU aprobate, respectiv :

POT maxim : 100,0 %

CUT maxim : 1,0

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

#### **Art. 25. Spații verzi**

- Pentru construcțiile destinate funcțiunii nu se vor prevedea spații verzi;

#### **Art. 26. Împrejurimi**

-nu se vor executa împrejurimi;

V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

UTR NR. 1-CENTRU

Întocmit,

**arh.urb. Mirela Dida**

