

S.C. SAGETATOR S.R.L.TULCEA
Autorizatia J 36 / 522 / 1993

REGULAMENT AFERENT U.T.R. 5 "AGROMECC"

ISACCEA

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art.1. - La nivelul U.T.R. 5 "AGROMECC" se evidentiaza urmatoarea zonare functionala, potrivit anexei nr. 5 la Regulament.

Nr. crt.	Zona	Simbol	Subzona	Simbol
1.	Zona rezidentiala	LM	Locuire de tip rural Locuire de tip urban	lr lu
2	Zona unitati agricole	A	-	-
3	Zona de constructii afereute lucrarilor tehnico-edilitare	TE	Statie de transformare	str

Art.2. - U.T.R. 5 "AGROMECC" este definit ca teritoriu avand functiunea rezidentiala (LJ) ca functiune predominanta .

Art.3. - Se admit ca functiuni complementare in U.T.R. 5 "AGROMECC" cele legate de prestari servicii, echipare tehnico-edilitara, comert, noi cai de comunicatie , unitati agricole .

CAPITOLUL 2. - UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL ZONELOR SI SUBZONELOR

Art. 4. - Utilizari permise ale terenurilor la nivel de zona:

Nr.crt.	Zona	Simbol	Utilizari permise
1.	Zona rezidentiala	LJ	- locuire de tip rural si urban

	(lr/lu)		<ul style="list-style-type: none"> - mic comert pt. produse alimentare si nealimentare - alimentatie publica (cu max.12 locuri la mese) - prestari servicii(unitati de mica amploare, care nu produc noxe) - cai de comunicatie - retele tehnico - edilitare - activitati agricole pe loturi individuale
2.	Zona de unitati agricole	A	<ul style="list-style-type: none"> -unitati agricole -lucrari tehnico-edilitare necesare functiunii de baza
3.	Zona aferenta lucrarilor tehnico-edilitare	TE	<ul style="list-style-type: none"> -constructii si dotari necesare functiunii de baza

Art. 5. - Utilizarea terenului pentru activitatea de construire permisa cu conditii – deoarece teritoriul U.T.R. –ului este strabatut de un culoar de protectie (protectia liniei de inalta tensiune) , activitatea de construire pe terenurile strabatute de aceasta se va desfasura in afara zonei de protectie (20 m de o parte si de alta , din ax) .

Art. 6. - Interdictii temporare pentru activitatea de construire - se instituie zona de autorizare indirecta pentru zonele de extindere a functiunii rezidentiale ; eliberarea autorizatiei de construire se va putea face in urma intocmirii si aprobarii unui P.U.Z. cu Regulament aferent pentru fiecare zona in parte .

Extinderea zonei de unitati agricole se va face pe baza de P.U.D. aprobat .

Art. 7. - Interdictii permanente in activitatea de construire - nu este cazul .

CAPITOLUL 3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Art. 8 . - Orientarea fata de punctele cardinale:

Nr.crt.	Zona	Simbol	Orientare
1.	Zona rezidentiala	LM (lr , lu)	- in cazul unor parcelari constructiile de locuinte individuale vor fi orientate astfel incat cel putin jumatate din numarul camerelor de locuit sa respecte regula insoirii minime de 11/2h la solstitiul de iarna.

Art. 9. - Amplasarea fata de drumurile publice - Strazile care se vor moderniza precum si noile trasee stradale vor respecta profilele pentru strazi principale si secundare propuse in plansa nr.3 "Reglementari urbanistice - zonificare " din P.U.G. - ul orasului Isaccea care face parte integranta din prezentul Regulament; amplasarea retelelor tehnico - edilitare se va face respectand rezolvarea indicata pe profilele stradale propuse.

Art.10. - Amplasarea constructiilor fata de aliniament:

Nr.crt.	Zona	Simbol	Amplasarea constructiilor fata de aliniament
1.	Zona rezidentiala	LM	Zona prezinta o densitate redusa a constructiilor. In general , amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face la 3-5 m .

Amplasarea constructiilor fata de aliniament in zonele de extindere a functiunii rezidentiale si a zonei de unitati agricole se va face in urma intocmirii si aprobarii documentatiilor specifice de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) .

Art. 11. - Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei - se va face respectand o distanta de minimum 1 m pentru cladirile parter si minimum 2 m pentru cladirile cu regim de inaltime mai mare fata de una dintre limitele laterale si de minimum 3 m (distanta de interventie) fata de cealalta laterala; distanta dintre doua cladiri nealaturate amplasate pe aceeasi parcela va fi egala cu minimum inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

Anexele gospodaresti se vor amplasa de regula catre limita posterioara a parcelei aferente locuintei.

Distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății este de minimum 1,9 m.

Distanța minimă dintre construcțiile de locuit și anexele cuprinzând adaposturi pentru animale va fi de 10 m.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă în zona de extindere a funcțiunii rezidențiale și a unităților agricole se va face în urma întocmirii și aprobării documentațiilor specifice de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.).

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12. Fiecare parcelă construibilă va avea obligatoriu acces din drumul public fie direct, fie prin servitute de trecere .

Art.13. Fiecare parcelă construibilă va avea obligatoriu asigurat accesul pietonal , fie direct , fie prin servitute de trecere.

Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

Art.14. Fiecare clădire, existentă sau propusă, va dispune în mod obligatoriu de posibilitatea de racordare la rețelele tehnico - edilitare existente - apă, energie electrică- sau la cele propuse - apă , energie electrică , gaze și canalizare.

Art. 15. Până la realizarea rețelelor propuse, Consiliul Local Isaccea poate emite autorizații de construire pentru construcții de locuințe sau alte funcțiuni, cu rezolvarea soluțiilor de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și măsurile de protecția a mediului și cu obligația beneficiarului de autorizație de construire de a se racorda la rețelele centralizate, atunci când acestea se vor realiza.

Art. 16. La rezolvarea echipării terenurilor în sistem individual, documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire va conține în mod obligatoriu un plan de situație cu poziționarea fosei septice (sau WC uscat) din care să rezulte respectarea distanței minime obligatorii între acesta și funcțiunile de locuit , atât pentru terenul pentru care se emite autorizația, cât și față de terenurile vecine. WC -urile uscate se vor amplasa în mod obligatoriu către limitele posterioare ale terenurilor; este interzisă amplasarea acestora într-o poziție avansată față de locuința.

Art.17. Indiferent de forma de finantare a retelelor publice, acestea apartin domeniului public de interes local; cheltuielile de racordare a unui teren proprietate privata la retelele publice se suporta integral de catre beneficiarul lucrarii.

Art. 18. Extinderea retelelor tehnico- edilitare existente, precum si noile retele tehnico - edilitare sunt figurate in plansele nr. 6 , 7 si 8 - "Reglementari - echipare edilitara" din Planul Urbanistic General care face parte integranta din prezentul Regulament.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Art. 19 Parcelarea

Nr. crt.	Zona	Simbol	Parcelarea
I.	Zona rezidentiala	LM	O eventuala actiune de parcelare in zona va urmari stabilirea unor deschideri la strada a parcelelor de 15-20 m , latimea minima a parcelei fiind de 10 m pentru ca parcela sa fie construibila . Pentru zonele de autorizare indirecta , sistemul de parcelare se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.

Art. 20. Inaltimea constructiilor

Avandu-se in vedere functiunea predominant rezidentiala a U.T.R. 5 " AGROMECC " , regimul de inaltime s-a stabilit pentru parter, maximum P+1 in general.

Pentru zona de extindere a unitatilor agricole , regimul de inaltime se va stabili prin P.U.D.

Art. 21. Aspectul exterior al constructiilor si conformarea acestora, structura - nu se impun restrictii cu privire la sistemul constructiv folosit, cu conditia respectarii normativului P100 / 1992.

Pentru acest regim mic de inaltime , se recomanda zidaria portanta.

Se vor folosi , in masura posibilitatilor materiale de buna calitate - caramida, piatra, b.c.a. ,etc. dar este posibila si folosirea materialelor de constructie considerate nedurabile (ciamur sau chirpici) cu conditia intaririi structurii cu samburi si centuri de beton armat.

Acoperirea constructiilor se va face exclusiv cu sarpanta, iar pentru invelitori se vor folosi tabla, tigla sau olana.

Pentru finisajele exterioare se vor folosi culori deschise (alb, bej, etc.).

Aspectul exterior si modalitatile de finisare exterioara a constructiilor din zona de extindere a functiunilor rezidentiale si a unitatilor agricole se vor stabili prin P.U.D. sau P.U.Z.

Art. 22. Procentul de ocupare al terenurilor.

Se stabileste un procent maxim de 30% pentru functiunile rezidentiale (s-a luat in calcul suprafata de cea 1000 mp a parcelei; s-au luat in calcul inclusiv suprafetele anexelor gospodaresti).

Procentul de ocupare a terenului in zona de extindere a functiunilor rezidentiale si a constructiilor agricole se va stabili prin P.U.Z. sau P.U.D.

Art. 23. Spatii verzi - plantatiile se vor rezolva exclusiv pe terenurile aferente constructiilor; pentru obtinerea autorizatiei de construire, planul de situatie din documentatia tehnica va contine in mod obligatoriu modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi dintre limita la strada a proprietatii si locuinta.

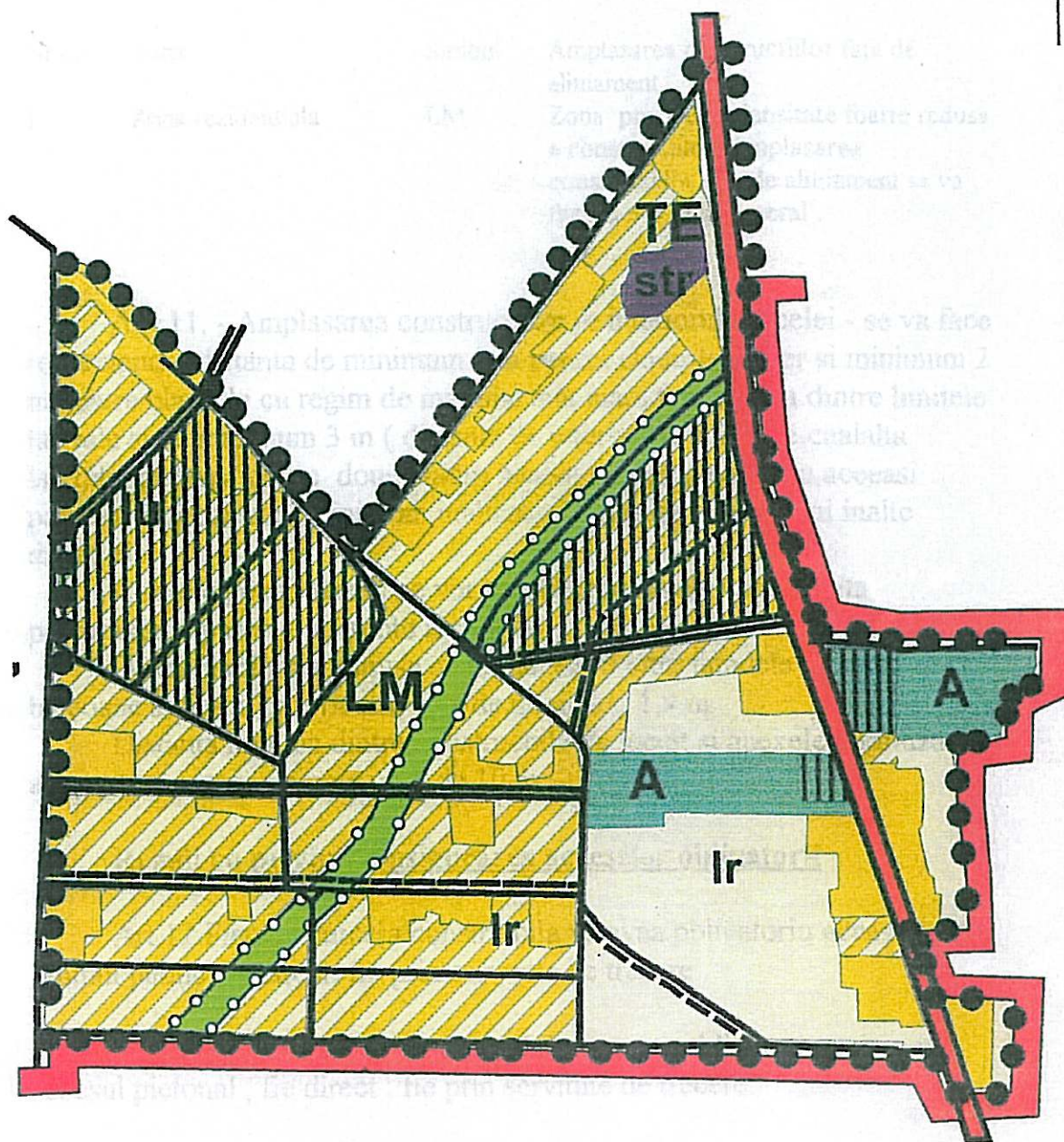
Art. 24. Imprejmuiri - imprejmuirile se vor rezolva de regula cu soclu de piatra si alcatuire din scandura de lemn , cu stalpi din lemn sau metalici catre strada . Inaltimea imprejmuirii la strada va fi de max 2 m , respectand in general inaltimea imprejmuirilor in laterale .Imprejmuirile laterale ale loturilor vor fi in general "transparente" (plase metalice sau sipci din lemn) . Portile vor avea deschiderea catre proprietatea particulara.

In zona de extindere a unitatilor agricole , imprejmuirile se recomanda a fi opace , fara a depasi 2,5 m in inaltime .

Art. 25. Parcaje- parcare si gararea autovehiculelor se va face exclusiv pe terenurile proprietate privata aferenta constructiilor. Se va avea in vedere ca spatiile destinate garajelor sa fie pozitionate in regimul de aliniere a cladirilor de locuit, sau mai avansate decat acestea cu maxim 1 m.

In zona de unitati agricole , pe parcelele acestora , vor fi prevazute parcaje minimale .

U.I.R.5 AGROMECH



LEGENDA

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

lu - Locuire de tip urban

lr - Locuire de tip rural

A - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE

TE - ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

str - Stație de transformare

ANEXA 5
Loc. Isaccoea