

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

U.T.R. nr. 1-CENTRU

PARTEA I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

Regulamentul Local de Urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și de utilizare a construcțiilor din zona teritoriului studiat aparținând UTR nr.1-CENTRU.

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

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

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

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

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. La baza elaborării prezentului RLU aferent PUZ stau :

- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare

- **Ghidul privind elaborarea regulamentelor locale de urbanism,** indicativ GM-007-2000, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 (broșură)
- **Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal,** indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 (broșură)

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE

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

Suprafața pentru care s-a elaborat lucrarea este de **119,0 mp** studiată unitar și este situată în UTR nr. 1-CENTRU .

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

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

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

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

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

Vecinii terenului sunt :

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

Terenul in suprafata de 119,0 mp este situat în intravilanul orasului Isaccea, NC 31652 si este proprietatea privata a Muftiatului cultului musulman din Constanta, potrivit contractului de vanzare/cumparare autentificat sub nr. 841/2016

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

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

PARTEA a III – a – ZONIFICAREA TERITORIULUI

1. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

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

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

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

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

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

- **LM** :zona rezidentiala
-subzona locuinte cu regim mic de inaltime;

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

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI

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

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

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Art. 7. Utilizări interzise

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

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

Art. 9. Expunerea la riscuri naturale

Art. 10. Expunerea la riscuri tehnologice

Art. 11. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 12. Orientarea față de punctele cardinale

Art. 13. Amplasarea față de drumurile publice

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Art. 17. Accese pietonale

Art. 18. Parcaje, garaje

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Art. 19. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

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

Art. 20. Parcelarea

Art. 21. Înălțimea construcțiilor

Art. 22. Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 23. Procentul de ocupare al terenului

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

Art. 24. Spații verzi

Art. 25. Împrejmui

LM– ZONA REZIDENTIALA

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

-subzona locuinte cu regim mic de inaltime

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

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

Art. 3. Funcțiuni complementare admise zonei

- se permit cele existente deja in RLU aferent PUG;

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise

- anexa geamie;

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

- nu sunt

Art. 7. Utilizări interzise

- orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice

CAPITOLUL 3 – CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A
CONSTRUCȚIILOR

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

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică

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

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

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

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

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

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

Art. 12. Construcții cu funcții generatoare de riscuri tehnologice

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

3.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 13. Orientarea față de punctele cardinale

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

Art. 14. Amplasarea față de drumurile publice

- zona destinată anexei sa aiba acces la drumul public ;

Art. 15. Amplasarea față de aliniament

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

Art. 16. Amplasarea în interiorul parcelei

- imobilul exista pe parcela si nu s eva extinde;

3.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 17. Accese carosabile

-accesul carosabil din strada Vidin;

Art. 18. Accese pietonale

- - cu respectarea art. 26 din RGU

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

Art. 19. Parcaje, garaje

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

3.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

Art. 21. Parcelarea

- cu respectarea art. 30 din RGU

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

- se admite un regim maxim de înălțime de P;

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

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

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

Planimetrie, volumetrie :

- Disponerea volumului construit nu se modifica;
- Nu se va depăși raportul de 50% sticlă din suprafața unei fațade, evitându-se supratransparența
- La stabilirea golurilor pentru ferestre se va ține cont de direcția vânturilor dominante și de raportul public (stradă) - privat

Materiale de construcție și finisaje

- Se interzic materialele care conțin azbest și materiale plastice

Acoperișurile :

- Se vor executa cu terasa;

Învelitori permise : materiale de calitate pentru terasa;

Tâmplăria specifica funcțiunii,este permis pvc,lemn;

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului

- cu respectarea PUG și RLU aprobate, respectiv :

POT maxim : 100,0 %

CUT maxim : 1,0

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

Art. 25. Spații verzi

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

Art. 26. Împrejmuiri

-nu se vor executa împrejmuiri;

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR NR. 1-CENTRU

Întocmit,

arh.urb. Mirela Dida