

PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI ISACCEA ȘI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT ACESTUIA



ETAPA II

Volumul II - REGULAMENT GENERAL DE URBANISM

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN TEAM S.R.L. BUCUREȘTI
SEPTEMBRIE 2020

C
[Handwritten signature]



CUPRINS

I. PRESCRIPȚII GENERALE.....	1
1. DOMENIU DE APLICARE.....	1
2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.....	1
3. CONDIȚII DE APLICARE.	1
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	2
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL.....	2
5. REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT	2
5.1 Reguli generale cu privire la modul de ocupare a terenurilor și modul de construire.....	2
5.2 Propuneri de modificarea sau completare a Listei Monumentelor Istorice.....	5
6. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	7
7. REGULI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	10
8. REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII.	11
9. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII	13
9.1 Accese carosabile.....	13
9.2 Parcaje	17
10. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ	20
11. REGULI PRIVIND SPAȚIILE VERZI ȘI IMPREJMUIRILE	21
12. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ..	24
III. PRESCRIPȚII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	30
<i>ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) - ZIR 1, ZIR 2, ZIR 3.....</i>	30
<i>ZIR 1 - Zona istorică a orașului Isaccea</i>	32
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</i>	35
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .</i>	39
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</i>	45
<i>ZIR 2 - Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice.....</i>	46
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</i>	49
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .</i>	50
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</i>	55
<i>ZIR 3 - Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice.....</i>	56
<i>SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ</i>	59
<i>SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .</i>	61
<i>SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI</i>	67



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

ZONĂ MIXTĂ: UTR 7a, UTR 7b, UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26	68
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	69
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .	71
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	76
ZONĂ LOCUIRE: UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 17, UTR 18	78
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	79
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .	82
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	87
ZONĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII: UTR 12, UTR 15, UTR 19.....	89
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	89
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .	91
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	94
ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRO - ZOOTEHNICE ȘI INDUSTRIALE: UTR 10a, UTR 10b, UTR 22.....	96
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	96
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR .	98
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	100
ZONĂ PENTRU TURISM, AGREMENT ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE: UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d, UTR 4e.....	102
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	103
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	104
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	106
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE NAVALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE: UTR 8.....	107
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	107
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	108
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	109
ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ: UTR 13, UTR 14, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 27, UTR R.....	110
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	111
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	111
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	113
G - ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CIMITIRE ȘI CLĂDIRI ANEXE	114
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	119
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	120
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	121
V - ZONĂ SPAȚII VERZI.....	122
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	122
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	123
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	125
TDS - ZONĂ PENTRU TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	126
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	127
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	127
IV. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN....	128
TA - TERENURI AGRICOLE	129
TF - TERENURI FORESTIERE	130



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	131
TP - ZONE NATURALE PROTEJATE.....	131
TN - TERENURI NEPRODUCTIVE.....	132
TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE	132
V. ANEXE	133
ANEXA 1 - Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism	133
ANEXA 2 - Definiții ale unor termeni utilizați în Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Isaccea	135



I. PRESCRIPTII GENERALE

1. DOMENIU DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele teritoriului administrativ al orașului Isaccea.

Regulamentul local de urbanism pentru întreaga unitate administrativ-teritorială, aferent Planului urbanistic general, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora, stabilite în baza studiilor de specialitate ce au fundamentat elaborarea și respectând condițiile legii.

Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zone și subzone ale acesteia.

2. CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII.

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale aprobate prin hotărârea consiliului local al orașului, anterior intrării sale în vigoare, prevederile Planului Urbanistic General al orașului Isaccea în vigoare și acele prevederi din regulamentele anterioare ale căror efecte sunt imprimare în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.

În cazul documentațiilor de urbanism P.U.Z./P.U.D. aprobate conform legislației în vigoare și în valabilitate la data intrării în vigoare a prezentului Regulament Local de Urbanism, se mențin reglementările acestora până la pierderea valabilității sau finalizarea lucrărilor pentru care aceste documentații au fost elaborate.

3. CONDIȚII DE APLICARE.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

În cazul certificatelor de urbanism emise anterior, se accepta prelungirea lor doar dacă acestea se încadrează în prevederile impuse de prezentul regulament.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în condițiile legislației în vigoare. Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire:



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL

Intravilanul și terenurile agricole

Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor arabile situate în extravilan se va face în conformitate cu art 77, 78 din Legea 18/1991 și Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2013.

Zone protejate naturale

Pe teritoriul orașului Isaccea se întâlnesc următoarele arii protejate declarate situri Natura 2000:

Nr. crt.	Cod Natura 2000	Denumire sit
1	ROSCI0201	Podișul Nord Dobrogean
2	ROSPA0073	Măcin - Niculițel
3	ROSPA0031	Delta Dunării și Complexul Razim- Sinoie
4	ROSCI0065	Delta Dunării

Construirea în interiorul acestor arii naturale se va face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare și ale Planului de Management al ariei protejate.

În conformitate cu prevederile Legii Apelor 107/1996 și cu prevederile RGU privind evitarea amplasării construcțiilor în zonele inundabile se instituie fâșii de protecție în lungul cursurilor de apă, cu rol de protejare a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și de asigurare a accesului la albiile minore.

5. REGULI CU PRIVIRE LA PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT

5.1 REGULI GENERALE CU PRIVIRE LA MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ȘI MODUL DE CONSTRUIRE

Art. 1. Siturile arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și zonele cu patrimoniu arheologic reperate sunt reunite de prezentul studiu sub titulatura de Zone Protejate care cuprind Patrimoniu Arheologic (în continuare ZPCPA). Acestea se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001 republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

Art. 2. În zonele delimitate ca ZPCPA, pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări)

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează solul și subsolul, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, emiterea autorizației de construire se va face **numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea**, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.

Art. 3. Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în suprafețele de teren din categoria celor cercetate prin săpături arheologice, delimitate ca ZPCPA, vor putea demara, după caz, numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

Art. 4. Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție *in situ*).

Art. 5. Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform art. 7, lit. a) din O.G. 43/2000 republicată.

Art. 6. Intervențiile efectuate în zonele perimetrelor ZPCPA delimitate doar pe baza unor cercetări de suprafață, în zonele de protecție ale siturilor arheologice sau în zonele în care este susceptibilă prezența vestigiilor arheologice (terase cu expunere estică sau sudică, ce mărginesc unele văi sau cursuri de apă), determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, balastiere/exploatări de cariere, iazuri piscicole, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere de locuințe etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.

Art. 7. Diagnosticul arheologic are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din O.G. 43/2000 republicată.

Art. 8. Diagnosticul arheologic va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin *Raportul de diagnostic arheologic*, soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

Art. 8. Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire/excavare.

Art. 9. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

Art. 10. Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor și artefactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

Art. 11. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire conform prevederilor art. 7, lit. b) din O.G. 43/2000 republicată.

Art. 12. În perimetrul ZPCPA, săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Art. 13. Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor din România.

Art. 14. Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Art. 15. Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului localității sau Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Art. 16. Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a unor noi suprafețe de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea.

Art. 17. Introducerea în intravilan a unor noi suprafețe de teren și obținerea avizului Ministerului Culturii prevăzut la punctul 12⁴ din Anexa 1 la Legea 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, se va face numai pe bază de diagnostic arheologic intruziv, în conformitate cu prevederile art. 2, alin. (7), lit. d) din O.G. Nr. 43/2000 republicată *privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național*. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, informațiile referitoare la patrimoniul arheologic, vor fi preluate în documentația de urbanism (PUZ), iar Regulamentul Local de Urbanism va cuprinde *reguli clare și condiții de construire* prin care se vor asigura măsuri de protecție/descărcare a siturilor arheologice identificate prin diagnosticul arheologic.

Art.18. Prin patrimoniu cultural subacvatic, cf *Convenției UNESCO asupra protecției patrimoniului cultural subacvatic*, se înțelege toate urmele existenței umane având caracter cultural, istoric sau arheologic, care au fost parțial ori în totalitate acoperite de



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

apă, periodic sau în permanență, de cel puțin 100 de ani, cum ar fi: (i) siturile, structurile, clădirile, obiectele și resturile umane, în contextul arheologic și în mediul lor natural; (ii) navele, aeronavele, alte vehicule sau orice parte din acestea, împreună cu încărcătura sau orice alt conținut, în contextul arheologic și în mediul lor natural; și (iii) obiectele cu caracter preistoric. În consecință, când un cetățean al unui stat parte sau un vas care arborează pavilionului său face o descoperire ori are intenția să realizeze o intervenție asupra patrimoniului cultural subacvatic situat în Zonă, acest stat parte va cere cetățeanului său ori căpitanului vasului să îi raporteze această descoperire sau intervenție.

Interdicții

- Se interzice efectuarea de săpături la și pentru amplasarea de construcții de orice fel, în perimetrul ZPCPA, fără avizul Direcției Județene pentru Cultură Tulcea și fără respectarea articolelor de mai sus.
- În zona *Noviodunum / Cetate / Pontonul Vechi*, delimitată ca ZPCPA, sunt interzise orice funcțiuni care contravin sau dăunează statutului de monument istoric (depozite de gunoi sau moloz, activități poluante etc.);
- În zona *Noviodunum / Cetate / Pontonul Vechi*, delimitată ca ZPCPA, se interzice amplasarea de noi construcții, indiferent de funcțiuni (de locuit, agricole sau industriale), cu excepția clădirilor cu rol de promovare sau conservare a vestigiilor (muzeu de sit) sau cu funcțiuni turistice, a căror amplasare se va face însă în afara ariei fortificate.

5.2 PROPUNERI DE MODIFICAREA SAU COMPLETARE A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE

De clasare în Lista Monumentelor Istorice

- Datorită importanței deosebite și a vestigiilor din mai multe epoci istorice, se propune clasarea în LMI a sitului arheologic de la Isaccea - „Suhat”;
- Datorită importanței deosebite se propune clasarea Complexului funerar cu cripte de la Isaccea - Noviodunum - „Livadă”, ca parte componentă a sitului arheologic Noviodunum;
- Datorită importanței deosebite și a vestigiilor din mai multe epoci istorice, se propune clasarea în LMI a siturilor arheologice de la Revărsarea - „Tabie” și „Suhat 2”, sub o singură denumire și o singură delimitare.

De modificarea sau completare a Listei Monumentelor Istorice

- Modificarea și completarea poziției „TL-I-s-A-05804.05, Așezare, oraș ISACCEA, În NE orașului, sec. VIII - XV, Epoca medievală”. Conform bibliografiei, trimiterele către zona de NE a orașului se referă la o zonă încă nepublicată și insuficient cercetată. Datarea pe parcursul sec. VIII-XV nu pare susținută de argumente concrete. Mult mai importante sunt în schimb descoperirile din zona de NV a orașului, din păcate încă nepublicate în cea mai mare parte. De asemenea, importante sunt și descoperirile de pe Dealul Bagola. Aceste descoperiri sunt exclusiv funerare: descoperiri de inventar funerar din prima epocă a fierului (?); necropolă plană de incinerare din epoca romană (sec. II-III p.Chr.); necropolă medievală (sec. XIII). Prin urmare, se

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

propune modificarea după cum urmează: Denumire = Așezarea și descoperirile funerare de la Isaccea; Adresă = în partea de nord-est și de nord-vest a orașului; Datare = prima epocă a fierului (?), epoca romană (sec. II-III p.Chr.), epoca medievală (sec. XIII).

- Pentru Noviodunum - renunțarea la reperul distanței față de oraș („la cca. 1 km E de limita orașului”), limita orașului nefiind un reper fix, ci unul în continuă schimbare;
- Coduri LMI separate pentru Noviodunum și pentru Movilele Dese.

Pentru modificarea sau completarea Repertoriului Arheologic Național

- Înscrierea în RAN a sitului de la Isaccea - „Noviodunum - Necropola B”, cu tumulii încă vizibili pe teren;
- înscrierea în RAN a sitului de la Isaccea - „Tabia Groapa Cailor”;
- înscrierea în RAN a sitului de la Isaccea - „SNG Isaccea”;
- Pentru „Cripta romană de la Isaccea - Terenul Poliției de Frontieră” (Cod RAN: 159696.74), se propune extinderea protecției oferite de RAN, asupra întregi zone (sub același cod), cripta reprezentând doar unul din cele peste 271 de complexe arheologice cercetate aici. În plus, din dispersia spațială a complexelor arheologice vizibilă în planul general al săpăturii, rezultă o extindere a sitului către toate punctele cardinale (vezi Stănică, Vasile 2018, Fig. 3). Se propune de asemenea, schimbarea denumirii în „Situl arheologic de la Isaccea - Poliția de Frontieră - Lutărie 2”;
- Modificarea suprafeței din fișa RAN a Complexului funerar cu cripte de la Isaccea - Noviodunum - „Livadă”, cei „135 mp” fiind insuficientă să acopere întregul potențial arheologic al zonei. Propunem de asemenea, schimbarea denumirii în Situl arheologic de la Isaccea - „Livadă - Cripte”, denumire care acoperă toate descoperirile;
- înscrierea în RAN a sitului de la Isaccea - Bagola;
- înscrierea în RAN a sitului de la Isaccea - Geamia Mahmud Yazici / Azizie;
- radierea din RAN a următorilor tumuli (deoarece bibliografia mai veche de specialitate indică cercetarea lor integrală, iar pe teren nu mai pot fi identificați cu precizie): Tumulul 40 de la Isaccea - Movila A-I (Cod RAN: 159696.62), Tumulul 36 de la Isaccea - Movila A-XXX / Movila Popii (Cod RAN: 159696.61), Tumulul 35 de la Isaccea - Movila A-XXXI (Cod RAN: 159696.60), Tumulul 33 de la Isaccea - Movila A-XXXII (Cod RAN: 159696.58), Tumulul 34 de la Isaccea - Movila A-XXIX (Cod RAN: 159696.59), Tumulul 32 de la Isaccea - Movila A-XXXIII (Cod RAN: 159696.57), Tumulul 30 de la Isaccea - Movila A-XXVIII (Cod RAN: 159696.55), Tumulul 31 de la Isaccea - Movila A-II (Cod RAN: 159696.56), Tumulul 1 - Movila de epocă romană A XXVII de la Isaccea (Cod RAN: 159696.25), Tumulul 2 - Movila de epocă romană A XXVI (Cod RAN: 159696.26), Tumulul 5 de la Isaccea- Movila A-XXV (Cod RAN: 159696.29), Tumulul 7 de la Isaccea - Movila A-V (Cod RAN: 159696.31), Tumulul 8 de la Isaccea - Movila A-VI datată în epoca romană (Cod RAN: 159696.32);
- redenumirea Tumulului 12 de la Isaccea (Cod RAN: 159696.36), prin eliminarea trimiterii eronate la Movila XXIII, aflată mai jos;
- redenumirea Tumulului 13 de la Isaccea (Cod RAN: 159696.37), prin adăugarea vechiului indicativ din 1958 (Movila XXIII).

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Situl „La Două Mabile” (Cod RAN: 159696.19) este localizat eronat pe harta RAN. În plus, tumulii care făceau parte din acest sit, au fost reuniți încă din anii 80 ai sec. XX sub denumirea de „Necropola C”. Din acest motiv, se propune modificarea fișei, completarea denumirii și extinderea protecției RAN pe toată amprenta Necropolei C:
- înscrierea în RAN a tuturor punctelor arheologice identificate, în special a celor de pe Valea Acic Tepe, Ceair și villa romană de la Ceair - La Cozmoaie și movilele funerare nou identificate.

6. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Zone expuse la riscuri naturale

Conform art. 10 din HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecările de teren, nisipurile mișcătoare, terenurile 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.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.

Zone expuse la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

În sensul prezentului regulament, 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.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul zonelor de protecție sanitară aferente cimitirelor, surselor de apă potabilă, depozitelor de deșeuri urbane, se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Norme de protecție sanitară

Conform Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014 - Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Art. 4. La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico - edilitare:

a) Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) Spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) Spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Art. 5. (1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanța de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus - menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Art. 5. (2) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Art. 9. Între unitățile industriale, obiectivele sau activitățile care poluează factorii de mediu sau produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se asigură zone de protecție sanitară.

Art. 10. Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Art. 29. Îndepărtarea apelor uzate menajere și industriale se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate; în lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Art. 30. Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Art. 34. Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în buna stare de funcționare; vidanjul se va descarcă în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Anexa Norme de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Zona de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului; pentru sursele de ape subterane utilizate pentru alimentarea cu apă potabilă a localităților și a operatorilor economici se aplică definițiile pentru „zona de protecție sanitară cu regim sever”, „zona de protecție sanitară cu regim de restricție” și „perimetru de protecție hidrogeologică”, conform Hotărârii Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și Ordinului ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011 pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică;

Art. 12. Suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care necesită folosirea de fertilizatori și pesticide și care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Art. 23. (1) Sursa de apă folosită pentru aprovizionarea cu apă a localităților trebuie să fie protejată împotriva tuturor activităților poluatoare prin perimetre de protecție sanitară și prin controlul activităților poluante din teritoriul aferent, conform prevederilor legale în vigoare. Stabilirea perimetrelor de protecție sanitară se face individualizat pentru fiecare sursă, pe baza studiului de specialitate, în conformitate cu standardele în vigoare și cu legislația din domeniu în vigoare.

Art. 23. (2) Sursele de apă de profunzime (izvoare captate sau foraje) trebuie să fie amplasate și construite pe terenuri nepoluante agricol sau industrial, să fie protejate contra șiroirilor de ape și împotriva inundațiilor. Zona de extracție trebuie să fie protejată sanitar, în conformitate cu normele legale în vigoare, astfel încât să se prevină accesul public și al animalelor. De asemenea, zona trebuie să fie prevăzută cu panta de scurgere pentru prevenirea băltirii apei în sezoanele cu precipitații atmosferice.

Art. 23. (3) Sursele de apă de suprafață trebuie să fie protejate de activitățile poluatoare, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Art. 27. (2) Fântâna trebuie amplasată și construită astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoierului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, cărămidă sau piatră, tuburi din beton. În

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, impermeabilizată contra infiltrațiilor și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Art. 15. (1) În gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult 6 capete în total (ovine, caprine, porcine, bovine, cabaline) și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

Art. 15. (2) În gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult două capete cabaline, 5 capete bovine, 15 ovine sau caprine, 5 capete porcine și cel mult 50 de păsări se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

7. REGULI PRIVIND FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Pentru a fi construibilă, o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime de construibilitate, în funcție de UTR-ul în care este încadrată:

Posibilitate de acces la drum public sau privat;

Suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;

Front minim: 8 m în cazul construcțiilor înșiruite și 12 m în cazul construcțiilor izolate sau cuplate;

În țesut neconstituit, în cazul conversiei funcționale în cadrul unor amplasamente existente în țesut constituit și în cazul operațiunilor de parcelare/dezmembrare este obligatorie configurarea parcelei cu latura scurtă spre strada.

În cazul în care suprafața parcelei depășește suprafața maximă recomandată în cadrul fiecărui UTR, sau raportul laturilor este peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.D. pentru locuințe individuale sau P.U.Z. în cazul dezmembrărilor în 4 loturi sau mai mult, sau în cazul altor funcțiuni (excepție locuințe individuale).

Parcelele cu suprafața sub 150 mp, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate, în funcție de natura UTR. Excepție, construcțiile cu caracter provizoriu, cu respectarea reglementărilor.

Este permisă divizarea unui lot în maximum trei parcele alăturate care să îndeplinească condițiile de construibilitate stabilite prin R.G.U.; împărțirea lotului în 4 sau mai multe parcele distincte se va face în baza unui P.U.Z parcelare;



8. REGULI PRIVIND AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ȘI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Amplasarea față de drumuri publice

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alineatul de mai sus, este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și pe baza avizului/autorizației administratorului.

Zonele de siguranță (drumuri) sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv semnalizării rutiere, plantației rutiere sau altor scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, siguranței circulației ori protecției proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrări de consolidare a terenului drumului și altele asemenea. Limitele zonelor de siguranță a drumurilor, podurilor și viaductelor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 a Ordonanței Guvernului nr. 43/1997.

Zonele de protecție (drumuri) sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului.

ANEXA Nr. 1 din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997. (zone din extravilan)

Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:

- 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.

Zonele de protecție sunt cuprinse între marginile exterioare ale zonelor de siguranță și marginile zonei drumului, delimitat conform tabelului următor:

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Autostrăzi	50
Drumuri naționale	22
Drumuri județene	20
Drumuri comunale	18

La amenajarea, modificarea sau sistematizarea intersecțiilor dintre drumurile publice, precum și la trecerile la nivel, peste sau pe sub calea ferată se va obține acordul administratorului drumului, al poliției rutiere, precum și după caz, acordul administratorului de infrastructură feroviară.

Autoritățile administrației publice locale împreună cu Poliția Rutieră au obligația de a reglementa circulația, parcare, staționarea și oprirea pe străzi a vehiculelor. Parcare în localități se asigură de către administrația publică locală în locuri special amenajate, în afara benzilor de circulație și a trotuarelor, amplasate de comun acord cu Poliția Rutieră.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

În cazul lotizărilor în care accesul la loturi se face prin drumuri private, aliniamentul se consideră linia de delimitare între lotul respectiv și corpul cadastral care constituie drumul de acces.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este detaliată în prezentul regulament, pentru fiecare unitate teritorială de referință, în parte, ținând cont de categoria drumului, caracteristicile țesutului urban și funcțiunea zonei.

Modificarea retragerilor construcțiilor față de aliniament se face în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Amplasarea în interiorul parcelei și față de limitele laterale și posterioare

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Sunt permise derogări de la retragerile minime stabilite prin prezentul regulament cu condiția respectării distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu și în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit, conform OMS 119/2014. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc. Excepție fac clădirile



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

situate în zonele istorice protejate, sau în cele cu valoare ambientală precum și pentru restul zonelor doar cu acordul vecinului direct afectat.

Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 a Regulamentului General de Urbanism.

Fac excepție de la prevederile aliniatului de mai sus monumentele istorice și construcțiile dispuse în zonele construite protejate sau cu valoare ambientală precum și cele a căror orientare este determinată de specificității culturale și istorice de amplasare și de configurare.

9. REGULI PRIVIND ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

9.1 ACCESE CAROSABILE

Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minimale:

Dotare	Normă amplasament
Sedii de prefectură Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale Sedii de primării	- accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz; - accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: ●● accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; ●● accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; ●● aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial.
Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de clădiri financiar-bancare vor fi prevăzute accese carosabile directe din străzi de categoria I și a II-a, după caz. - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu.
Construcții comerciale	- Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Dotare	Normă amplasament
	- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.
Construcții de cultura	- Pentru toate categoriile de construcții de cultura se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a.
Construcții de învățământ	Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii).
Construcții de sănătate	- Pentru toate categoriile de construcții de sănătate se va asigura legătura cu rețeaua de circulație majoră prin două accese carosabile separate. - Accesele carosabile ce vor face legătura cu rețeaua de circulație majoră de categoria I și a II-a vor fi realizate prin: ●● străzi de categoria a IV-a de deservire locală; ●● străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I. - Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate după cum urmează: ●● cu o banda de circulație de 3,5 m lățime pentru cele cu o lungime maxima de 10,00 m; ●● cu doua benzi de circulație de 7 m lățime pentru cele cu o lungime mai mare de 10,00 m. - Accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.
Construcții și amenajări sportive.	- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Dotare	Normă amplasament
	<p>pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.</p> <p>- În interiorul amplasamentului vor fi asigurate:</p> <ul style="list-style-type: none">●● circulația carosabilă separată de cea pietonală;●● alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a stadionului, dar nu mai puțin de 7 m lățime;●● alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5 m lățime;●● alei carosabile de serviciu și întreținere de minimum 6 m lățime.
Construcții de agrement Locuri de joacă pentru copii Parcuri Scuaruri	<p>Pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul de serviciu și de întreținere.</p>
Construcții de turism Hotel *_***** Hotel-apartament *-***** Motel *_** Vile **_*****	<p>- Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere.</p> <p>- Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere.</p> <p>- Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic.</p>
Construcții de locuințe	<p>- Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:</p> <ul style="list-style-type: none">●● accese carosabile pentru locatari;●● acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25 m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;●● în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): <p>- cele cu o lungime de 30 m - o singură bandă de 3,5 m lățime;</p>

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Dotare	Normă amplasament
	<p>- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.</p> <p>- Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:</p> <ul style="list-style-type: none">●● accese carosabile pentru locatari;●● accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;●● în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): <p>- cele cu o lungime de maximum 30 m - o singura banda de 3,5 m lățime;</p> <p>- cele cu o lungime de 30 m până la maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.</p>

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice inclusiv private și de servitute trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 din Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accese pietonale și piste pentru bicicliști

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesele pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

În momentul reabilitării drumurilor și străzilor se recomandă a se rezerva spații necesare realizării pistelor de bicicliști, care pot fi de următoarele tipuri:

- a) porțiuni ale căilor de circulație carosabile sau pietonale, trasate și marcate în scopul parcurgerii cu bicicleta, având un traseu care urmărește traseul circulațiilor carosabile-lățime 1,25-1,50 m.
- b) piste ciclabile cu traseu independent de cel al circulațiilor carosabile, lățime 1,25-1,50 m.

9.2 PARCAJE

În funcție de destinația, de capacitatea construcției și în conformitate cu legislația și normativele în vigoare se va stabili numărul minim de locuri de parcare care trebuie realizate.

Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei.

În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri.

Dotare	Normă locuri parcare
Construcții administrative	a) câte un loc de parcare pentru 10-40 salariați; b) locuri de parcare suplimentare celor rezultate conform lit. a), după cum urmează: - un spor de 30% pentru sedii de primărie; - atunci când construcțiile cuprind săli de conferințe și alte spații destinate reuniunilor se vor prevedea 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții administrative Sedii de partid - sediul central, Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. Sedii de birouri	câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați
Construcții financiar-bancare	- Pentru toate categoriile de construcții financiar-bancare vor fi prevăzute câte un loc de parcare la 20 de salariați și un spor de 50% pentru clienți. - În funcție de destinația clădirii și de amplasament, parcajele pentru salariați pot fi organizate împreună cu cele ale clienților, adiacent drumului public

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Construcții comerciale	<p>. - Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:●● un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;●● un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;●● un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;●● un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.</p> <p>- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.</p> <p>- La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.</p>
Construcții de cult	numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare
Construcții de cultura Săli de expoziție, muzee	câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
Construcții de cultura Biblioteci, Cluburi, Săli de reuniune, Cazinouri, Case de cultura, Centre și complexe cultural, Cinematografe, Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși, Săli polivalente, Circ	un loc la 10-20 de locuri în sală.
Construcții de învățământ	3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice Pentru învățământul universitar, se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare. - Pentru sedii ale taberelor școlare se vor prevedea locuri de parcare pentru autocare, conform capacității de cazare
Construcții de sănătate Spital clinic universitar Spital general (județean, orașenesc, comunal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic) Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)	câte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%; - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice) Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi] Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie) Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)	
Construcții de sănătate Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii) Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe) Leagăn de copii	câte un loc de parcare la 10 persoane angajate. - Parcajele pot fi amplasate diferențiat pentru personal, pacienți și vizitatori, caz în care cele pentru personal și pacienți vor fi amplasate adiacent drumului public
Construcții și amenajări sportive. Complexuri sportive Săli de antrenament pentru diferite sporturi Amplasament: în zone verzi, nepoluante, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)	un loc de parcare la 5-20 de locuri se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții și amenajări sportive. Stadioane Patinoare artificiale Amplasament: de preferință în zonele rezidențiale sau în vecinătatea complexurilor sportive și de agrement Poligoane pentru tir Popicării Amplasament: în zone nepoluante, bogat plantate, și pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri sau oglinzi de apă.	un loc de parcare la 30 de persoane se va adauga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
Construcții de agrement Locuri de joacă pentru copii Parcuri Scururi	câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane. Pentru cluburi va fi prevăzut câte un loc de parcare la 3-10 membri ai clubului.
Construcții de turism Hotel *_***** , Hotel-apartament *_***** , Motel *_** , Vile **_***** , Bungalouri *_*** , Cabane	1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare. Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

categoria *_***, Campinguri *_****, Sate de vacanta **_***	
Construcții de locuințe	câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun; câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%.

10. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Pentru autorizarea executării construcțiilor în intravilanul localității este obligatorie asigurarea dotărilor tehnico-edilitare minime și anume alimentarea cu energie electrică;

Fiecare parcelă va dispune de o platformă/spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă. Excepție fac construcțiile tehnice aferente infrastructurii.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderea rețelelor edilitare publice sau mărirea capacității acestora se poate realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii acestora, în funcție de buget și de prioritățile de dezvoltare.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele existente precum și cele propuse a se construi se vor amplasa în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile aliniatului de mai sus cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obliga să prelungască rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

11. REGULI PRIVIND SPAȚIILE VERZI ȘI IMPREJMUIRILE

Spații verzi

Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții următoarele cerințe minime:

Dotare	Normă spații verzi
Sedii de prefectură Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale Sedii de primării	Minimum 15% din suprafața terenului.
Sedii de partid - sediul central Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc. Sedii de birouri	Minimum 10% din suprafața totală a terenului
Construcții financiar-bancare <ul style="list-style-type: none">Sedii de bănci - sediul central, filialeSedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri	Minimum 10% din suprafața totală a terenului
Construcții comerciale <ul style="list-style-type: none">Comerț nealimentarMagazin generalSupermagazin (supermarket)Piața agroalimentarăComerț alimentarAlimentație publicăServiciiAutoservice	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.
Construcții de cult <ul style="list-style-type: none">Lăcașe de cultMănăstiriSchituriCimitire	Dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.
Construcții de cultură	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Dotare	Normă spații verzi
<ul style="list-style-type: none">• Biblioteci• Cluburi• Săli de reuniune• Cazinouri• Case de cultura• Centre și complexe culturale• Cinematografe• Teatre dramatice, de comedie, de revista, opera, operetă, de păpuși• Săli polivalente• Circ	odihna, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului
<p>Construcții de sănătate</p> <ul style="list-style-type: none">• Spital clinic universitar• Spital general (județean, orășenesc, comunal, cuplat sau cu dispensar policlinic)• Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare)• Asistența de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice)• Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi]• Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)• Dispensar rural (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casa de nașteri, farmacie)• Alte unități (centre de recoltare sânge, medicina preventivă, stații de salvare, farmacii)• Creșe și creșe speciale pentru copii (cu 1, 2 ..., n grupe)• Leagăn de copii	<p>Vor fi prevăzute spații verzi și plantate în interiorul incintei, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;- Parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav <p>Vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.</p>
<p>Construcții și amenajări sportive.</p> <ul style="list-style-type: none">• Complexuri sportive• Săli de antrenament pentru diferite	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Dotare	Normă spații verzi
<ul style="list-style-type: none">Săli de competiții sportive (specializate sau polivalente)StadioanePatinoarePoligoane pentru tirPopicării	
Construcții de agrement <ul style="list-style-type: none">Locuri de joaca pentru copiiParcuriScuaruri	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
Construcții de turism <ul style="list-style-type: none">Hotel *_*****Hotel-apartament *_*****Motel *_**Vile **_*****Bungalouri *_***Cabane categoria *_***Campinguri *_****Sate de vacanta **_***	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
Construcții de locuințe	Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor
Construcții industriale	Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creșterii suprafeței de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Este interzisă eliminarea vegetației înalte mature și care nu constituie un risc pentru locuitori. Prin arbori maturi se înțeleg arborii cu peste 5,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 3 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Speciile recomandate sunt cele autohtone cu o valoare mare ecologică și cu o bună adaptabilitate la condițiile de mediu locale.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Împrejurimi

Împrejuririle se vor realiza conform reglementărilor stabilite pentru fiecare unitate teritorială de referință.

În vederea conservării caracterului zonelor urbane se recomandă realizarea unor împrejurimi tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.

Porțile situate pe aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

12. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări.

Pentru toate unitățile teritoriale de referință se mai adaugă drept criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului, situarea în interiorul sau în exteriorul zonei protejate/ zonei de protecție din considerente istorice, arhitectural - urbanistice și a siturilor arheologice;

Regulamentul este alcătuit pentru următoarele zone istorice de referință de referință delimitate conform planșei de Reglementări:

UTR	DESCRIERE	Observații	Rh max	Hmax (m)	POT max (% teren)	CUT max (mp ADC/ mp teren)
ZIR 1	SIR 1.1 - Locuire individuală și funcțiuni complementare cu un țesut istoric		P+1	6 m	35%	0.70
	SIR 1.2 - Zonă centrală Isaccea	*cu excepția funcțiilor existente și menținute	P+2	9 m	50%	1.50
ZIR 2	Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice		P+1	6m	35%	0.70
ZIR 3	SIR 3.1 Locuire individuală și funcțiuni complementare în parcelar protejat aflat parțial în zona de protecție situri arheologice		P+1	6m	30%	0.60
	SIR 3.2 Locuire individuală și funcțiuni complementare pe sit arheologic și în zona de protecție a acestuia		P+1	6 m	30%	0.60
UTR 1	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mici în afara	Funcțiunea de locuire	P+1	6m	40%	0.80

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	DESCRIERE	Observații	Rh max	Hmax (m)	POT max (% teren)	CUT max (mp ADC/ mp teren)
	zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Alte funcțiuni	P+1	6m	50%	1.00
UTR 2	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mari, în zone noi de extinderi, aflate în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		P+2	9m	35%	1.05
UTR 3	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare în țesut rural, suprapusă peste siturile arheologice și zona de protecție aferentă	Funcțiunea de locuire	P+2	9m	35%	1.05
		Alte funcțiuni	P+2	9m	50%	1.50
UTR 4a	Agrement și turism pe malul Dunării în zona de protecție aferentă -Situl arheologic Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	P	4m	30%	0.30
		Funcțiuni turistice	P	3m	30%	0.30
UTR 4b=4e	Agrement și turism pe malul Dunării, suprapus pe situl arheologic Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	P	4m	30%	0.30
		Funcțiuni turistice	P	3m	30%	0.30
UTR 4c	Agrement și turism pe malul Dunării aflat în zona de protecție a sitului arheologic - Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	P	4m	30%	0.30
		Funcțiuni turistice	P	3m	30%	0.30
UTR 4d	Turism pe malul lacului Gorgonel		P+2	9 m	30%	0.90
UTR 4e	Servicii cu rol de promovare sau conservare a vestigiilor și turistice suprapuse peste situl arheologic Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	P	3 m	30%	0.30
		Funcțiune turistică	P+1	6m	35%	0.70
UTR 5	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mari, unde trebuie păstrată perspectiva spre peisajul lacustru, aflate în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Funcțiunea de locuire	P+1	6m	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 25% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 35%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.5 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 0.7

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	DESCRIERE	Observații	Rh max	Hmax (m)	POT max (% teren)	CUT max (mp ADC/ mp teren)
		Alte funcțiuni	P+1	6m	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 40% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 50%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.8 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 1.0
UTR 6	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mari suprapusă pe siturile arheologice și zona de protecție aferentă	Funcțiunea de locuire	P	3m	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 25% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 35%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.25 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 0.35
		Alte funcțiuni	P	3m	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 40% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 50%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.4 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 0.5
UTR 7a	Zonă mixtă de servicii și locuire pe parcursul DN22, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		P+2	9 m	50%	1.50
UTR 7b	Zonă mixtă de servicii și locuire suprapus parțial pe sit arheologic și zona de protecție aferentă		P+1	6m	50%	1.00
UTR 8	Portul Isaccea, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Conform PUZ	P+1	6 m	20%	0.50
UTR 9	Zonă mixtă servicii și industrie pe malul Dunării, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m	50%	0.50
UTR 10a	Fermă zootehnică - suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m	50%	0.50
UTR 10b	Zonă industrială - Parc Fotovoltaic, suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Conform PUZ	P+1	8 m	80%	1.00

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	DESCRIERE	Observații	Rh max	Hmax (m)	POT max (% teren)	CUT max (mp ADC/ mp teren)
UTR 11	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Funcțiunea de locuire	P+1	6 m	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 25% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 35%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.5 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 0.7
		Alte funcțiuni	P+1	6m	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 40% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 50%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.8 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 1.0
UTR 12	Spital de Leprozerie amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		P+2	9 m	20%	0.60
UTR 13	Zonă tehnico edilitară - rezervor apă, amplasat în zona de protecție a siturilor arheologice		P	3m	50%	0.50
UTR 14	Zonă tehnico - edilitară - puț forat, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m	50%	0.50
UTR 15	Schit amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P+1 - Excepție clădirea bisericii	6 m - excepție clădirea bisericii	30%	0.60
UTR 16	Zonă de locuire individuală amplasată izolat, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		P+1	6 m	35%	0.70
UTR 17	Zonă de locuire individuală - Casa Avramide, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Se păstrează indicii existenți	P+M	Se păstrează înălțimea existentă	35%	0.56
UTR 18	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m	50%	0.50

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	DESCRIERE	Observații	Rh max	Hmax (m)	POT max (% teren)	CUT max (mp ADC/ mp teren)
UTR 19	Zonă de servicii, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă		P	3 m	50%	0.50
UTR 20	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau proiectului tehnic de specialitate cf	P	3 m	50%	0.50
UTR 21	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau proiectului tehnic de specialitate cf	P	3 m	50%	0.50
UTR 22	Unitate industrială (fostă fermă agro-zoo), suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau proiectului tehnic de specialitate cf	P	3 m	50%	0.50
UTR 23	Zonă mixtă servicii și industrie pe malul Dunării, aflat parțial în zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Noviodunum	Indici recomandați sau proiectului tehnic de specialitate cf	P	5 m	80% - inclusiv platforme și circulații	0.60
UTR 24	Zonă stație de măsurare a gazelor, amplasată în zona de protecție a siturilor arheologice	Indici recomandați sau proiectului tehnic de specialitate cf	P	3 m	50%	0.50
UTR 25	Zonă de servicii și industrie aferente portului, amplasată în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau proiectului tehnic de specialitate cf	P	3 m	50%	0.50
UTR 26	Zonă de servicii și industrie aferente portului, amplasată în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau proiectului tehnic de specialitate cf	P	3 m	50%	0.50
UTR 27	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau proiectului tehnic de specialitate cf	P	3 m	50%	0.50
G	Cimitire și clădiri anexe		P	4 m	10%	0.10
R	Zonă tehnico edilitare		P	3 m	50%	0.50
V	Parcuri și scuaruri publice		P	3 m	15%	0.15
	Baze sportive		P	3 m	50%	0.50

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	DESCRIERE	Observații	Rh max	Hmax (m)	POT max (% teren)	CUT max (mp ADC/ mp teren)
	terenuri sport		P	4 m	10%	0.10
	Va - Parc distracții		P	3 m	30%	0.30
TDS	Zonă pentru terenuri cu destinație specială	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P+1	6 m	50%	1.50



III. PRESCRIPTII SPECIFICE UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ (ZIR) - ZIR 1, ZIR 2, ZIR 3

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Se vor institui pentru toate zonele cu descoperiri arheologice zone de protecție, care datorită extinderii teritoriului din intravilanul localității se vor constitui în Zone Construite protejate - **Zone Istorice de Referință (ZIR)** împărțite în funcție de caracteristicile specifice, urbanistice și funcționale, în **Subzone Istorice de Referință (SIR)**
- Propunerile de dezvoltare/organizare spațială a teritoriului vor conserva caracterul tradițional al morfologiei țesutului urban (rețea stradală, parcelar, spații libere/construite) cu punerea în valoare a unităților de peisaj determinate din analiza specifică
- Valorificarea ariilor naturale ce includ și valori culturale (prin forme de turism adecvat și agrement), realizarea unor « trasee verzi » care să parcurgă malul Dunării și să facă legatură cu fosta carieră de piatră și cetatea Noviodunum
- Limitarea extinderii intravilanului, cu excepția necesității de omogenizare a unor zone nestructurate corespunzător
- Pastrarea în zonele construite protejate a unui regim maxim de înălțime de P+1, în special pentru parcelele în pantă, în vederea conservării imaginii perspectivelor asupra orașului de pe înălțimile înconjurătoare, excepție constituind construirea unor clădiri P+2, cu condiția integrării acestora în teren și peisaj

ZIR 1: Zona istorică a orașului Isaccea

SIR 1.1 - Locuire individuală și funcțiuni complementare cu un țesut istoric, se suprapune pe siturile arheologice:

„Așezarea medievală de la Isaccea”

Isaccea - Biserica ortodoxă SF. Gheorghe

SIR 1.2 - Zona centrală, se suprapune pe siturile arheologice

Parțial pe situl arheologic „Așezarea medievală de la Isaccea”

- În interiorul ZIR 1 orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

ZIR 2: Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice și include situl arheologic:

Isaccea - Liceul Teoretic "Constantin Brătescu" (fostul Liceu Industrial)

- În interiorul ZIR 2 orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

ZIR 3: Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice

SIR 3.1 - Locuire individuală și funcțiuni complementare în parcelar protejat aflat parțial în zona de protecție situri arheologice amplasate la sudul satului Revărsarea

SIR 3.2 - Locuire individuală și funcțiuni complementare pe sit arheologic și în zona de protecție a acestuia:

Revărsarea - *Pescărie*

- În interiorul ZIR 3 orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

ZIR 1 - Zona istorică a orașului Isaccea

Caracteristici generale:

Intervenții admise:

- Conservarea - restaurarea imobilelor monument istoric și a imobilelor propuse pentru clasare în Lista Monumentelor Istorice;
- Punerea în valoare a imobilelor monument istoric, a imobilelor identificate ca valori de patrimoniu local neclasat, prin protejarea imaginii și a țesutului urban în care sunt amplasate;
- Îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZIR
- Asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZIR
- Inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii;
- Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban ale ZIR sunt admise cu următoarele condiții:

a. Trama stradală

- Conservarea traseelor rețelei stradale specifice, vernaculare, în special în zonele cu pante, unde trebuie păstrată și utilizată în noile amenajări ale profilului stradal tratarea taluzurilor cu zidării din piatră nefasonată sau ca spații verzi amenajate
- Se poate interveni asupra profilului tramei stradale, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Tulcea.

b. Parcelarul

- Este interzisă modificarea **parcelarului** (deschiderea parcelei, raportului lungime/adâncime, suprafață) - în cazul imobilelor monument istoric
- Respectarea caracteristicilor urbanistice de ocupare și utilizare a terenului, conservarea tipului de parcelar existent, cu organizarea în interiorul parcelei ținând cont de specificul gospodăriilor tradiționale
- Se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții: conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării; conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului zonei cu care se învecinează; se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mare de 2 parcele care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a parcelei va fi de 300mp pentru locuințe cuplate, 500mp pentru locuințe izolate și 1000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

c. Regim de înălțime

- Este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. *Regimul de înălțime predominant* reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- În zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare sau în zonele învecinate clădirilor de cult, se impune regula *non altius tolendi*, asigurându-se astfel **dominanța** acestora în țesutul urban existent.

d. Modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă (izolat, cuplat)

- Este interzisă modificarea modului de amplasare a construcțiilor pe parcelă (preponderent în regim izolat) în cazul imobilelor monument istoric
- Construirea în regim izolat pe parcelă, cu păstrarea raportului între spațiul construit - spațiu liber

e. Tipologia clădirilor

- nu se admite modificarea tipologiei clădirilor - în cazul imobilelor monument istoric
- Principalele tipuri de clădiri din ZIR sunt: vile parter sau P+1/M, rar P+2 .

f. Forma și aspectul clădirilor

- Se vor conserva obligatoriu forma și aspectul clădirilor (interioară și exterioară) definite de structura, volumul, stilul, modul de construire, materialele, culoarea și decorația lor - în cazul imobilelor monument istoric și a celor din **SIR 1.1**
- Păstrarea formei și aspectul clădirilor din **SIR 1.2**; în cazul acestora, se poate interveni asupra lor, cu respectarea elementelor de R.L.U. detaliate pentru fiecare în parte.
- Forma acoperișurilor de tip șarpantă va fi cu 4 ape /uneori în 2 ape, cu pante mici, specifice materialelor ce trebuie utilizate la învelitoare (țigla, olane, tabla plană), fiind interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei cutate sau ondulate tip Lindab
- Materialele de construcție vor fi caramida, piatra, lemnul, cu finisaje de tencuieli în cromatica tradițională (alb în diferite nuanțe, albastru) și evitarea culorilor stridente ;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Tamplariile vor fi din lemn sau similar, pentru unele funcțiuni posibil din metal (cu evitarea folosirii tamplariilor de PVC), în culoarea lemnului sau culorile utilizate tradițional în zona, în funcție de contextul arhitectural

g. Împrejmuirea

- Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea
- Împrejmuirile vor fi realizate cu un parapet plin, din piatra sau zidarie, evitându-se gardurile și portile metalice realizate cu tablă ornamentală, plăci prefabricate din beton, imitații de piatra sau lemn.
- Partea superioară va fi realizată din scânduri de lemn lăsat în culoarea naturală, văruit sau vopsit albastru sau verde.
- Se vor folosi materiale naturale locale - piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut

Intervenții admise cu condiționări la nivelul ZIR:

- Inserțiile noi de clădiri vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- Delimitarea spre stradă a proprietăților se va face cu garduri ce permit vizibilitatea în curțile interioare și al căror soclu nu va fi mai înalt de 60 cm mășurați de la nivelul trotuarului sau al terenului. În cazuri bine justificate, se acceptă spre stradă și garduri opace, din piatră, cu condiția ca acestea să continue arhitectura casei.
- Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționale cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind. Este interzisă închiderea unor unghiuri de vedere de interes major spre imobilele monument istoric sau imobilele propuse spre clasare în LMI, prin poziționarea elementelor de signalistică.

Intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între subzonele istorice și cadrul natural, în special relația cu fluviul Dunărea și lacurile din partea de Est.

Intervenții interzise la nivelul ZIR:

- Sunt interzise în perimetrul ZIR orice activități care: sunt incompatibile cu statutul de zonă construită protejată; prezintă un potențial risc pentru conservarea zonelor protejate sau pot provoca degradarea imobilelor monument istoric.
- Sunt interzise în perimetrul ZIR activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (chioscuri, garaje, depozite, barăci ș.a.) fără un proiect integrat sau care să se adreseze unor evenimente publice urbane (festivaluri, forumuri) sau comerciale (piețe tematice).
- Sunt interzise în perimetrul ZIR lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente, cele

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau cele care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- Sunt interzise în perimetrul **ZIR** activitățile care au ca obiect de bază: depozitarea engros; depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice; depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.
- În perimetrul **ZIR** este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de percepere a monumentelor istorice sau a imaginii arhitecturale a fațadelor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

SIR 1.1

- Locuire individuală
- Dotări comerciale de mici dimensiuni
- Activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp
- Lăcașuri de cult
- Dotări de învățământ
- Dotări de sănătate: cabinete
- Parcaje publice,
- Spații publice, pietonale, spații verzi,
- Spații de cazare de tip agroturism
- Unități de alimentare publică: bistro, cofetărie, cafenea, bar

Funcțiuni existente și menținute:

- Instituții publice și servicii



SIR 1.2

- Locuire individuală
- Construcții comerciale, cu excepția celor care comercializează materiale de construcții, piese auto
- Activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp
- Dotări administrative și birouri,
- Dotări financiar bancare
- Lăcașuri de cult
- Dotări de învățământ
- Dotări de sănătate
- Parcaje publice,
- Spații publice, pietonale, spații verzi,
- Spații de cazare: pensiuni, moteluri, hoteluri
- Construcții culturale, cu excepția sălilor polivalente cu capacitate mai mare de 50 de locuri,
- Instituții, servicii și echipamente publice,
- Servicii generale, cu excepția atelierelor poluante, service auto, spălătorii auto
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină

Funcțiuni existente și menținute:

- Instituții publice și servicii
- Spații verzi,

IMOBILE MONUMENT ISTORIC - PROTEJATE PRIN LEGEA 422/2001

Intervenții admise:

- intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare monumentele istorice (clădirile/construcțiile, anexele și amenajările), cu condiția respectării legislației în vigoare privind protejarea monumentelor istorice și zonele construite protejate.
- Toate intervențiile asupra clădirilor monument istoric vor avea în vedere **conservarea imaginii originare**. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.
- Se impune revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii / construcției / monumentelor memoriale / funerare / amenajărilor.
- În incinta imobilului monument istoric sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală / monumentele funerare sau memoriale, anexele și amenajările; se va evita edificarea de volume noi în incinta monumentelor istorice;
- Este obligatorie conservarea parcelarului.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice:

- Asupra clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric sunt permise lucrări de construire / desființare, extindere, supraetajare ș.a. cu următoarele condiții:
 - volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric
 - se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric;

IMOBILE IDENTIFICATE CU VALOARE ARHITECTURALĂ (fosta clădire a Regiei Tutunului)

Intervenții admise:

- Intervenții care conservă, restaurează și pun în valoare imobilul - clădirile/ construcțiile, anexele și amenajările
- Toate intervențiile vor avea în vedere **conservarea imaginii originare**. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.
- Revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii.
În incinta imobilului sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală, anexele și amenajările; se va evita edificarea de volume noi în incintă;
- În sensul prezentului regulament, zona de protecție a imobilului identificat cu valoare arhitecturală este parcela aferentă.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SIR 1.1, SIR 1.2:

- În cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective existente, parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc.,
- În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente,
- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice **ZIR**, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei centrale,
- Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40 metri față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială,
- Pentru unitatile de alimentare publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Parterul clădirilor va fi destinat unor spații comerciale, restaurante și servicii accesibile publicului; se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SIR 1.1, SIR 1.2:

- Locuire colectivă
- Activități productive de mari dimensiuni,
- Activități agrozootehnice,
- Service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizari,
- Unitati comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodarie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

IMOBILE MONUMENT ISTORIC - PROTEJATE PRIN LEGEA 422/2001

Intervenții interzise:

- Este interzisă desființarea clădirilor principale;

Imobile aflate în zona de protecție a monumentelor istorice:

- Asupra clădirilor situate în zona de protecție a monumentului istoric sunt permise lucrări de construire / desființare, extindere, supraetajare ș.a. cu următoarele condiții:
 - Volumele nou edificate / extinderile construcțiilor existente și supraetajările nu vor obtura vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus pentru clasare;
 - Se interzic construcțiile masive, de mari dimensiuni, care scot din scară monumentul istoric;
 - Aspectul exterior al clădirilor noi: volumetrie simplă, utilizarea materialelor tradiționale, inclusiv la împrejmui;

IMOBILE IDENTIFICATE CU VALOARE ARHITECTURALĂ (fosta clădire a Regiei Tutunului)

Intervenții interzise:

- Este interzisă desființarea clădirii principale;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

SIR 1.1, SIR 1.2:

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- Front minim la stradă de 8,0 m pentru construcții înșiruite, 10,0 m construcții cuplate și 12,0 m construcții izolate
- In zonele în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;
- Aceași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire)



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SIR 1.1, SIR 1.2:

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:

- În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
- În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SIR 1.1, SIR 1.2:

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- Distanța față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,0 m;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.
- În cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 2,0 m pe celalată latură.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
- **Se recomandă, pe cât posibil, preluarea modelului tradițional de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă: corpul principal de clădire amplasat izolat pe lot, de obicei retras față de limita de proprietate, iar toate celelalte corpuri de clădire i se subordonează. În cazuri excepționale, se poate opta și pentru regim cuplat de amplasare a clădirilor principale.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SIR 1.1, SIR 1.2:

- Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetică, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice.
- Din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta)
- Locuințele vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce doar în baza unui studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS 119/2014, dar nu mai puțin de 2,0 m;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SIR 1.1, SIR 1.2:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală;
- Îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, piatră de râu, etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;
- Se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămintele asfaltice sau suprafețele betonate existente pe trotuare. Se interzice utilizarea plăcilor din beton sau a betonului turnat.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SIR 1.1, SIR 1.2:

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.).
- Pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500 m. De imobil, prin prezentarea formelor legale;
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

		Rhmax	Hmax
ZIR 1	SIR 1.1 - Locuire individuală și funcțiuni complementare cu un țesut istoric	P+1*	6 m*
	SIR 1.2 - Zonă centrală Isaccea	P+2*	9 m*

* cu excepția funcțiunilor existente și menținute



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SIR 1.1, SIR 1.2:

Volumetria

- Volumele acceptate vor fi simple, caracteristic dobrogene: volume simple, predominant rectangulare, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.
- Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

Acoperișul

- Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape sau 2 ape cu coama paralelă cu strada, cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor).
- Se interzic lucarne, turnuri.
- Utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.
- Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.
- Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (roșatic, maro roșcat)

Finisaje exterioare

- Materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- Culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- Cromatica va fi cu alb (ab, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% albastru, verde, gri, antracit, maro închis - materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast vor evidenția elementele decorative ale golurilor, stâlpii prispei, etc.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor
- Se interzic materialele de construcții de tip OSB
- Se interzice utilizarea elementelor decorative străine de arhitectura zonei
- Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

IMOBILE MONUMENT ISTORIC - PROTEJATE PRIN LEGEA 422/2001

- Orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii
- Edificii religioase din Dobrogea trebuie să țină cont de tradițiile locale și de particularitățile de cult ale religiei cărora li se adresează
- Păstrarea/întreținerea și utilizarea materialelor originare tradiționale
- Finisajele exterioare vor fi în culori pastelate / alb în proporție de min. 80%
- Folosirea următoarelor tehnici și materiale caracteristice zonei:
 - ziduri: zidărie de cărămidă și piatră din surse locale (pe teritoriul orașului au existat cariere de piatră);
 - finisaje - văruieli în culori deschise
 - tâmplăria ferestrelor va fi din lemn.
 - anexele și construcțiile/ amenajările cu caracter sezonier vor fi realizate din materiale naturale.
- Se impune restaurarea edificiilor existente marcate ca valoroase, prin lucrări de reabilitare sau restaurare
- Pentru realizarea unor edificii religioase noi se vor folosi materiale naturale durabile (cărămidă, piatră,), culorile proprii materialelor sau culori naturale (tencuieli de var stins). Se va încuraja arhitectura de zid, cu caracter de permanență și se va îngădui păstrarea tradiției turlilor de tablă zincată. Se poate explora potențialul arhitecturii de lemn, dar va fi evitată arhitectura, mult prea efemeră, din pământ nears.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SIR 1.1, SIR 1.2:

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SIR 1.1, SIR 1.2:

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de spații verzi precizate la capitolul I.11 al prezentului regulament
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SIR 1.1, SIR 1.2:

- Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea
- Pentru locuințele individuale, împrejmuirea se va realiza din soclu de piatră și scânduri de lemn lăsat în culoarea naturală, văruiat sau vopsit albastru sau verde.
- Se vor folosi materiale naturale locale - piatră, lemn, nuiele, paie, lut
- Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tablă simplă și tablă cutată, elemente din beton policarbonat, materiale plastice, etc.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

		POT	CUT
ZIR 1	SIR 1.1 - Locuire individuală și funcțiuni complementare cu un țesut istoric	35%	0.7
	SIR 1.2 - Zonă centrală Isaccea	50%	1.5

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



ZIR 2 - Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice

Caracteristici generale:

ZIR 2: Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice și include situl arheologic:

Isaccea - Liceul Teoretic "Constantin Brătescu" (fostul Liceu Industrial)

- În interiorul ZIR 2 orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

Caracteristici generale:

Intervenții admise:

- Îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZIR
- Asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZIR
- Inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii;
- Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban ale ZIR sunt admise cu următoarele condiții:

a. Parcelarul

- Respectarea caracteristicilor urbanistice de ocupare și utilizare a terenului, conservarea tipului de parcelar existent, cu organizarea în interiorul parcelei ținând cont de specificul gospodăriilor tradiționale
- Se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții: conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării; conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului zonei cu care se învecinează; se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mare de 2 parcele care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

minimă a parcelei va fi de 300mp pentru locuințe cuplate, 500mp pentru locuințe izolate și 1000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

b. Regim de înălțime

- Este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. *Regimul de înălțime predominant* reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.

c. Modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă (izolat, cuplat)

- Construirea în regim izolat pe parcelă, cu păstrarea raportului între spațiul construit - spațiu liber

d. Tipologia clădirilor

- Principalele tipuri de clădiri din ZIR sunt: vile parter sau P+1/M, rar P+2 .

e. Forma și aspectul clădirilor

- Păstrarea formei și aspectul clădirilor; în cazul acestora, se poate interveni asupra lor, cu respectarea elementelor de R.L.U. detaliate pentru fiecare în parte.
- Forma acoperișurilor de tip șarpantă va fi cu 4 ape /uneori în 2 ape, cu pante mici, specifice materialelor ce trebuie utilizate la învelitoare (țigla, olane, tabla plana), fiind interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei cutate sau ondulate tip Lindab
- Materialele de construcție vor fi caramida, piatra, lemnul, cu finisaje de tencuieli în cromatica tradițională (alb în diferite nuanțe, albastru) și evitarea culorilor stridente ;
- Tâmplăriile vor fi din lemn sau similar, pentru unele funcțiuni posibil din metal (cu evitarea folosirii tamplariilor de PVC), în culoarea lemnului sau culorile utilizate traditional în zonă, în funcție de contextul arhitectural

f. Împrejmuirea

- Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea
- Împrejmuirile vor fi realizate cu un parapet plin, din piatra sau zidarie, evitându-se gardurile și portile metalice realizate cu tabla ornamentala, placi prefabricate din beton, imitatii de piatra sau lemn.
- Partea superioară va fi realizată din scânduri de lemn lăsat în culoarea naturală, văruiat sau vopsit albastru sau verde.
- Se vor folosi materiale naturale locale - piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut



Intervenții admise cu condiționări la nivelul ZIR:

- Inserțiile noi de clădiri vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- Delimitarea spre stradă a proprietăților se va face cu garduri ce permit vizibilitatea în curțile interioare și al căror soclu nu va fi mai înalt de 60 cm măsurăți de la nivelul trotuarului sau al terenului. În cazuri bine justificate, se acceptă spre stradă și garduri opace, din piatră, cu condiția ca acestea să continue arhitectura casei.
- Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind.

Intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între subzonele istorice și cadrul natural, în special relația cu zona piscicolă.

Intervenții interzise la nivelul ZIR:

- Sunt interzise în perimetrul **ZIR** orice activități care: sunt incompatibile cu statutul de zonă construită protejată; prezintă un potențial risc pentru conservarea zonelor protejate sau pot provoca degradarea imobilelor monument istoric.
- Sunt interzise în perimetrul **ZIR** activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.) fără un proiect integrat sau care să se adreseze unor evenimente publice urbane (festivaluri, forumuri) sau comerciale (piețe tematice).
- Sunt interzise în perimetrul **ZIR** lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente, cele care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau cele care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Sunt interzise în perimetrul **ZIR** activitățile care au ca obiect de bază: depozitarea engros; depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice; depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor refolosibile sau a deșeurilor urbane precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.
- În perimetrul **ZIR** este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de percepere a imaginii arhitecturale a fațadelor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală
- Dotări comerciale de mici dimensiuni
- Activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp
- Lăcașuri de cult
- Dotări de învățământ
- Dotări de sănătate: cabinete
- Parcaje publice,
- Spații publice, pietonale, spații verzi,
- Spații de cazare de tip agroturism/ pensiuni

Funcțiuni existente și menținute:

- Autobază
- Spații verzi

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- În cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective existente, parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc.,
- În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente,
- Se mențin funcțiunile existente care nu sunt caracteristice **ZIR**, cu condiția ca în cazul dispariției acestora, să se insereze numai funcțiuni caracteristice specificului zonei centrale,
- Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40 metri față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială,
- Pentru unitatile de alimentare publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- Parterul clădirilor va fi destinat unor spații comerciale, restaurante și servicii accesibile publicului; se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Locuire colectivă
- Activități productive de mari dimensiuni,
- Activități agrozootehnice,
- Service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizari,
- Unitati comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodarie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Disponerea pe fațade a antenelor tv satelit, a cablurilor catv vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice disponerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- Front minim la stradă de 8,0 m pentru construcții înșiruite, 10,0 m construcții cuplate și 12,0 m construcții izolate
- În zonele în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;
- Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire)
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:
- În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
- În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- Distanța față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,0 m;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.
- În cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 2,0 m pe celalată latură.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
- **Se recomandă, pe cât posibil, preluarea modelului tradițional de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă: corpul principal de clădire amplasat izolat pe lot, de obicei retras față de limita de proprietate, iar toate celelalte corpuri de clădire i se subordonează. În cazuri excepționale, se poate opta și pentru regim cuplat de amplasare a clădirilor principale.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetica, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice.
- Din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta)
- Locuințele vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce doar în baza unui studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS 119/2014, dar nu mai puțin de 2,0 m.;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală;
- Îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, piatră de râu, etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;
- Se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămintele asfaltice sau suprafețele betonate existente pe trotuare. Se interzice utilizarea plăcilor din beton sau a betonului turnat.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.).
- Pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500 m. De imobil, prin prezentarea formelor legale;
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

	Rhmax	Hmax
ZIR 2 Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice	P+1	6 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Volumetria

- Volumele acceptate vor fi simple, caracteristic dobrogene: volume simple, predominant rectangulare, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.
- Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



Acoperișul

- Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape sau 2 ape cu coama paralelă cu strada, cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor).
- Se interzic lucarne, turnuri.
- Utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.
- Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.
- Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat)

Finisaje exterioare

- Materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- Culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- Cromatica va fi cu alb (ab, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% albastru, verde, gri, antracit, maro închis - materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast vor evidenția elementele decorative ale golurilor, stâlpii prispei, etc.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.
- Se interzic materialele de construcții de tip OSB
- Se interzice utilizarea elementelor decorative străine de arhitectura zonei
- Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale de spații verzi precizate la capitolul I.11 al prezentului regulament
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea
- Pentru locuințele individuale, împrejmuirea se va realiza din soclu de piatră și scânduri de lemn lăsat în culoarea naturală, văruiat sau vopsit albastru sau verde.
- Se vor folosi materiale naturale locale - piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut
- Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

	Hmax	POT	CUT
ZIR 2 Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice	P+1	35%	0.7



ZIR 3 - Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice

ZIR 3: Locuire individuală și funcțiuni complementare aflate în zona de protecție a siturilor arheologice

SIR 3.1 - Locuire individuală și funcțiuni complementare în parcelar protejat aflat parțial în zona de protecție situri arheologice amplasate la sudul satului Revărsarea

SIR 3.2 - Locuire individuală și funcțiuni complementare pe sit arheologic și în zona de protecție a acestuia:

Revărsarea - *Pescărie*

- În interiorul ZIR 3 orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

Caracteristici generale:

Intervenții admise:

- Îmbunătățirea stării de conservare a fondului construit al ZIR
- Asanarea construcțiilor parazitare care alterează imaginea ZIR
- Inserții de construcții noi în condițiile legislației de protejare a patrimoniului și numai cu avizul Ministerului Culturii;
- Indiferent de tipul intervenției solicitate, modificările elementelor determinante ale țesutului urban ale ZIR sunt admise cu următoarele condiții:
 - a. Trama stradală
 - Conservarea traseelor rețelei stradale specifice, vernaculare, în special în zonele cu pante, unde trebuie păstrată și utilizată în noile amenajări ale profilului stradal tratarea taluzurilor cu zidării din piatră nefasonată sau ca spații verzi amenajate
 - Se poate interveni asupra profilului tramei stradale, cu obligativitatea obținerii avizului Ministerului Culturii / Direcției pentru Cultură a județului Tulcea.



b. Parcelarul

- Respectarea caracteristicilor urbanistice de ocupare și utilizare a terenului, conservarea tipului de parcelar existent, cu organizarea în interiorul parcelei ținând cont de specificul gospodăriilor tradiționale
- Se pot accepta modificări ale structurii parcelarului cu următoarele condiții: conservarea elementelor cu valoare semnificativă identificate prin studii istorice de obiect pentru fondul construit existent pe terenurile implicate în operațiunea de schimbare a parcelării; conservarea tipologiei de construire specifică parcelarului zonei cu care se învecinează; se admit modificări de parcelar în cazul imobilelor fără grad de protecție, cu condiția de a nu se comasa sau diviza un număr mare de 2 parcele care să schimbe caracterul țesutului istoric. Pentru aceste situații, suprafața minimă a parcelei va fi de 300mp pentru locuințe cuplate, 500mp pentru locuințe izolate și 1000 mp pentru instituții publice și servicii de interes general.

c. Regim de înălțime

- Este interzisă modificarea regimului de înălțime predominant al zonei învecinate - reprezentând insula și ambele fronturi ale străzii. *Regimul de înălțime predominant* reprezintă regimul de înălțime al majorității clădirilor ce compun ambele fronturi stradale și insula în care se realizează intervenția.
- În zonele de protecție ale monumentelor istorice, imobilelor propuse spre clasare sau în zonele învecinate clădirilor de cult, se impune regula *non altius tolendi*, asigurându-se astfel **dominanța** acestora în țesutul urban existent.

d. Modul de amplasare a construcțiilor pe parcelă (izolat, cuplat)

- Construirea în regim izolat pe parcelă, cu păstrarea raportului între spațiul construit - spațiu liber

e. Tipologia clădirilor

- Principalele tipuri de clădiri din ZIR sunt: vile parter sau P+1/M, rar P+2 .

f. Forma și aspectul clădirilor

- Păstrarea formei și aspectul clădirilor; în cazul acestora, se poate interveni asupra lor, cu respectarea elementelor de R.L.U. detaliate pentru fiecare în parte.
- Forma acoperișurilor de tip șarpantă va fi cu 4 ape /uneori în 2 ape, cu pante mici, specifice materialelor ce trebuie utilizate la învelitoare (țigla, olane, tabla plană), fiind interzisă utilizarea azbocimentului, a tablei cutate sau ondulate tip Lindab
- Materialele de construcție vor fi caramida, piatra, lemnul, cu finisaje de tencuieli în cromatica tradițională (alb în diferite nuanțe, albastru) și evitarea culorilor stridente ;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Tâmplăriile vor fi din lemn sau similar, pentru unele funcțiuni posibil din metal (cu evitarea folosirii tamplariilor de PVC), în culoarea lemnului sau culorile utilizate tradițional în zonă, în funcție de contextul arhitectural

g. Împrejmuirea

- Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea
- Împrejmuirile vor fi realizate cu un parapet plin, din piatra sau zidarie, evitându-se gardurile și portile metalice realizate cu tabla ornamentala, placi prefabricate din beton, imitații de piatra sau lemn.
- Partea superioară va fi realizată din scânduri de lemn lăsat în culoarea naturală, vâruit sau vopsit albastru sau verde.
- Se vor folosi materiale naturale locale - piatră, scânduri de lemn, nuiele, paie, lut

Intervenții admise cu condiționări la nivelul ZIR:

- Inserțiile noi de clădiri vor respecta organizarea spațială existentă și în special scara și mărimea lotului, impuse de calitatea și valoarea ansamblului de construcții existente.
- Delimitarea spre stradă a proprietăților se va face cu garduri ce permit vizibilitatea în curțile interioare și al căror soclu nu va fi mai înalt de 60 cm mășurați de la nivelul trotuarului sau al terenului. În cazuri bine justificate, se acceptă spre stradă și garduri opace, din piatră, cu condiția ca acestea să continue arhitectura casei.
- Elementele de signalistică vor ocupa zonele fără decorații arhitecturale ale fațadelor și vor avea dimensiuni proporționate cu fațada clădirii și cu înscrisurile pe care le cuprind.

Intervențiile asupra spațiilor urbane vor avea în vedere păstrarea și îmbunătățirea relației directe între subzonele istorice și cadrul natural, în special relația cu zona piscicolă.

Intervenții interzise la nivelul ZIR:

- Sunt interzise în perimetrul ZIR orice activități care: sunt incompatibile cu statutul de zonă construită protejată; prezintă un potențial risc pentru conservarea zonelor protejate sau pot provoca degradarea imobilelor monument istoric.
- Sunt interzise în perimetrul ZIR activitățile care generează poluare, cele care prezintă risc tehnologic, cele care presupun o sporire a traficului carosabil, precum și cele care conduc la realizarea de construcții provizorii de orice natură (chioșcuri, garaje, depozite, barăci ș.a.) fără un proiect integrat sau care să se adreseze unor evenimente publice urbane (festivaluri, forumuri) sau comerciale (piețe tematice).
- Sunt interzise în perimetrul ZIR lucrările de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente, cele care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau cele care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Sunt interzise în perimetrul **ZIR** activitățile care au ca obiect de bază: depozitarea engros; depozitarea și/sau vânzare substanțelor inflamabile sau toxice; depozitarea și/sau colectarea, inclusiv pe platforme, a materialelor re folosibile sau a deșeurilor urbane precum și depozitarea de orice natură pe terenurile vizibile din zonele accesibile public.
- În perimetrul **ZIR** este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de percepere a imaginii arhitecturale a fațadelor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe construcțiile specializate de susținere a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene (T.V. satelit, telefonie mobilă ș.a.), contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă ș.a.), puncte de transformare, coșuri de fum sau de ventilație.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

SIR 3.1:

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală
- Dotări comerciale de mici dimensiuni
- Activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp
- Lăcașuri de cult
- Dotări de învățământ
- Dotări de sănătate: cabinete
- Dotări culturale
- Parcaje publice,
- Spații publice, pietonale, spații verzi,
- Spații de cazare de tip agroturism/ pensiuni

Funcțiuni existente și menținute:

- Dotări de învățământ
- Cămin cultural
- Dotări de sănătate

SIR 3.2:

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire individuală
- Dotări comerciale de mici dimensiuni
- Activități productive manufacturiere nepoluante și artizanale în spații cu suprafața construită mai mică de 50 mp
- Lăcașuri de cult



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Dotări de învățământ
- Dotări de sănătate: cabinete
- Dotări culturale
- Parcaje publice,
- Spații publice, pietonale, spații verzi,
- Spații de cazare de tip agroturism/ pensiuni

Funcțiuni existente și menținute:

- Unitate agro - zootehnică

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

SIR 3.1, SIR 3.2:

- În cazul construcțiilor de locuințe individuale și colective existente, parterul acestora să asigure funcțiuni cu acces public: spații comerciale, expoziționale, etc.,
- În cazul amplasării unor construcții aferente echipamentelor edilitare, acestea să nu fie amplasate spre stradă și pe cât posibil să nu afecteze prin zonele de protecție sanitară necesare, funcționarea celorlalte clădiri existente,
- Piețele agroalimentare se amplasează la minim 40 metri față de clădiri având alte funcțiuni decât cea comercială,
- Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale și/sau colective) numai cu acordul explicit al coproprietarilor/ asociației proprietarilor și cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- Parterul clădirilor va fi destinat unor spații comerciale, restaurante și servicii accesibile publicului; se admit fronturi în care la parter publicul să nu aibă acces cu condiția ca lungimea unor astfel de segmente să nu depășească 40 metri și să grupeze cel mult două construcții adiacente.
- Se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei pentru: funcțiuni publice de interes supramunicipal și municipal, administrative, culturale, de învățământ, funcțiuni terțiare superioare, media, edituri, agenții, comerț, servicii profesionale și personale, recreere și turism, locuințe

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

SIR 3.1, SIR 3.2:

- Locuire colectivă
- Activități productive de mari dimensiuni,
- Activități agrozootehnice,
- Service auto, benzinarii, spălătorii auto, vulcanizari,

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Unitati comerciale: materiale de construcții, piese auto,
- Depozite de orice natură,
- Zone gospodarie comunală: cimitire,
- Activități de comerț, prestări servicii generale în construcții provizorii amplasate pe domeniul public sau privat al orașului.
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Dispunerea pe fațade a antenelor tv satelit, a cablurilor catv vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

SIR 3.1:

- Se menține parcelarul existent

SIR 3.2:

Se menține parcelarul existent cu următoarele condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- Front minim la stradă de 8,0 m pentru construcții înșiruite, 10,0 m construcții cuplate și 12,0 m construcții izolate
- În zonele în care există țesut caracteristic locuințelor individuale nu este admisă modificarea caracteristicilor parcelarului prin comasarea loturilor și construcția unor volume de mari dimensiuni, nespecifice zonei de locuințe individuale
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)
- Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Aceeași prevedere se aplică parcelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire)
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

SIR 3.1, SIR 3.2:

- Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:
- În cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
- În cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SIR 3.1, SIR 3.2:

- Se va menține situația actuală dominantă a regimului de construire, continuu sau discontinuu;
- Distanța față de limita posterioara a parcelei va fi de minim 5,0 m;
- În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent numai cu acordul proprietarului vecin, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță de minim 2,0 metri;
- În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase față de limitele parcelelor, se va dispune izolat și se va retrage față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță de minim 2,0 metri în cazul fațadelor cu ferestre de vedere și/ sau balcoane su 0,60 m în cazul fațadelor fără ferestre de vedere și/ sau balcoane.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- În cazul clădirilor dispuse izolat, se admite dispunerea clădirii la 0,6 m față de limita de proprietate în cazul în care pe latura respectivă clădirea are fațade oarbe și cu condiția respectării unei retrageri de minim 2,0 m pe celalaltă latură.
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire publică retrasă de la limita laterală a parcelei sau față de o clădire de cult; în aceste cazuri retragerea minimă va fi de 5,0 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 2,0 metri.
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
- Este permisă deschiderea de ferestre de lumină, fără limită de distanță, dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea către lotul învecinat.
- În toate cazurile distanța dintre clădiri va fi egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte; în caz contrar se va elabora studiu de însorire care să confirme că este asigurată însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate
- **Se recomandă, pe cât posibil, preluarea modelului tradițional de ocupare a parcelei și de grupare a clădirilor principale și a clădirilor anexă: corpul principal de clădire amplasat izolat pe lot, de obicei retras față de limita de proprietate, iar toate celelalte corpuri de clădire i se subordonează. În cazuri excepționale, se poate opta și pentru regim cuplat de amplasare a clădirilor principale.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

SIR 3.1, SIR 3.2:

- Corpurile nou construite sau extinderile clădirilor existente, nu vor ascunde elemente de valoare arhitecturală, elemente cu valoare estetică, elemente de interes arheologic existente sau descoperite în timpul lucrărilor; se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor specifice, atât a elementelor arhitecturale cât și a celor urbanistice.
- Din cauza lipsei unei tipologii unitare în ceea ce privește amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă se va prelua modul de amplasare al clădirilor învecinate (stânga, dreapta)
- Locuințele vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce doar în baza unui studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS 119/2014, dar nu mai puțin de 2,0 m.;



ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

SIR 3.1, SIR 3.2:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități locomotorii sau cu dificultăți de deplasare, fără a afecta aspectul arhitectural al clădirilor cu valoare de monument istoric sau valoare arhitecturală;
- Îmbrăcămintea trotuarelor se va executa din materiale naturale (pavaje din piatră de râu cioplită, piatră de râu, etc.) - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone;
- Se vor folosi forme geometrice simple, al căror apareiaj va pune în valoare traseele pietonale și se vor elimina îmbrăcămințile asfaltice sau suprafețele betonate existente pe trotuare. Se interzice utilizarea plăcilor din beton sau a betonului turnat.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

SIR 3.1, SIR 3.2:

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice
- Platformele de parcare vor fi realizate din materiale permeabile pentru apele meteorice (iarbă, pământ compactat, piatră de râu sau pietriș, etc.).
- Pentru funcțiunile publice se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 500 m. De imobil, prin prezentarea formelor legale;
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

		Rhmax	Hmax
ZIR 3	SIR 3.1 Locuire individuală și funcțiuni complementare în parcelar protejat aflat parțial în zona de protecție situri arheologice	P+1	6 m
	SIR 3.2 Locuire individuală și funcțiuni complementare pe sit arheologic și în zona de protecție a acestuia	P+1	6 m



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

SIR 3.1, SIR 3.2:

Volumetria

- Volumele acceptate vor fi simple, caracteristic dobrogene: volume simple, predominant rectangulare, cu articulări de corpuri în L sau articulări de colț.
- Se pot accepta abateri de la formă în plan, dar care să nu altereze aspectul general
- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare
- În cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

Acoperișul

- Acoperirea va fi în terasă sau învelitori în 4 ape sau 2 ape cu coama paralelă cu strada, cu unghiul sub 30 grade (cu excepția calcanelor).
- Se interzic lucarne, turnuri.
- Utilizarea materialelor de construcție caracteristic dobrogene: piatră, țiglă tip olan, țiglă ceramică și/ sau imitație (tablă fălțuită/ învelitoare bituminoasă) etc.
- Se interzice utilizarea tablei argintii pentru realizarea învelitorilor.
- Culoarea învelitoarei va fi în culori naturale (roșiatic, maro roșcat)

Finisaje exterioare

- Materiale de construcție: armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;
- Culoare: armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;
- Cromatica va fi cu alb (ab, crem, bej) predominant (70%) și culori în contrast (30% albastru, verde, gri, antracit, maro închis - materiale: lemn, piatră, sticlă). Culorile în contrast vor evidenția elementele decorative ale golurilor, stâlpilor prispei, etc.
- Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.
- Se interzic materialele de construcții de tip OSB
- Se interzice utilizarea elementelor decorative străine de arhitectura zonei



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- Elementele de mobilier urban vor respecta valoarea zonei protejate și arhitectura clădirilor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

SIR 3.1, SIR 3.2:

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

SIR 3.1, SIR 3.2:

- Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției trebuie să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale de spații verzi precizate la capitolul I.11 al prezentului regulament
- Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

SIR 3.1, SIR 3.2:

- Înălțimea gardurilor la stradă va fi conform specificului așezării și nu va depăși 1,5m, lăsând vizibilă clădirea
- Pentru locuințele individuale, împrejmuirea se va realiza din soclu de piatră și scânduri de lemn lăsat în culoarea naturală, văruiat sau vopsit albastru sau verde.
- Se vor folosi materiale naturale locale - piatră, scânduri de lemn, nuiete, paie, lut
- Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton policarbonat, materiale plastice, care să împiedice traversarea curenților de aer și a insectelor

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

		POT	CUT
ZIR 3	SIR 3.1 Locuire individuală și funcțiuni complementare în parcelar protejat aflat parțial în zona de protecție situri arheologice	30%	0.6
	SIR 3.2 Locuire individuală și funcțiuni complementare pe sit arheologic și în zona de protecție a acestuia	30%	0.6



ZONĂ MIXTĂ: UTR 7a, UTR 7b, UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Reglementările generale pentru zonele din vecinătatea apelor sunt instituite de Legea Apelor nr. 107/1996, Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 1204 /2010, legislația specifică de mediu.

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul acestor zone de protecție se face numai pe baza avizelor instituțiilor mai sus menționate.

Autorizarea oricărui construcții de tipul debarcader, platforme, scări și rampe de acces, panouri de delimitare, etc., se vor face conform avizelor Administrației Naționale „Apele Române” și Agenției de Protecție a Mediului.

UTR 7b - Zonă mixtă de servicii și locuire suprapusă parțial pe situl arheologic - Revărsarea - „*Suhat 2*” și zona de protecție aferentă siturilor arheologice

UTR 23 - Zonă mixtă servicii și industrie pe malul Dunării, aflat parțial în zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Noviodunum

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

UTR 7a - Zonă mixtă de servicii și locuire pe parcursul DN22, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

UTR 9 - Zonă mixtă servicii, industrie și depozitare pe malul Dunării, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

UTR 25 - Zonă de servicii, industrie și depozitare aferente portului, amplasată în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

UTR 26 - Zonă de servicii, industrie și depozitare aferente portului, amplasată în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Prin zonă mixtă, cuprinsă în UTR-urile 7a și 7b, se dorește dezvoltarea zonei periferice a orașului Isaccea, adiacente DN22, cu funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale și servicii.

Prin dezvoltarea zonelor cuprinse în UTR 9, UTR 25, UTR 26, se valorifică accesul la fluviul Dunărea, dar și a punctului de frontieră Isaccea - Orlovka, prin dezvoltarea de funcțiuni complementare care să contribuie la puterea economică a orașului.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 7a, UTR 7b:

- Sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Servicii generale cu excepția atelierelor poluante
- Construcții învățământ
- Construcții de sănătate
- Depozitare mic-gros;
- Comerț alimentar și nealimentar;
- Show-room pentru diferite produse de larg consum;
- Hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- Restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Parcaje la sol;
- Locuințe individuale, respectiv locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- Spații verzi amenajate

UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Silozuri
- Debarcadere pentru acostare nave transport
- Servicii și sedii de birouri pentru zona de transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- Zone comerciale cu caracter periodic cvasi permanent (târg ocazional)
- Parcaje la sol; tir - parking - uri, servicii pentru transportatori: service, alimentare carburant, etc.
- Activități industriale productive și de servicii, IMM-uri desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Depozitare mic-gros și en-gros, produse agricole
- Activități industriale și productive nepoluante



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 7a:

- Se permit următoarele funcțiuni: benzinării, spălătorii auto, vulcanizări, service auto în condițiile impuse prin avizul APM și astfel încât să nu genereze noxe și orice alt tip de poluare. Clădirile care adăpostesc aceste funcțiuni vor fi tratate arhitectural în funcție de specificul și caracterul zonei astfel încât să nu afecteze în mod negativ imaginea urbană și peisajul natural

UTR 7a, UTR 7b:

- Mici activități manufacturiere (ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină) cu condiția să fie activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, să nu genereze transporturi grele și să nu distoneze cu caracterul zonei.

UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Toate activitățile realizate vor respecta legislația în vigoare privind protecția mediului și a apelor

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 7a, UTR 7b:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Creșterea animalelor;
- Depozitare en-gros;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refoșibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Locuire individuală și colectivă
- Creșterea animalelor;
- Depozități de materiale refoșibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;



SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR 7a, UTR 7b:

- Front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele) ;
- Nu se acordă autorizație de construire pentru locuințe pe parcele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol ;
- Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din indiviziune, înstrăinare, moștenire) ;
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, consiliul local al orașului, poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrări de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament ;

UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Conform proiectelor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR 7a, UTR 7b:

- Construcțiile în noile extinderi vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m
- Dacă există vecinătăți construite, construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:
 - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Conform proiectelor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR 7a, UTR 7b:

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime ce nu va depăși 20.00 metri pe latura comună
- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă subzona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- Distanța de 3,0 metri se poate micșora în cazul obținerii acordului vecinului. Această distanță va respecta însă prevederile Noului Cod Civil art. 612, 615, 616

UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Conform proiectelor de specialitate cu respectarea normelor tehnice specifice

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UTR 7a, UTR 7b, UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce doar în baza unui studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS 119/2014.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR 7a, UTR 7b, UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;
- Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților;
- Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 3,00 metri;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri.
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate funcțiunile;
- În cazul clădirilor cu funcțiuni publice este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Se vor asigura accesele conform prevederilor menționate la capitolul I.9.1 ale prezentului regulament

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR 7a, UTR 7b, UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9.2 ale prezentului regulament

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	Tip UTR	Observație	Rh max	Hmax
UTR 7a	Zonă mixtă de servicii și locuire pe parcursul DN22, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		P+2	9 m
UTR 7b	Zonă mixtă de servicii și locuire suprapus parțial pe sit arheologic și zona de protecție aferentă		P+1	6 m
UTR 9	Zonă mixtă servicii și industri pe malul Dunării, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf	P	3m

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

		proiectului tehnic de specialitate		
UTR 23	Zonă mixtă servicii și industrie pe malul Dunării, aflat parțial în zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Noviodunum	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	5m
UTR 25	Zonă de servicii și industrie aferente portului, amplasată în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3m
UTR 26	Zonă de servicii și industrie aferente portului, amplasată în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR 7a, UTR 7b:

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Pentru toate construcțiile, fațadele spre curte, spre stradă și spre vecini, vor fi de aceeași calitate arhitecturală ca și fațada principală chiar și atunci când rezultă un calcan
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.
- Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asphalt, materiale plastice, etc. în zone vizibile din spațiul public.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.

Reguli particulare pentru comerț

- Amenajarea fațadei spațiilor comerciale va respecta caracterul zonei.
- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcției, cu excepția firmelor în consola amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură.

UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Noile construcții vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

UTR 7a, UTR 7b, UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR 7a, UTR 7b, UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale de spații verzi precizate la capitolul I.11 al prezentului regulament



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

UTR 7a, UTR 7b:

- În vederea conservării specificului zonei se impune realizarea unor împrejmuiri tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.
- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță).
- Nu sunt admise împrejmuiri din baluștrii sau elemente din beton prefabricate
- Terenurile ce cuprind obiective de interes public retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii, sau pot avea împrejmuiri transparente cu înălțimea de maxim 1,50 m (panou din fier sau plasă metalică) și cu un soclu opac de 0,30 m înălțime. Împrejmuirea va fi dublată cu gard viu.
- Marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului retrase de la aliniament se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere, etc.

UTR 9, UTR 23, UTR 25, UTR 26:

- Este interzisă placarea gardurilor sau a unor porțiuni din garduri (soclurile) cu materiale ceramice (gresie, faianță).
- Nu sunt admise împrejmuiri din baluștrii sau elemente din beton prefabricate
- Împrejmuirile vor fi adaptate funcțiunilor dar vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	Tip UTR	Observație	POT	CUT
UTR 7a	Zonă mixtă de servicii și locuire pe parcursul DN22, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		50%	1.5
UTR 7b	Zonă mixtă de servicii și locuire suprapus parțial pe sit arheologic și zona de protecție aferentă		50%	1.00
UTR 9	Zonă mixtă servicii și industri pe malul Dunării, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	0.5
UTR 23	Zonă mixtă servicii și industrie pe malul Dunării, aflat parțial în zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Noviodunum	Indici recomandați sau cf proiectului	80% - inclusiv platforme	0.6

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

		tehnic de specialitate	și circulații	
UTR 25	Zonă de servicii și industrie aferente portului, amplasată în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	0.5
UTR 26	Zonă de servicii și industrie aferente portului, amplasată în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	0.5



ZONĂ LOCUIRE: UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 17, UTR 18

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona de locuit se compune din diferite tipuri de țesut urban, diferențiate din următoarele puncte de vedere:

- funcțional
 - caracterul țesutului urban: omogen rezidențial cu echipamente publice aferente, mixat în proporții și modalități diferite cu alte funcțiuni - comerciale, servicii, mică producție manufacturieră, servicii turistice;
- morfologic:
 - tipul parcelarului: rezultat din evoluția localității în timp, spontan; apărut în urma unor planuri de sistematizare; creat prin lotizarea unui teren mai mare sau prin extinderea localității pe terenuri agricole (prin operațiuni simple de topometrie sau prin operațiuni urbanistice);
 - configurația în raport cu spațiul stradal: diferențiată sau nu în raport cu distanța față de stradă a clădirilor de pe o parcelă (construcții principale - construcții secundare - anexe); atitudine de tip urban sau cu reminiscențe rurale (parcele înguste și foarte adânci rezultate din diviziunea unor proprietăți agricole, permițând numai construcția locuințelor tip vagon) ;
 - spațiul liber: continuu sau discontinuu.
- vechime: locuințe vechi și locuințe noi;

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția orașului, prin:

- menținerea zonelor bine constituie cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- extinderea pe terenuri neconstruite, intra și extravilane, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare - parcelare/ reparcelare.

UTR 3 - Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare în țesut rural, suprapusă peste situri arheologice și zona de protecție aferentă:

- Isaccea - „*La vest de parcul fotovoltaic*”
- Isaccea – *Necropola C / Necropola tumulară de la Isaccea - La Două Movile*
- *Descoperirile funerare de la Isaccea – Bagola*

UTR 6 - Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mari suprapusă pe siturile arheologice și zona de protecție aferentă:

- Isaccea - „*Suhat*”
- Revărsarea - „*Suhat 1*”
- Revărsarea – *Tabie / Tabia Veche*
- Revărsarea - „*Suhat 2*”



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

UTR 1 - Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mici în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

UTR 2 - Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mari, în zone noi de extinderi, aflate în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

UTR 5 - Zonă de locuire individuală și și funcțiuni complementare pe parcele mari, unde trebuie păstrată perspectiva spre peisajul lacustru, aflate în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

UTR 11 - Zonă de locuire individuală și și funcțiuni complementare în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

UTR 16 - Trup 7, zonă de locuire individuală amplasată izolat, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

UTR 17 - Trup 8, zonă de locuire individuală - Casa Avramide, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11:

- Locuire individuală
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale: servicii, comerț de proximitate (magazin general, supermarket, alimentație publică), sănătate, învățământ (cu excepția unităților de învățământ superior);
- Scuaruri publice, locuri de joacă, spații verzi;
- Parcaje publice

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Lăcașuri de cult, cu excepția cimitirelor, mănăstirilor și schiturilor;
- Dotări de turism: pensiuni turistice
- Modernizări, amenajări, reparații la construcțiile existente.

Funcțiuni existente și menținute:

- Dotări de învățământ
- Dotări de sănătate
- Spații verzi
- Unități industriale dispersate
- Unități de comerț dispersate

UTR 16, UTR 17:

- Locuire individuală
- Spații verzi amenajate

IMOBILE IDENTIFICATE CU VALOARE ARHITECTURALĂ (Casa Avramide)

Intervenții admise:

- Intervenții care conservă, restaurează, reabilitează și pun în valoare imobilul - clădirile/ construcțiile, anexele și amenajările
- Toate intervențiile vor avea în vedere **conservarea imaginii originare**. Acolo unde nu este posibilă păstrarea materialelor originare acestea se vor înlocui cu același tip de materiale, culoare, textură.
- Revenirea la imaginea și tipul de materiale originare, acolo unde s-au realizat intervenții care au alterat arhitectura clădirii.
- În incinta imobilului sunt permise amenajări de spații plantate / libere care să pună în valoare clădirea principală / construcția principală, anexele și amenajările; se va evita edificarea de volume noi în incintă;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16, UTR 17:

- Se admit funcțiuni comerciale, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale, cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- Mici activități manufacturiere (ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină) cu condiția să fie activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, să nu genereze transporturi grele și să nu distoneze cu caracterul zonei.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;
- Locuințele situate în zona de protecție a cimitirelor sunt admise cu condiția obținerii avizului Direcției de Sănătate Publică în cazul în care acestea nu sunt racordate la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului. Realizarea noilor locuințe va fi condiționată de obligativitatea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului.
- Se permit anexele gospodărești, în afara celor pentru creșterea animalelor, cu condiția respectării normelor sanitare în vigoare (OMS 119/2014); este interzisă amplasarea acestora la frontul străzii;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16, UTR 17:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și marfuri, produc poluare;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto (service auto, vulcanizare, spălătorie auto)
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refofosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Stații de betoane;
- Autobaze, stații de întreținere auto
- Spălătorii chimice;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzice amplasarea de noi locuințe în zona de protecție a cimitirelor dacă acestea nu pot sau nu doresc racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a orașului. Locuințele existente pot funcționa în continuare, permițându-se renovarea sau extinderea acestora cu condiția obținerii avizului direcției de sănătate publică



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

IMOBILE IDENTIFICATE CU VALOARE ARHITECTURALĂ (fosta clădire a Regiei Tutunului)

Intervenții interzise:

- Este interzisă desființarea clădirii principale

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16, UTR 17:

Autorizarea noilor construcții se va realiza cu respectarea următoarelor condiții cumulate:

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.
- Unghiul format de frontul la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei: $75^\circ \div 105^\circ$;
- Front minim la stradă de 8 m și suprafață minimă de 150 mp pentru construcții în regim închis (înșiruite sau covor)
- Front minim la stradă de 12 m și suprafață minimă de 200 mp pentru construcții în regim deschis (cuplate sau izolate)
- Se recomandă ca suprafața minimă a parcelei să fie de 500 mp. În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16, UTR 17:

- Se păstrează retragerea caracteristică străzii și nu se admite retragere mai mare decât cea existentă în imediata vecinătate.
- Leșirea în consolă față de aliniament a unor porțiuni din fațadă nu este permisă
- Construcțiile în noile extinderi vor fi retrase de la aliniament cu minim 5,0 m
- Dacă există vecinătăți construite, construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii, cu următoarele condiții:
 - în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea aflată la cea mai mare distanță de stradă;
 - în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament, noua clădire se va retrage de la aliniament cu 5.0 metri;
- În suprafața dintre aliniere și aliniament se interzic construcțiile anexă de orice fel.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16, UTR 17:

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate.
- În cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea. Clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime ce nu va depăși 20.00 metri pe latura comună
- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri.
- În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; în cazul în care această limită separă subzona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5.00 metri;
- Distanța de 3,0 metri se poate micșora în cazul obținerii acordului vecinului. Această distanță va respecta însă prevederile Noului Cod Civil art. 612, 615, 616

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce doar în baza unui studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la art. 3 alin. (1) din OMS 119/2014.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16, UTR 17:

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților;
- Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 3,00 metri;
- În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri.
- Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- Se vor prevedea accese pietonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe;
- În cazul clădirilor cu funcțiuni publice este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.
- Se vor asigura accesese conform prevederilor menționate la capitolul I.9.1 ale prezentului regulament

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16, UTR 17:

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9.2 ale prezentului regulament

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	Tip UTR		Rh max	Hmax
UTR 1	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mici în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Funcțiunea de locuire	P+1	6m
		Alte funcțiuni	P+1	6m
UTR 2	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mari, în zone noi de extinderi, aflate în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		P+2	9m
UTR 3	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare în țesut rural, suprapusă peste siturile arheologice și zona de protecție aferentă	Funcțiunea de locuire	P+2	9m
		Alte funcțiuni	P+2	9m

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	Tip UTR		Rh max	Hmax
UTR 5	Zonă de locuire individuală și și funcțiuni complementare pe parcele mari, unde trebuie păstrată perspectiva spre peisajul lacustru, aflate în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Funcțiunea de locuire	P+1	6m
		Alte funcțiuni	P+1	6m
UTR 6	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mari suprapusă pe siturile arheologice și zona de protecție aferentă	Funcțiunea de locuire	P	3m
		Alte funcțiuni	P	3m
UTR 11	Zonă de locuire individuală și și funcțiuni complementare în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Funcțiunea de locuire	P+1	6 m
		Alte funcțiuni	P+1	6m
UTR 16	Zonă de locuire individuală amplasată izolat, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		P+1	6 m
UTR 17	Zonă de locuire individuală - Casa Avramide, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Se păstrează indicii existenți	P+M	Se păstrează H existent

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16:

- Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.
- Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valorase construite sau de peisaj.
- Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc.
- Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine.
- Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală. Nu se admit pante asimetrice, coame rupte, coame suprapuse.
- Construcțiile prefabricate din beton armat aparent, construcțiile tip container și construcțiile metalice aparente nu vor fi vizibile din spațiul public.
- În cazul intervențiilor în fronturi existente, este obligatorie prezentarea relației între clădirea propusă și cele învecinate prin desfășurate de front, din care să reiasă înălțimile, golurile etc.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, maro, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.

UTR 5, UTR 6:

- Se interzice amplasarea unor clădiri noi cu gabarit mare care să altereze perspectiva spre zona piscicolă și Dunăre.

UTR 17:

- Clădirea principală se va reabilita în acord cu stilul arhitectural în care a fost proiectată.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16:

- Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16:

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale de spații verzi precizate la capitolul I.11 al prezentului regulament



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

UTR 1, UTR 2, UTR 3, UTR 5, UTR 6, UTR 11, UTR 16:

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de max 0,60 m și o parte realizată din lemn
- Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor
- Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	Tip UTR		POTmax	CUTmax
UTR 1	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mici în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Funcțiunea de locuire	40%	0.80
		Alte funcțiuni	50	1.00
UTR 2	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mari, în zone noi de extinderi, aflate în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		35%	1.05
UTR 3	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare în țesut rural, suprapusă peste siturile arheologice și zona de protecție aferentă	Funcțiunea de locuire	35%	1.05
		Alte funcțiuni	50%	1.50
UTR 5	Zonă de locuire individuală și și funcțiuni complementare pe parcele mari, unde trebuie păstrată perspectiva spre peisajul lacustru, aflate în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Funcțiunea de locuire	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 25% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 35%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.5 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 0.7
		Alte funcțiuni	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 40% Parcele cu suprafață	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.8 Parcele cu suprafață

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	Tip UTR		POTmax	CUTmax
			<1000mp maxim 50%	<1000mp maxim 1.0
UTR 6	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare pe parcele mari suprapusă pe siturile arheologice și zona de protecție aferentă	Funcțiunea de locuire	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 25% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 35%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.25 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 0.35
		Alte funcțiuni	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 40% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 50%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.4 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 0.5
UTR 11	Zonă de locuire individuală și funcțiuni complementare în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Funcțiunea de locuire	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 25% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 35%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.5 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 0.7
		Alte funcțiuni	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 40% Parcele cu suprafață <1000mp maxim 50%	Parcele cu suprafață >1000mp maxim 0.8 Parcele cu suprafață <1000mp maxim 1.0
UTR 16	Zonă de locuire individuală amplasată izolat, în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		35%	0.70
UTR 17	Zonă de locuire individuală - Casa Avramide, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Se păstrează indicii existenți	35%	0.56

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR 19 - Trup 11 - Zonă de servicii, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă: Isaccea – „*Movilele Dese*” / *Necropola A*

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

UTR 12 - sat Tichilești - Spital de Leprozerie amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

UTR 15 - trup 6 - Schit amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 12

- Funcțiunea principală este de Spital de Leprozerie, unitate de interes național, astfel, sunt permise doar funcțiuni secundare în legătură cu aceasta: rețele tehnico edilitare, gospodărie comunală, spații verzi amenajate, etc.

UTR 15

- Schit/Mânăstire cu construcțiile aferente: biserică, chilii, magazii, etc.
- Parcaje
- Spații verzi amenajate



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR 19

- Servicii și sedii de birouri pentru zona de transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- Show-room pentru diferite produse de larg consum;
- Structuri de vânzare cu suprafață mare - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, comerț en-gros;
- Zone comerciale cu caracter periodic cvasi permanent (târg ocazional)
- Parcaje la sol; tir - parking - uri, servicii pentru transportatori
- Service auto și alte funcțiuni de acest gen
- Activități industriale productive și de servicii, imm-uri desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Depozitare mic-gros și en-gros;
- Activități industriale și productive nepoluante;
- Activități manufacturiere

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 12

- Fără obiect

UTR 15

- Fără obiect

UTR 19

- Se permit următoarele funcțiuni: benzinării, spălătorii auto, vulcanizări, service auto în condițiile impuse prin avizul APM și astfel încât să nu genereze noxe și orice alt tip de poluare. Clădirile care adăpostesc aceste funcțiuni vor fi tratate arhitectural în funcție de specificul și caracterul zonei astfel încât să nu afecteze în mod negativ peisajul
- Mici activități manufacturiere (ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină) cu condiția să fie activități negenerative de noxe sau orice alt tip de poluare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 12

- Orice construcție care nu este legată de funcțiunea principală - Spital de Leprozerie



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR 15

- Orice construcție care nu este legată de funcțiunea principală - Lăcaș de cult

UTR 19

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic
- Depozități de materiale re folosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor
- Creșterea animalelor

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

UTR 12, UTR 15:

- Conform studiilor și normelor de specialitate avizate conform legii

UTR 19:

- Suprafață minimă a parcelelor este de 150 mp pentru construcții înșiruite și 200 mp pentru construcții izolate sau cuplate;
- Front minim la stradă de 8,0 m pentru construcții înșiruite, 10,0 m construcții cuplate și 12,0 m construcții izolate.
- În funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

UTR 12, UTR 15:

- Conform studiilor și normelor de specialitate avizate conform legii

UTR 19:

- Construcțiile vor fi retrase de la alinament cu min 5.0 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

UTR 12, UTR 15:

- Conform studiilor și normelor de specialitate avizate conform legii



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR 19:

- Min 3.0 m față de limitele laterale și min 5.0 față de limita posterioară a parcelei

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

UTR 12, UTR 15:

- Conform studiilor și normelor de specialitate avizate conform legii

UTR 19:

- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În situația amplasării mai multor clădiri pe aceeași parcelă, distanța dintre ele va fi stabilită prin PUD și în lipsa acestuia va fi egală cu minim înălțimea la cornișe a clădirii cu înălțimea cea mai mică, dar nu mai puțin de 6,0 m

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR 12, UTR 15, UTR 19:

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR 12, UTR 15, UTR 19:

- Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9.2 ale prezentului regulament

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	Tip UTR	Rh max	Hmax
UTR 12	Spital de Leprozerie amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	P+2	9 m



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	Tip UTR	Rh max	Hmax
UTR 15	Schit amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	P+1 - Excepție clădirea bisericii	6 m - excepție clădirea bisericii
UTR 19	Zonă de servicii, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă	P	3 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR 12

- Conform studiilor și normelor de specialitate avizate conform legii

UTR 15

- Se va respecta tipologia de arhitectură ecleziastică

UTR 19

- Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală.
- Se interzice amplasarea de firme sau reclame la etajele superioare ale construcției, cu excepția firmelor în consola amplasate pe o porțiune neutră a fațadei și care nu împiedică perceperea fațadei sau a unor detalii semnificative de arhitectură
- Toate fațadele vor avea aceeași calitate arhitecturală
- Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, mao, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

UTR 12, UTR 15, UTR 19:

- Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- Este obligatorie racordarea tuturor clădirilor la rețelele electrice.
- Toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare.
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuare.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană.
- Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi.

- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR 12

- Conform studiilor și normelor de specialitate avizate conform legii
- Amenajarea peisagistică trebuie să fie realizată astfel încât să nu dăuneze pacienților

UTR 15, UTR 19:

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese
- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale de spații verzi precizate la capitolul I.11 al prezentului regulament

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

UTR 12

- Conform studiilor și normelor de specialitate avizate conform legii

UTR 15

- Împrejmuirea se va armoniza cu arhitectura complexului

UTR 12, UTR 15, UTR 19

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de max 0,60 m și o parte realizată din lemn, fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu
- Se interzice împrejmuirea către domeniul public cu panouri prefabricate din beton, inclusiv cele perforate, uluci din lemn sau metal
- Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor
- Se interzice utilizarea policarbonatului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	Tip UTR	POT max	CUTmax
UTR 12	Spital de Leprozerie amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	20%	0.60
UTR 15	Schit amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	30%	0.60
UTR 19	Zonă de servicii, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă	50%	0.50



ZONĂ PENTRU UNITĂȚI AGRO - ZOOTEHNICE ȘI INDUSTRIALE: UTR 10a, UTR 10b, UTR 22

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR 10a - Fermă zootehnică - suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă: Isaccea – *Necropola C / Necropola tumulară de la Isaccea - La Două Mobile*

UTR 10b - Zonă industrială - Parc Fotovoltaic, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă: Isaccea – *Necropola C / Necropola tumulară de la Isaccea - La Două Mobile*

UTR 22 - Trup 14 - Unitate industrială (fostă fermă agro-zoo), suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă: Isaccea - „*La vest de parcul fotovoltaic*”

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 10a:

- Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mari, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- Sedii ale unor companii și firme din domeniul agro-zoo
- Ferme animale și activități conexe
- Depozitare en-gros;
- Comerț cu amănuntul;
- Parcaje la sol/ multietajate, pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane - încărcat /descărcat și manevre;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații verzi plantate;
- Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale;

UTR 10b:

- Parc fotovoltaic

UTR 22:

- Fostă fermă agro-zootehnică, se poate menține această funcțiune sau se poate realiza conversie spre zonă industrială, fiind permise:
 - Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;
 - Obiective tehnico-edilitare, inclusiv cele care promovează utilizarea energiei regenerabile: centrale eoliene, panouri fotovoltaice, pompe de căldură, instalații geotermale;
 - Producție manufacturieră;
 - Parcaje la sol;
 - Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
 - Spații verzi plantate;
 - Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
 - Unități de alimentație publică;
 - Servicii comerciale

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 10a, UTR 22:

- Este permisă localizarea activităților agro-zootehnice numai dacă nu necesită zone de protecție sanitară care să incomodeze desfășurarea activităților adiacente;
- Sunt necesare lucrări de modelare a geometriei taluzului, de asigurare a unei scurgeri corecte a apelor provenite din precipitații, înierbări ale pantelor și nu în ultimul rând o politică locală de protejare a fondului de vegetație;
- Zonele de protecție necesare se vor asigura în interiorul amplasamentelor

UTR 10b:

- Fără obiect



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 10a, UTR 10b, UTR 22:

- Locuire individuală și colectivă;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- Instituții publice și servicii de interes general: administrație locală, instituții de educație, creșe, grădinițe, școli generale etc., unități de cult, a spațiilor destinate sportului și agrementului;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLELE 4 - 7 :

UTR 10a, UTR 10b, UTR 22: Conform studiilor și normelor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR 10a, UTR 10b, UTR 22:

- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR 10a, UTR 10b, UTR 22:

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- Se va asigura numărul de parcaje conform prevederilor menționate la capitolul I.9 ale prezentului regulament

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	Tip UTR		Hmax	Rhmax
UTR 10a	Fermă zootehnică - suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	Tip UTR		Hmax	Rhmax
UTR 10b	Zonă industrială - Parc Fotovoltaic, suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Conform PUZ	P+1	8 m
UTR 22	Unitate industrială (fostă fermă agro-zoo), suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m

* Cu excepția clădirilor și instalațiilor tehnologice

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR 10a, UTR 10b, UTR 22:

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- **Volumetria:** simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc
- Se interzice utilizarea culorilor stridente (roz, galben, portocaliu, mao, albastru, verde etc.) pentru finisajul fațadelor. Dosarul de autorizare va conține codurile RAL propuse pentru finisajul fațadelor.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

UTR 10a, UTR 10b, UTR 22:

- Toate construcțiile noi sau reabilitate vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- În conformitate cu directivele europene, în zonele în care există sistem de alimentare centralizată cu energie termică se recomandă ca și noile imobile să fie racordate la acest sistem sau să folosească surse de încălzire regenerabile

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR 10a, UTR 10b, UTR 22:

- se vor prevedea plantații de talie medie, cu rol de protecție, în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

UTR 10a, UTR 22:

- Gardurile spre stradă ale clădirilor retrase de la aliniament vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim **2,00** metri, vor avea un soclu opac de circa **0.60** metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace, transparente dublate cu gard viu sau exclusiv gard viu și vor avea înălțimea maximă de **2,20** metri;
- Nu sunt admise împrejurimi din balustrii sau elemente din beton prefabricate;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

UTR 10b:

- Conform studiilor și normelor de specialitate avizate conform legii

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	Tip UTR		POT max	CUT max
UTR 10a	Fermă zootehnică - suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	0.50
UTR 10b	Zonă industrială - Parc Fotovoltaic, suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Conform PUZ	80%	1.00
UTR 22	Unitate industrială (fostă fermă agro-zoo), suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	0.50



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



ZONĂ PENTRU TURISM, AGREMENT ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE: UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d, UTR 4e

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Sunt zone noi propuse, în vecinătatea luciului de apă pentru dezvoltarea turistică a zonei.

Reglementările generale pentru aceste zone sunt instituite de Legea Apelor nr. 107/1996, Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 1204 /2010, legislația specifică de mediu.

Autorizarea lucrărilor de construire în interiorul acestor zone de protecție se face numai pe baza avizelor instituțiilor mai sus menționate.

Autorizarea oricaror construcții de tipul debarcader, platforme, scări și rampe de acces, panouri de delimitare, etc., se vor face conform avizelor Administrației Naționale „Apele Române” și Agenției de Protecție a Mediului.

UTR 4a - Agrement și turism pe malul Dunării în zona de protecție aferentă -*Sitului arheologic Cetatea Noviodunum*

UTR 4b - Trup 15 - Agrement pe malul Dunării, suprapus pe situl arheologic - *Cetatea Noviodunum*

UTR 4c - Trup 16 - Agrement pe malul Dunării aflat în zona de protecție a sitului arheologic *Cetatea Noviodunum*

UTR 4d - Trup 10 - Turism pe malul lacului Gorgonel - suprapunere pe siturile arheologice: Locuirea romană de la Isaccea - „Malul Lacului Saonu / Gorgonel - Zona fostelor case” și „Malul Lacului Saonu / Gorgonel - La Vie”

UTR 4e - Servicii cu rol de promovare sau conservare a vestigiilor și turistice suprapuse peste situl arheologic *Cetatea Noviodunum*

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 4e:

- Dotări turistice: pensiuni, vile, moteluri, sat de vacanță, bungalouri - structuri ușoare
- Pavilioane din structuri ușoare cu rol de promovare sau conservare a vestigiilor arheologice: expoziții, evenimente culturale, etc care pot include spații pentru comerț în legătură cu siturile arheologice și/sau spații de alimentare publică: cafenea, bistro
- Platforme evenimente
- Spații verzi amenajate

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d:

- Pavilioane din structuri ușoare cu rol de promovare sau conservare a vestigiilor arheologice: expoziții, evenimente culturale, etc., care pot include spații pentru comerț în legătură cu siturile arheologice și/sau spații pentru alimentare publică: cafenea, bistro
- Camping
- Debarcader
- Platforme evenimente
- Spații verzi amenajate
- Circulații pietonale și ocazional carosabile
- Zonă amenajată pentru pescuit
- Zonă plajă

UTR 4d:

- Locuințe individuale
- Pensiuni
- Moteluri
- Dotări de alimentare publică: restaurant, bistro

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d:

- Camping
- Grupuri sanitare
- Vestiare
- Parcaje



ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c:

- Orice fel de construcție care necesită fundare

UTR 4e:

- Pe situl arheologic Noviodunum sunt interzise orice construcții care pot afecta negativ vestigiile arheologice

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d, UTR 4d:

- Activități productive;
- Activități agrozootehnice;
- Service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari;
- Unitati comerciale- materiale de constructii si pietre agroalimentare;
- Depozite de orice natură;
- Zone gospodarie comunala, cimitire;
- Orice fel de lucrări de exploatare a terenului care pot duce la dregardarea peisajului, dispariția vegetației și poluare vizuală.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLELE 4 - 7 : Fără obiect

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d, UTR 4e:

- În interiorul UTR-urilor sunt permise doar circulații pietonale, care ocazional pot deveni carosabile doar pentru întreținerea tehnică a zonei

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d, UTR 4e:

- Pentru spațiile culturale, se vor asigura câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
- Pentru spațiile de agrement, se va asigura câte un loc de parcare pentru 10-30 de persoane
- Pentru spațiile de cazare, se vor asigura 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d, UTR 4e:



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR	Tip UTR		Rhmax	Hmax
UTR 4a	Agrement și turism pe malul Dunării în zona de protecție aferentă -Sitului arheologic Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	P	4m
		Funcțiuni turistice	P	3m
UTR 4b	Agrement pe malul Dunării, suprapus pe situl arheologic - Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	P	4m
		Funcțiuni turistice	P	3m
UTR 4c	Agrement pe malul Dunării aflat în zona de protecție a sitului arheologic - Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	P	4m
		Funcțiuni turistice	P	3m
UTR 4d	Turism pe malul lacului Gorgonel		P+2	9 m
UTR 4e	Servicii cu rol de promovare sau conservare a vestigiilor și turistice suprapuse peste situl arheologic Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	P	3 m
		Funcțiune turistică	P+1	6m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d, UTR 4e:

- Se vor folosi materiale naturale: lemn, piatră, stuf, pământ
- Finisajele exterioare vor integra construcțiile în peisaj

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d, UTR 4e:

- Construcțiile noi se vor racordate la rețelele edilitare, pentru a se evita deversarea de ape menajere direct în Dunăre sau în lacuri
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- În conformitate cu Directivele Europene, în zonele în care exista sistem de alimentare centralizata cu energie termica se recomanda ca si noile imobile sa fie racordate la acest sistem sau sa foloseasca surse de incalzire regenerabile

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4d, UTR 4e:

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Pentru construcțiile de turism - min 50% spații verzi amenajate și plantate
- Pentru construcțiile de cultură - min 30% spații verzi amenajate și plantate
- Speciile de plante utilizate vor fi adaptate specificității solului din vecinătatea apei și a posibilității de inundabilitate

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

UTR 4a, UTR 4b, UTR 4c, UTR 4e:

- Împrejmuirile vor fi realizate din gard viu

UTR 4d:

- Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 2,00 metri din care un soclu opac de max 0,60 m și o parte realizată din lemn, sau transparentă și dublată cu gard viu.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	Tip UTR		POT max	CUTmax
UTR 4a	Agrement și turism pe malul Dunării în zona de protecție aferentă -Sitului arheologic Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	30%	0.30
		Funcțiuni turistice	30%	0.30
UTR 4b	Agrement pe malul Dunării , suprapus pe situl arheologic - Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	30%	0.30
		Funcțiuni turistice	30%	0.30
UTR 4c	Agrement pe malul Dunării aflat în zona de protecție a sitului arheologic - Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	30%	0.30
		Funcțiuni turistice	30%	0.30
UTR 4d	Turism pe malul lacului Gorgonel		30%	0.90
UTR 4e	Servicii cu rol de promovare sau conservare a vestigiilor și turistice suprapuse peste situl arheologic Cetatea Noviodunum	Funcțiuni expoziționale / promovare	30%	0.30
		Funcțiune turistică	35%	0.70



ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE NAVALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE: UTR 8

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR 8 - Portul Isaccea, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 8:

- Amenajări portuare specifice - docuri - instalații de semnalizare - zone de încărcare/descărcare și transport mărfuri - conform legislației legislației și normativelor în vigoare;
- Servicii publice și de interes general compatibile cu funcționarea serviciilor maritime;
- Amenajări, lucrări de terasamente și infrastructură, spații necesare funcțional și pentru asigurarea securității transportului maritim;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice, perdele vegetale antipoluare etc.).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 8:

- Spații verzi amenajate pe suprafețele libere rezultate din modul de organizare a incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic cu condiția ca acestea să nu influențeze circulația optimă în cadrul subzonei în care urmează a fi amplasate.
- Parcaje pentru salariați și pentru călători.
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele/acordurile de protecție specificate de legislația în vigoare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 8:

- Se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere, conform legislației în vigoare;
- Se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere și aeriene (inclusiv în aria vizibilă la aterizare și decolare): depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Amplasarea în incinta unităților a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - 7:

UTR 8: conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR 8

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Se va asigura accesul din circulația publică pentru fiecare parcelă

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR 8

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.
- Se va asigura staționarea autovehiculelor pe parcelele proprii, în afara domeniului public.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR 8

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii.

UTR	Tip UTR		Rhmax	Hmax
UTR 8	Portul Isaccea, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Conform PUZ	P+1	6 m
UTR 23	Zonă de activități portuare aflat parțial în zona de protecție a sitului arheologic Cetatea Noviodunum		P+1	6 m

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR 8:

- Conform studiilor de specialitate și a normativelor avizate conform legii

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

UTR 8:

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor racordate la rețelele edilitare

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR 8:

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minimale de spații verzi precizate la capitolul I.11 al prezentului regulament

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

UTR 8:

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	Tip UTR		POTmax	CUTmax
UTR 8	Portul Isaccea, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Conform PUZ	20%	0.50



ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ: UTR 13, UTR 14, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 27, UTR R

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

UTR 13 - Trup 4, zonă tehnico edilitară - rezervor apă, amplasat în zona de protecție a siturilor arheologice în zona de Sud a satului Revărsarea

UTR 20 - Trup 12, zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă - Isaccea – *Necropola C / Necropola tumulară de la Isaccea - La Două Movile*

UTR 21 - Trup 13, zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă - Isaccea – *Necropola C / Necropola tumulară de la Isaccea - La Două Movile*

UTR 24 - Trup 15, zonă stație de măsurare a gazelor, amplasată în zona de protecție a siturilor arheologice din partea de Est a orașului Isaccea

UTR 27 - Trup 16, zonă tehnico - edilitară - stație pompare, amplasată în zona de protecție a siturilor arheologice din partea de Est a orașului Isaccea

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

UTR 14 - Trup 5, zonă tehnico - edilitară - puț forat, amplasat în amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

UTR 18 - Trup 9, zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, amplasat în amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice

R - reunește zonele dispersate pentru echipare tehnico - edilitară, din interiorul celorlalte UTR-uri



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR 13, UTR 14, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 27, UTR R:

- Construcții, instalații și amenajări pentru echipare edilitară;
- Captări de apă, stații de pompare, rezervoare de apă
- Posturi/ stații de transformare
- Centrale termice
- Stații de reglare/ măsurare gaz
- Antene gsm
- Rețele tehnico- edilitare (apă, canalizare, lea, telefonie, gaz, termoficare)
- Construcții aferente rețelelor tehnico -edilitare
- Stație de epurare
- Depozite de carburanți

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR 13, UTR 14, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 27, UTR R:

- Se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin normele în vigoare

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR 13, UTR 14, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 27, UTR R:

- Pentru incintele situate în zone rezidențiale se interzic orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLELE 4 - 7

UTR 13, UTR 14, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 27, UTR R:

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR 13, UTR 14, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 27, UTR R:

- Accesese se vor dimensiona conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR 13, UTR 14, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 27, UTR R:

- Staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	TIP UTR		Rhmax	Hmax
UTR 13	Zonă tehnico edilitară - rezervor apă, amplasat în zona de protecție a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3m
UTR 14	Zonă tehnico - edilitară - puț forat, amplasat în amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m
UTR 18	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m
UTR 20	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m
UTR 21	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m
UTR 24	Zonă stație de măsurare a gazelor, amplasată în zona de protecție a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3 m
UTR 27	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, amplasată în zona de protecție a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P	3m
R	Zonă tehnico edilitare		P	3 m

ARTICOLELE 11 - 14:

UTR 13, UTR 14, UTR 18, UTR 20, UTR 21, UTR 24, UTR 27, UTR R:

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	TIP UTR		POTmax	CUTmax
UTR 13	Zonă tehnico edilitară - rezervor apă, amplasat în zona de protecție a siturilor arheologice		50%	0.50
UTR 14	Zonă tehnico - edilitară - puț forat, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice		50%	0.50
UTR 18	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, amplasat în afara zonelor de protecție a monumentelor și a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	0.50
UTR 20	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, suprapusă peste situl arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	0.50
UTR 21	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, suprapusă peste sit arheologic și zona de protecție aferentă	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	0.50
UTR 24	Zonă stație de măsurare a gazelor, amplasată în zona de protecție a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	0.50
UTR 27	Zonă tehnico - edilitară - stație de pompare, amplasată în zona de protecție a siturilor arheologice	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	0.50
R	Zonă tehnico edilitare		50%	0.50



C - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona C este reprezentată de totalitatea căilor de comunicație rutieră

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- Autogări și alte construcții și amenajări pentru transportul de călători, precum și serviciile anexe aferente;
- Amenajări și construcții subterane și supraterane pentru parcaje rutiere în regim public sau privat;
- Semnalizări prin panouri și luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- Mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- Lucrări de protecție împotriva poluării (ziduri antifonice etc.).
- Amenajări pietonale, piste și stații pentru biciclete și alte mijloace de transport în comun;
- Spații plantate, plantații de aliniament, plantații de protecție
- Chioșcuri, adăposturi pentru personalul aferent parcajelor;
- Sisteme de taxare, control și acces în zonele aferente de parcaje;
- Invelitori pe structură ușoară;



ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:
 - Să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țiței, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
 - Să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
 - Să respecte în extravilan următoarele distanțe minime de protecție de la axul drumului până la marginea exterioară a zonei drumului, funcție de categoria acestuia:
 - Autostrăzi - 50 m.;
 - Drumuri naționale - 22 m.;
 - Drumuri județene - 20 m.;
 - Drumuri comunale - 18 m.;
- Elementele căilor de comunicație în zona obiectivelor speciale să respecte legislația în vigoare (Ordin MLPAT, MAPN, MAI și SRI din 1995 cu modificările și completările ulterioare).

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse
 - modernizarea intersecțiilor;
 - realizarea pasajelor supra și subterane;
 - realizarea spațiilor de parcare;
- se interzic pe terenurile vizibile din circulațiile publice rutiere: depozitări de materiale, piese sau utilaje degradate, amenajări de șantier abandonate, platforme cu suprafețe deteriorate, construcții degradate, terenuri lipsite de vegetație, gropi de acumulare a apelor meteorice, depozite de deșeuri etc.;
- cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- amplasarea în incinta unităților de transporturi și a garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu/explozie.

În zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor și autostrăzilor este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- Panouri independente de reclamă publicitară.
- Se interzice comercializarea en-detail a produselor care pot fi transportate la domiciliu cu automobilul propriu sau cu taxi.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLELE 4 -7 - conform proiectelor tehnice de specialitate avizate conform legislației în vigoare

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESURI

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări).
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
- accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor respecta prevederile Cap. II.9.2. din prezentul Regulament.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- Rh - D+P+1E* (7.5m la cornișă/atic)
*cu excepția instalațiilor tehnologice
- Pentru funcțiunile existente care depășesc regimul de înălțime admis, se menține regimul de înălțime existent



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public pentru fiecare funcțiune adiacentă căilor de comunicație rutieră.
- Pentru iluminarea spațiului public se vor folosi corpuri de iluminat cu destinație specială pentru fiecare tipologie de circulație (pietonală, rutieră, pentru mijloace alternative de transport: biciclete, role, segway, etc.)

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- Se vor respecta obligatoriu, pentru toate categoriile de construcții cerințele minime de la Cap.II.11.
- Orice parte vizibilă dintr-o cale de comunicație va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- Se vor prevedea plantații înalte cu condiția de a nu împiedica vizibilitatea indicatoarelor rutiere în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri;

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- Împrejmuirile vor fi conform reglementărilor existente în prezentul Regulament Local de Urbanism pentru fiecare subzonă funcțională (vezi Art. 14 al fiecărui capitol din R.L.U.) ;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	POT**	CUT**
C	50%	1.5

** Doar pentru construcții



G - ZONĂ PENTRU GOSPODĂRIRE COMUNALĂ - CIMITIRE ȘI CLĂDIRI ANEXE

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei comunale: cimitire și servicii de salubritate.

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Cimitire și clădiri anexă;
- Capelă mortuară;
- Mausoleu, osuar;
- Circulații carosabile;
- Parcaje;
- Circulații pietonale;
- Plantații;
- Pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0 metri**;
- Se va asigura pentru noile cimitire o suprafață brută de 10 mp pentru fiecare loc de veci care va include locul de veci propriu-zis, spațiile plantate și căile de circulație pietonale aferente;



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

- Sunt admise căi de circulație rutieră pentru uz nepermanent pentru asigurarea accesibilității către locurile de veci

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLELE 4 - 7: fără precizări

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- Se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în pondere de circa 15 % din suprafața totală a cimitirului;
- Accesul la capela mortuara se va asigura printr-o circulație de minim 3.5 metri

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

UTR	Rhmax	Hmax
G	P	4m

*cu excepția lăcașului de cult

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Se vor asigura puncte de apă;
- Se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;
- Se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism
elaborator: s.c. urban team s.r.l.
beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în principal pe limitele orientate spre zone rezidențiale.
- Se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese/circulații;
- Elementele fixe de mobilier urban din spațiile accesibile publicului se vor subordona caracterului zonei

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maximum 2,00 metri, de asemenea acestea vor fi dublate de garduri vii sau de vegetație de aliniament;
- Se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	POT*	CUT*
G	10%	0.2



V - ZONĂ SPAȚII VERZI

GENERALITĂȚI. CARACTERUL ZONEI

Zona V cuprinde toate categoriile de spații plantate publice și de protecție. Acestea sunt parcuri, scuaruri publice, baze sportive, terenuri în aer liber și parc de distracții. În cadrul UTR-ului, este o subunitate, **Va cu destinație specifică de parc de distracție**

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

UTR V, UTR Va

- Spații plantate amenajate;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și oglinzilor de apă;
- Trasee pietonale și cicliste;
- Mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
- Pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, alimentație publică, comerț și activități culturale (spații expoziționale, biblioteci);
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Parcaje;
- Terenuri de sport în aer liber cu/fără anexe suport (vestiare, grupuri sanitare)
- Unități de practicare a sportului de timp liber/întreținere: teren de sport acoperit ușor, având acces la anexe suport, sală specializată (arte marțiale, dans, fitness etc), amenajări sportive (spații deschise), agrement și loisir
- Parcaje



UTR Va:

- Instalații pentru divertisment

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

UTR V, UTR Va

- Intervențiile asupra acestor zone se vor face respectând Ordonanța de urgență nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului respectiv a Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

UTR V, UTR Va

- Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLELE 4 - 7: Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

UTR V, UTR Va

- Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, cu următoarele condiționări:
 - Se va asigura accesul din circulațiile publice a aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale și se va asigura în mod corespunzător blocarea accesului neautorizat al publicului;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

UTR V, UTR Va

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIM ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

V	Parcuri și scuaruri publice	P	3 m
	Baze sportive	P	3 m
	terenuri sport	P	4 m
	Va - Parc distracții	P	3 m - cu excepția instalațiilor

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

UTR V, UTR Va

- Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, cu următoarele condiționări:
 - Aspectul construcțiilor nu va deprecia mediul natural și va fi în concordanță cu spațiile plantate.
 - Se vor utiliza materiale locale.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

UTR V, UTR Va

- Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, cu următoarele condiționări:
 - Este necesară extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.
 - Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

UTR V, UTR Va

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- Se recomandă, a se utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice specifice,
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- Se recomandă ca terenurile de joacă să fie specializate pe categorii de vârstă. Se interzice folosirea speciilor periculoase (cu țepi, spini, otrăvitoare etc.);
- Se va utiliza relieful existent al terenului
- Se vor valorifica și integra în cadrul amenajării eventualele descoperiri arheologice
- Tematica parcului va fi în legătură cu istoria locală

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

UTR V, UTR Va

- Conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii, cu următoarele condiționări:
 - Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maximum 1,50 metri din care un soclu opac de 0,60 m și o parte transparentă dublată cu gard viu.
 - Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 metri. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

o distanță de minimum 0,5 metri terenul va fi coborât cu minimum 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

V	Parcuri și scuaruri publice	15%	0.15
	Baze sportive	50%	0.50
	terenuri sport	10%	0.10
	Va - Parc distracții	30% - inclusiv alei, platforme și instalații	0.30



TDS - ZONĂ PENTRU TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

Zona este alcătuită din unități militare, unități aparținând serviciilor speciale, etc., la delimitarea unităților teritoriale de referință fiind menținute toate localizările existente în prezent.

Zonele cu destinație specială nu se supun reglementarilor aferente U.T.R.-urilor în care sunt incluse. În caz de schimbare a destinației terenurilor, construirea se va face în baza unui Plan Urbanistic Zonal.

„Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii comune aprobată prin Ordinul nr. 2212/21.02.2018.”

“Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile cu amplasament:

- În vecinătatea obiectivelor M.A.I., în conformitate cu Ordinul nr. 3422/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- În interiorul zonei de restricție, sau în imediata vecinătate a acesteia, marcată pe planșa de reglementări urbanistice drept <<Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.>>;

Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă se va realiza conform prevederilor specifice în vigoare.

Din considerente urbanistice unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei vor fi împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2,20 metri din care un soclu opac de maxim 0,60 metri, dublat spre interior la circa 2,50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLELE 1 - 14 : fără precizări

UTR	Descriere		RH*	Hcornișă*
TDS	Zonă pentru terenuri cu destinație specială	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	P+1E	6m

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

UTR	Descriere		POT max (% teren)	CUT max (mp ADC/ mp teren)
TDS	Zonă pentru terenuri cu destinație specială	Indici recomandați sau cf proiectului tehnic de specialitate	50%	1.50



IV. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Pentru asigurarea funcționării actuale și pentru protejarea posibilităților de dezvoltare viitoare a localității se impun următoarele restricții, definite astfel:

TA - TERENURI AGRICOLE

TF - TERENURI FORESTIERE

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

TP - ZONE NATURALE PROTEJATE

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

REGULI GENERALE :

- În interiorul siturilor arheologice și a zonelor de protecție a acestora, precum și asupra monumentelor istorice împreună cu zona de protecție aferentă, orice intervenție se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Direcției Județene pentru Cultură Tulcea, conform prevederilor art. 5, alin. (15) din O.G. 43/2000 republicată.
- Pentru zonele unde este identificat sit arheologic, orice intervenții de construire/care vor afecta solul vor putea fi începute, doar după ce a fost realizată descărcarea de sarcină arheologică (săpătură arheologică preventivă)
- Pentru zonele de protecție a siturilor arheologice, orice intervenții de construire/care vor afecta solul pot avea loc doar cu supraveghere arheologică
- Pentru zonele unde sunt situri arheologice și în zonele de protecție ale acestora, se aplică și prevederile subcapitolului 5.1 ale prezentului regulament.

Autorizarea construcțiilor în extravilan se face în condițiile și respectând prevederile stabilite de legislația în vigoare.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului se poate face numai cu respectarea prevederilor legale și numai în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ, cu excepția celor permise prin lege.

Pentru amplasarea fermelor și exploatărilor agro-industriale, a construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili și aviza în condițiile legii de autoritățile abilitate în domeniul respectiv.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri naționale, rezervații naturale, precum și în celelalte zone protejate, de interes național, delimitate potrivit legii, se face numai cu avizul Ministerului Mediului Apelor și Pădurilor și a altor autorități ale administrației publice locale și organe de specialitate.

Introducerea de terenuri agricole în intravilan, în afara celor introduse prin prezenta documentație se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

Se impune evitarea realizării de împrejmuiri pentru parcelele agricole. Excepții fac acele cazuri în care se solicită împrejmuirea terenului cu scopul protejării de animale. În aceste cazuri sunt permise doar împrejmuiri din piloni de lemn bătuți în pământ cu plasă de sârmă sau scândură. Este interzisă utilizarea de beton, piatră, sau alte materiale pentru fundații, piloni sau alte elemente ale gardului. Înălțimea gardului nu poate depăși 1,2 m, de la cota terenului natural.

Anexele agricole nu vor avea suprafețe mai mari de 50 mp. arie desfășurată construită și nu vor avea mai mult de un nivel supateran.

TA - TERENURI AGRICOLE

Terenurile agricole din extravilanul orașului Isaccea au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ.

Terenurile cu destinație agricolă sunt: terenurile agricole productive (suprafețe arabile, vii, livezi, pepiniere viticole, pomicele, plantații de hamei și duzi, pășuni, fânețe, sere, solarii), cele cu vegetație forestieră dar care nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agro-zootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și stațiile de depozitare care servesc nevoilor agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

Terenurile agricole se supun prevederilor art. 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării lucrărilor și amenajărilor agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite prin lege.

Autoritățile administrației publice locale au obligația de a urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate de construcții, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și II de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și plantate cu vii și livezi este strict interzisă, cu excepția construcțiilor care servesc activităților agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarea țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze și petrol, lucrările de gospodărire a apelor și de amenajare a surselor de apă.

Pentru amplasarea fermelor și exploatarea agro-industriale, a construcțiilor care pot produce efecte de poluare a mediului, amplasamentele se vor stabili și aviza în condițiile legii de autoritățile abilitate în domeniul respectiv.

Conform Ordonanța de urgență nr. 34 din 23.04.2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajistilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, art 5 se interzice scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajistilor.

Funcțiuni admise:

- Culturi agricole care nu depășesc adâncimea de săpare a pământului de 25-30 cm și nu necesită deplasarea de utilaj greu;
- Pășunat, în afara zonelor cu vestigii construite supraterane
- amenajări de semnalizare și punere în valoare a monumentului / sitului arheologic - inclusiv împrejurimi, lucrări de conservare / restaurare a vestigiilor arheologice, amenajări muzeale și servicii asociate acestora - în condițiile legii;
- Cercetarea arheologică.

Funcțiuni interzise:

- Arături mai adânci de 30 cm;
- Orice tip de activități care implică construirea de clădiri, anexe, instalații, rețele, etc., înainte de obținerea certificatului de descărcare de sarcină arheologică;

TF - TERENURI FORESTIERE

Suprafețele împădurite din extravilanul orașului Isaccea au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ.

Suprafețele împădurite se supun prevederilor art. 5 din Regulamentul General de Urbanism:

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatarea silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(2) Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor și Protecției Mediului, al Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Turismului.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

(3) Delimitarea pe județe a terenurilor cu destinație forestieră, stabilită în condițiile Legii, de către organele de specialitate ale administrației publice, se comunică consiliilor județene prin ordinul ministrului Apelor și protecției mediului și al ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor.

Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică sau privată este interzisă.

În mod excepțional, pentru construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forări, sonde și echipamente aferente acestora, conductele magistrale de transport gaze și petrol, ori pentru lucrări de îmbunătățiri funciare, de gospodărire a apelor sau de realizare a unor noi surse de apă, ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier în alte scopuri decât cele silvice - cu sau fără defrișarea pădurii - se aprobă conform legislației în vigoare.

Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 50 m de liziera pădurii, se va obține avizul structurii teritoriale a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură.

Conform Codul Silvic din 19.03.2008 (Republicarea 1 din 2015) art. 7 (4) Este interzisă includerea pădurilor în intravilan.

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

Terenurile aflate permanent sub ape din extravilanul orașului Isaccea au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor menționate mai sus este permisă numai cu avizul administrației publice de specialitate și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

TP - ZONE NATURALE PROTEJATE

Terenurile aflate permanent sub ape din extravilanul orașului Isaccea au fost delimitate în conformitate cu zonificarea teritoriului administrativ din cadrul planșei Încadrare în teritoriul administrativ.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor menționate mai sus este permisă numai cu avizul administrației publice de specialitate și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

În zonele lipsite de lucrări de consolidare și amenajare a malurilor se recomandă autorizarea construcțiilor în afara albiilor majore ale apelor, cu excepțiile prevăzute de lege.

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

Terenurile ocupate de zone neproductive din extravilanul orașului Isaccea au fost delimitate în cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ. Autorizarea construcțiilor în aceste zone se face cu respectarea prevederilor stabilite de legislația în vigoare.

Utilizări admise: exploatări agregate minerale, etc.

TC - TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

Terenurile ocupate de zone neproductive din extravilanul orașului Isaccea au fost delimitate în cadrul planșei de Încadrare în teritoriul administrativ

Întocmit,
urb. Dana APOSTOL

urb. peisag. Raluca DUICĂ



V. ANEXE

ANEXA 1 - CADRUL LEGAL DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism este elaborat în conformitate cu următoarele acte normative specifice sau complementare domeniului urbanismului:

Codul Civil (Republicarea 1 din 2011) - cu modificările ulterioare;

Legea nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - cu modificările și completările ulterioare (forma aplicabilă 25.06.2018);

Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice la Legea nr. 350/ 2001

Legea nr. 18/1991 (Republicarea 1 din 1998) a fondului funciar - cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 23.05.2019);

Legea nr.50/1991 (Republicarea 2 din 2004) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 09.01.2019);

Legea nr. 10/1995 (Republicarea 2 din 2016) privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 12.05.2019);

Legea nr. 7/1996 (Republicarea 3 din 2015) privind cadastrul și publicitatea imobiliară - cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 23.05.2019);

Legea nr. 107/1996 a apelor - cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 05.11.2018);

Legea nr. 33/1994 (Republicarea 1 din 2011) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică - republicată, cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 08.07.2011);

Ordonanța nr. 43/1997 (Republicarea 1 din 1998) - Ordonanța privind regimul drumurilor, cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 02.07.2018)

Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 29.11.2016);

Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a- zone protejate - cu modificări (forma actualizată aplicabilă 06.09.2016);

Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - Secțiunea IV: Rețeaua de localități - cu modificările și completările ulterioare;

HGR nr. 525/1996 (Republicarea 1 din 2002) pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare - forma actualizată aplicabilă 30.12.2014;

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor;

Ordinul ministerului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației - cu modificările și completările ulterioare (forma actualizată aplicabilă 31.10.2018);

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1297/2017 pentru aprobarea Normelor privind încadrarea în categorii a drumurilor de interes național;

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1296/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

Ordin nr. 129 din 25.08.2016 - Ordin pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă;

Ordinul Ministrului de Interne nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor;



ANEXA 2 - DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AL ORAȘULUI ISACCEA

ANEXE GOSPODĂREȘTI - construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă. În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea, (Legea 50/1991)

ANEXE GOSPODĂREȘTI ALE EXPLOATAȚIILOR AGRICOLE - construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole, (Legea 50/1991)

ALINIAMENT - linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU - construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive, (Legea 50/1991)

CORNIȘĂ - partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor, (www.dexonline.ro) În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

DEMISOL (prescurtat: D) - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

INDICATORI URBANISTICI - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție, (Legea 350/2001);

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită, (Legea 350/2001).

Excepții de calcul al indicatorilor urbanistici POT și CUT:

dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;

dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții, (Legea 350/2001).

INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE - organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, (www.dexonline.ro)

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = filieră intermediară de depozite în care intră mărfuri în ambalaje de comercializare, în cantități reduse și cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor, care se localizează în zona centrală, în zona mixtă și în centrele de cartier; astfel de depozite pot asigura și aprovizionarea la domiciliu a clienților.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier - creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți, companii, firme, asociații care asigură, contra cost sau în sistem non-profit, o largă gamă de servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

INTERDICTIE DE CONSTRUIRE (NON AEDIFICANDI) - regula urbanistica potrivit careia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă, (Legea 350/2001).

ÎMPREJMUIRI - construcțiile definitive sau provizorii, cu rolul de a delimita suprafețe, arii sau parcele asupra cărora există forme de proprietate, executate pentru protecție împotriva intruziunilor, realizate din diferite materiale - beton, cărămidă, piatră, lemn, metal, inclusiv sârmă ghimpată întinsă pe bulumaci -, ori prin plantații specifice, (Legea 50/1991)

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

MANSARDĂ (prescurtat: M) - spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- a) podul construcției va forma un unghi maxim de 60 grade cu planul orizontal;
- b) podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel mult 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

MOBILIER URBAN - elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundății platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Face parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea, (Legea 50/1991)

PARCELA - suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M - 007 - 2000).

PARCELARE - operațiunea de proiectare urbanistică prin care se determină divizarea unei sau mai multor proprietăți funciare distincte, destinate construirii, în scopul atribuirii, concesiunii sau vânzării loturilor rezultate, (Legea 50/1991)

SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICĂ - sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este conținută în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate), (Legea 350/2001).

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

SUBSOL (prescurtat: S) - nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

SUPANTĂ - planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus, (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (SC) - suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită, (Legea 350/2001).

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ (SCD) - suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție, (Legea 350/2001).

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (UTR) - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. UTR se delimitează, după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcellar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar, (Legea 350/2001).

Prin **ZONĂ DE PROTECȚIE** - suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate. (OUG nr. 7/2011, art.1, pct 42)

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural - cf. Art. 9. alin. (1) din Legea nr. 422/2001.

ZONELE PROTEJATE sau **ZONE CONSTRUITE PROTEJATE** (prescurtate ZCP), sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu - cf. Art. 1, alin. (2) din Legea nr. 5/2000 și OUG nr. 7/2011, nr. 43.

Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Isaccea

Volumul II - Regulament general de urbanism

elaborator: s.c. urban team s.r.l.

beneficiar: primăria orașului Isaccea



PRIMĂRIA ORAȘULUI ISACCEA

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ZONEI REZIDENȚIALE - reprezintă serviciile publice de proximitate, de importanță locală, destinate preponderent locuitorilor zonei. Pentru a putea fi încadrate în UTR-urile rezidențiale acestea trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

să nu genereze transporturi grele;

depozitarea aferentă acestor activități să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

Conform prezentului regulament, funcțiunile complementare zonelor rezidențiale sunt:

structuri de vânzare cu suprafață mică (sub 400 mp.) - comerț alimentar și nealimentar

alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină

unități de cazare turistică cu capacitate redusă (maxim 8 camere)

unități de practicare a sportului (UPS) de proximitate: terenuri de sport în aer liber în care prezența anexelor suport (vestiare, grupuri sanitare) este opțională și unități de practicare

a sportului (UPS) de timp liber/întreținere: teren de sport acoperit ușor, având acces la anexe suport, sală specializată (arte marțiale, dans, fitness etc), amenajări sportive de mici dimensiuni (spații deschise), agrement și loisir

servicii cu acces public: tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru afterschool, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii

IT, salon de estetică și întreținere corporală (masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare etc

cabinete și birouri pentru profesii liberale (Servicii profesionale)- cabinete medicale umane sau veterinare, cabinete stomatologice, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, farmacii, cabinete avocatură, notariate, birou de traducere, cabinete contabilitate, birouri de consultanță, birouri de proiectare, agenții imobiliare, ateliere de artă, studiouri fotografice, saloane de întreținere corporală - frizer, coafor, cosmetică, masaj, saună, solar, etc)

mici activități manufacturiere - ateliere de croitorie, reparații încălțăminte, marochinărie, tapițerie, curățătorie haine, reparații obiecte de uz casnic, asistență IT, ateliere de rame și tablouri, oglinzi și gemuri, tâmplărie, manufactură fină sau alte activități negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel, etc.

Întocmit,

urb. Dana APOSTOL

urb. peisag. Raluca DUICĂ