

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

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

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

•Denumirea proiectului:

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

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

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

• Beneficiar : **MUFTIATUL CULTULUI MUSULMAN**

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

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

1.2. Obiectul PUZ

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

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

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

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

Vecinii terenului reglementat sunt :

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

1.3. Surse documentare

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

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

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

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

Orasul se afla la o distanta de 37 km fata de municipiul resedinta de judet.

Suprafața teritoriului administrativ al orasului este de 12 188,03 ha.

2.2. Încadrarea în localitate

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

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

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

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

2.4. Circulația

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

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

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

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

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

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

2.6. Echiparea edilitară

Imobilul este racordat la toate utilitatile urbane.

2.7. Probleme de mediu

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

Opțiuni ale populației

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

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

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederile P.U.G.

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

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

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

Zona rezidențială este,prin definiție,zona în care predominanță sunt construcțiile și amenajările pentru locuințe.Centrala termică este parte unei zone rezidențiale,asa după cum sunt și parcarile,spațiile pentru depozitare deseuri,locuri de joacă pentru copii,spații verzi amenajate.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Perimetrul studiat nu prezintă restricții de construire și execuție rezultate din amplasament deoarece este o construcție existentă care nu se va extinde nici pe orizontală nici pe verticală.Volumetria existentă este una deosebit de simplă,volumetrie care se va păstra pentru a nu intra în contradicție cu volumetria monumentului.Intreaga zonă este una puternic construită cu imobile pentru locuințe colective în regim de înălțime de P+4 nivele.

Adiacent imobilului studiat se află două construcții provizorii care,deocamdată,se pastrează:o platformă acoperită pentru deseuri menajere și o structură de beton,fostul depozit de carbuni al centralei termice,acum dezafectat și folosit ca parcare acoperită.

3.4. Modernizarea circulației

Din punct de vedere al circulației în zonă nu sunt constrângeri de nici un fel,circulația putând să se desfășoare pe drumul stradal existent(strada Vidin) în partea de sud a amplasamentului studiat,drum aflat în stare bună.

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

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

- parcare autovehiculelor de toate tipurile se va face numai în zone special amenajate din interiorul parcelei studiate;
- este interzisă parcare autovehiculelor în lungul străzii Vidin;
- în imediată vecinătate este amenajată o parcare publică generoasă care poate folosi și construcția propusă la amenajare;

3.5. Zonarea funcțională, reglementări și indicatori urbanistici

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

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

Zonificare :

Pe teritoriul reglementat în PUZ se distinge o singura zona functionala, respectiv:

- **LM:**zona rezidentiala

Subzone: - subzona constructie locuinta regim mic de inaltime-Lm

Parcelare :

Așa cum rezultă din piesele desenate, se propune o singura parcela pentru dotarea propusa

- Subzone:-subzona constructie locuinta regim mic de inaltime-Lm

In restul zonei studiate dar nereglementate prin prezenta documentatie,se pastreaza reglementarile existente.

Reguli generale privind modul de ocupare al terenurilor.

Parcelarea existenta nu se modifica si permite amenajarea imobilului existent in anexa pentru Geamie(locuinta imam,bucatarie si spatiu de servit masa,grupuri saniare pe sexe) .

Retragerile existente fata de limitele proprietatii sunt zero peste tot,imobilul fiind in proprietate strict cat este aria construita;fata de constructiile existente sunt urmatoarele distante:

- fata de imobilul monument-Geamia-distanta este de 15,30 m
- fata de imobilul locuinte colective din sud exista o distanta de 12,85m
- imobilul de locuinte colective din nord este adiacent imobilului in studiu;

Regimul de înălțime :

Regimul maxim de înălțime existent si propus este de parter.

Permisivități :

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

Constrângeri :

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

- se interzic orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

Reguli generale privind modul de realizare a construcțiilor propuse :

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

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

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

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

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

Indicatori urbanistici existenți/propuși:

S.utilă centrală termică = 74,50 mp

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

S.utilă = 97,43 mp

S.construită = 118,98 mp

S.teren (acte) = 119 mp

H.max corp centrală termică = 5,00 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Materiale de construcție și finisaje

Imobilul se va construi din materiale durabile, finisajele vor fi adecvate zonei, se vor folosi culori albe la exterior.

Acoperișurile :

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

Indici urbanistici :

Se mentin urmatorii indici urbanistici:

POT:100%

CUT : 1,0

BILANȚ TERITORIAL

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

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

Zona studiata este in suprafata de 2450,0mp.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

ALIMENTARE CU APA

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

CANALIZARE

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

ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICA

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

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA .

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

3.7. Protecția mediului

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

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

3.8. Obiective de utilitate publica

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

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

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii

- Prezentul Plan Urbanistic Zonal a fost elaborat în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative în domeniu :
 - **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare :
 - **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare.
 - **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare :
 - **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism**, indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)
 - **Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)
- Planul urbanistic zonal tratează unitar această zonă în vederea dezvoltării urbanistice armonioase, amenajării teritoriului și echipării edilitare.
- Categoriile de intervenție stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent jalonează atât activitățile de proiectare și avizare, cât și condițiile de constructibilitate și restricții, care vor trebui să fie cunoscute și respectate de proprietarul parcelei cât și de proprietarii rețelelor publice din zonă.

4.2. Masuri în continuare

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

Întocmit,
arh. urb.Mirela Dida