

SE RECOMANDĂ, PRIN DEMERSURI ULTERIOARE, ANALIZAREA MAI DETALIATĂ A IMOBILULUI ÎN VEDEREA STABILIRII OPORTUNITĂȚII ȘI/SAU NECESITĂȚII CLASĂRII ACESTUIA CA MONUMENT ISTORIC

1. LOCALIZARE

Unitate administrativ-	Comuna Casimcea
Stradă, număr, cod poștal	Sat Rahman, zona de est

2. FOLOSINȚA CLĂDIRII

Folosința actuală:	
<input type="checkbox"/>	Locuință
<input type="checkbox"/>	Comerț, servicii
<input type="checkbox"/>	Mixt (locuință + comerț/servicii)
<input type="checkbox"/>	Instituții publice
<input checked="" type="checkbox"/>	Alte funcțiuni: Biserica Ortodoxă „Sf. Mare Mucenic Dimitrie”
Folosința anterioară/inițială: Biserică ortodoxă	

3. STATUT PROPRIETATE

Actualul proprietar	Privat
Proprietar anteriori/originar	



4. TIPUL ARHITECTURAL AL CLĂDIRII

Rezidențial	Locuință populară Locuință boierească Locuință urbană tradițională Locuință urbană modernă unifamilială Locuință contemporană unifamilială
Terțiar	Prăvălie, cârciumă tradițională Clădire modernă comercială Atelier meșteșugăresc Clădire contemporană comercială Manufactură, mică industrie
Mixt	Locuință urbană cu prăvălii, ateliere la parter Locuință urbană modernă cu spații comerciale și de birouri Locuință contemporană modernă cu spații comerciale și de birouri
Tipuri speciale	Clădiri de învățământ Biserici, capele Clădiri administrative Alte tipuri

5. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regim de înălțime	P+1
Înălțimea la cornișă	7,0m

6. DATA CLĂDIRILOR

<input type="checkbox"/>	ante 1880: 1874-1876
<input type="checkbox"/>	1880-1916
<input checked="" type="checkbox"/>	1916-1948 ¹
<input type="checkbox"/>	post 1948

7. CONSERVARE, RESTAURARE, PREZERVARE

Starea generală de conservare	REA / MEDIE / BUNĂ / FOARTE BUNĂ
-------------------------------	---

¹ <http://www.protoieriababadag.ro>

8.RESTRICȚII ȘI PERMISIVITĂȚI

Regimul de protecție actual	Clădire neprotejată
Acțiuni propuse	Cercetare arhitecturală Expertiză tehnică
Intervențiilor permise asupra imobilului propus pentru analizare ulterioară	Intervenții de consolidare, conservare, restaurare, inclusiv lucrări legate de componente artistice (picturi), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de eliminare a elementelor nocive sau cele care diminuează valoarea arhitecturală a clădirii, revenirea la aspectul inițial sau la etapa reprezentativă a clădirii, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de asanare / extindere a corpurilor de clădire fără valoare, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de desființare a corpurilor de clădire fără valoare, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Conservarea funcțiunii actuale Păstrarea volumetriei Intervenții de întreținere a fațadelor, cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de întreținere curentă exterioară a imobilului (inclusiv intervenții la echipamentele tehnico-edilitare), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Intervenții de întreținere curentă interioară a construcțiilor, fără afectarea / modificarea structurii, cu avizul DJC Tulcea Intervenții de îmbunătățire a întregului imobil, fără afectarea clădirii principale (împrejmuiri, amenajarea spațiilor plantate, a circulațiilor, acceselor și spațiilor de parcare, intervenții asupra echipamentelor tehnico-edilitare etc.), cu avizul DJC Tulcea
Intervenții interzise asupra imobilului propus pentru analizare ulterioară	Desființarea imobilului Desființarea / afectarea structurii portante a clădirii Modificarea raportului plin / gol prin practicarea unor goluri noi de ferestre sau uși, cu excepția celor identificate ca goluri originale / inițiale de cercetările de specialitate / studii arhitecturale, doar ca parte a operațiunilor de restaurare; Schimbarea sau modificarea volumetriei (inclusiv extinderi temporare din materiale ușoare) sau a regimului de înălțime Construcții de orice natură în cadrul imobilului aferent bisericii, cu excepția celor destinate exclusiv activităților de cult (capelă funerară, troiță, grupuri sanitare etc), cu avizul Ministerului Culturii / DJC Tulcea Schimbarea materialului utilizat pentru învelirea construcției cu material de alt tip decât cel existent; dacă cercetările de specialitate / studii arhitecturale identifică materialul utilizat pentru învelirea construcției în perioada sa optimă de existență materialul original / inițial utilizat pentru învelirea construcției, va fi folosit acel material, doar ca parte a proiectelor de restaurare; Se interzice, în mod expres, utilizarea țiglelor metalice, a tablei de cupru, a azbocimentului și a materialelor bituminoase pentru învelirea construcției Utilizarea tâmplăriilor PVC și a celor metalice pentru uși / ferestre; se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn (care va avea culoarea naturală a acestui material) – se vor respecta cu strictețe împărțirea inițială / originală a ușilor / ferestrelor și a șprosurilor tradiționale; Utilizarea tencuielilor cu ciment, interioare și exterioare; Realizarea de zugrăveli interioare și exterioare cu var lavabil sau alte materiale care au în componență uleiuri Amplasarea de unități exterioare de aer condiționat pe fațadele imobilului propus pentru analize ulterioare; Amplasarea oricărui gen de instalație pe fațadele imobilului propus pentru analize ulterioare; eventualele instalații de iluminat necesare ambientării exterioare / punerii în valoare a imobilului se vor amplasa în exteriorul acestuia, pe parcela aferentă, cu avizul Ministerului Culturii
Condiții de autorizare a construirii pentru imobilul propus pentru analizare ulterioară	a)obținerea avizului Ministerului Culturii / DJC Tulcea, conform celor menționate mai sus; b)proiectarea lucrărilor de intervenție (pentru toate specialitățile) se efectuează doar de către specialiști sau experți atestați de către Ministerul Culturii, potrivit prevederilor legale, în condițiile legii (arhitect urbanist specialist / expert atestat MC; arhitect specialist / expert atestat MC; inginer specialist / expert atestat MC; restaurator specialist / expert atestat MC, etc.) c)execuția lucrărilor de consolidare, conservare / restaurare și punere în valoare vor fi efectuate conform dispozițiilor legale doar cu personal de specialitate atestat; d)potrivit dispozițiilor legale supravegherea arheologică este obligatorie în cadrul proiectelor de restaurare; e)proiectele de intervenție asupra imobilului vor conține, în mod obligatoriu, parte de instalații pentru echipamente de monitorizare, alarmare / sesizare și transmitere de date referitoare la siguranță și situații de urgență (foc, seism, efracție, etc.); f)materialele utilizate la lucrările de intervenție vor fi compatibile cu regimul protecție al imobilului; g)fațadele imobilului vor fi zugrăvite doar în culorile determinate de studiile și investigațiile de specialitate „componente artistice”;

Intervențiilor permise asupra imobilelor incluse în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	Orice intervenție asupra imobilelor incluse în subzonele funcționale marcate distinct, cu litera "a", se va realiza numai în urma obținerii avizului favorabil din partea M.C. – D.J.C. Tulcea.
Intervențiilor interzise asupra imobilelor incluse în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	Utilizarea tâmplăriilor PVC și a celor metalice pentru uși / ferestre; se pot accepta rezolvări cu geam termoizolant pe tâmplărie de lemn, cu respectarea formelor tradiționale (împărțirea în șprosuri) Utilizarea altor culori exterioare la fațade în afara albului; tâmplăriile vor fi de culorile tradiționale ale zonei; Sunt interzise împrejuririle sau porți realizate din tablă, beton, plastic
Condiții de autorizare a construirii pentru imobilele înscrise în zona de protecție a imobilului propus pentru analizare ulterioară (subzonele funcționale marcate cu litera "a")	a) obținerea avizului Ministerului Culturii / DJC Tulcea; b) proiectarea lucrărilor de intervenție (pentru toate specialitățile) se efectuează doar de către persoanele fizice sau juridice cu drept deplin de semnătură, conform prevederilor legale (arhitect urbanist cu drept de semnătură, arhitect cu drept de semnătură, inginer cu drept de semnătură, etc.); c) documentațiile de autorizare (DT / DTAC) vor cuprinde obligatoriu documentar fotografic și desfășurarea grafică a zonei cuprinzând biserica monument istoric și construcțiile noi propuse; d) regimul de înălțime maxim autorizat este P+M ; înălțimea maximă la cornișă=5m / coamă=7,0m; e) se recomandă modul tradițional de folosire al parcelei, cu așezarea corpurilor de clădire la stradă și anexele în prelungirea casei (clădiri în formă de L sau de bară), orientarea sud a fațadelor principale; f) acoperișuri pentru construcții noi: în patru ape; în două ape; g) învelitoare: stuf, materiale ceramice (țiglă, olană, etc.); se interzice utilizarea țiglelor metalice, a azbocimentului și a tablei pentru învelirea construcțiilor; h) se recomandă păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente în zonă și tratarea fațadei de sud cu un spațiu semideschis (prispă, cerdac, etc.); k) împrejuririle, atât cele dinspre stradă cât și între loturi se vor face din material lemnos – se recomandă împrejuririle realizate din lemn pe soclu din piatră simplă (înălțime max. 0,3 m), de apareiaj similar limitelor de proprietate tradiționale în arhitectura vernaculară nord dobrogeană;

9.COORDONATELE STEREO 70 ALE IMOBILULUI

Coordonate X	Coordonate Y
759393.4	372019.6
759439	372049.6
759449.2	372023.6
759451.7	372017.8
759457.1	372002.4
759444.1	372003.4
759398	372008.6

10. COORDONATELE STEREO 70 ALE ZONEI DE PROTECȚIE PROPUSE

Coordonate X	Coordonate Y
759642.7	372087.9
759675.1	372061.8
759713.7	372096.3
759722.4	372125.8
759678.7	372193.9
759654.8	372181.9
759622.1	372165.1
759615.4	372162.3
759615.4	372162.3
759613	372168.1
759605	372191.1
759586	372222.1
759547.4	372258.4
759547.4	372258.4
759532.6	372265.4

Coordonate X	Coordonate Y
759532.6	372265.4
759536.3	372273.1
759477.5	372293.7
759465	372300.1
759456	372298.9
759439.6	372281.8
759419.5	372260.3
759421.5	372240.4
759401.6	372214.6
759392.7	372200.9
759376.4	372166.8
759294	372202.2
759294	372202.2
759271.9	372216.7
759238.8	372235.4

Coordonate X	Coordonate Y
759216.7	372244.4
759190.9	372252.7
759183.8	372208.2
759181	372192.3
759179.6	372166.5
759176.2	372143.1
759170.4	372104.1
759168.5	372097.4
759165.4	372078.2
759165	372068.4
759169.6	372066.8
759168.1	372062.4
759165.4	372062.8
759160.1	372060
759151.8	372012.5
759147.8	371992.9
759143.4	371972.1
759131	371912.9
759148.7	371905.9
759169.6	371923.2
759183.2	371915
759183.2	371915
759172.8	371897.9
759177.2	371896.7
759177.2	371896.7
759173.8	371883.8
759158.8	371860.8
759203.6	371845
759203.6	371845
759205.4	371850.6
759229.8	371842.8
759229.8	371842.8
759229.5	371836.1
759228.6	371802.7
759223.5	371792.8
759219	371791.1
759224.1	371720.5
759242.5	371727

Coordonate X	Coordonate Y
759257.8	371738.1
759264.9	371743.4
759282.2	371746.8
759300.3	371747.4
759308.6	371753.4
759361.6	371742.9
759372.9	371778.3
759377.2	371787.7
759377.2	371787.7
759377.2	371787.7
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759402.9	371776.1
759412.4	371772.5
759437.5	371761.2
759452.5	371754.9
759471.7	371749.6
759486.9	371747.4
759492.8	371762.6
759505.2	371774.1
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759515.9	371782.2
759522.1	371791.7
759531.5	371799.7
759570.2	371832.5
759586.7	371844.4
759652.9	371891.9
759640.2	371908.8