

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

**REGULAMENT
AFERENT U.T.R. 2 "AVRAM IANCU "**
ISACCEA

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art.1. - La nivelul U.T.R. 2 " AVRAM IANCU " se evidentiaza urmatoarea zonare functionala, potrivit anexei nr. 2 la Regulament.

Nr. crt.	Zona	Simbol	Subzona	Simbol
1	Zona rezidentiala	LJ	Locuire de tip rural	lr
			Locuire de tip urban	lu
2.	Zona de unitati prestari servicii	PS	-	-

Art.2. - U.T.R. 2 "AVRAM IANCU " este definit ca teritoriu avand functiunea rezidentiala ca functiune predominanta .

Art.3. - Se admit ca functiuni complementare in U.T.R. 2"AVRAM IANCU " cele legate de prestari servicii , echipare tehnico- edilitara, comert .

**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 (lr/lu)	- locuire de tip rural si urban - 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
			- spatii verzi amenajate pe terenuri private
2.	Zona de unitati prestari servicii	PS	-mici unitati , care sa nu produca noxe , extinderea unitatilor de prestari servicii - echipare tehnico-edilitara necesara functiunilor din zona

Art. 5. - Utilizarea terenului pentru activitatea de construire permisa cu conditii - nu este cazul .

Art. 6. - Interdictii temporare pentru activitatea de construire - se instituie zona de interdictie temporara de construire in zona de nord a U.T.R. - ului (extinderea zonei de unitati de prestari-servicii), pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism specifice (P.U.D.).

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 vor respecta profilele pentru strazi principale si secundare propuse in plansa nr.3 "Reglementari urbanistice si 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. Amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face la 3-5 m in general .Pentru terenurile adiacente strazii Avram Iancu (DN 22) se va avea in vedere ca distanta minima intre cele doua fronturi construite sa fie de minimum 16 m , DN 22 fiind propus sa devina drum expres .

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.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii este de minimum 1,9 m.

Distanta minima dintre constructiile de locuit si anexele cuprinzand adaposturi pentru animale va fi de 10 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art.14. Fiecare cladire, existenta sau propusa, va dispune in mod obligatoriu de posibilitatea de racordare la retelele tehnico - edilitare existente - apa, energie electrica , alimentare cu gaze - sau la cele propuse - apa , energie electrica , gaze si canalizare (retele noi , extinderi de retele sau inlocuiri ale celor existente) .

Art. 15. Pana la realizarea retelelor propuse, Consiliul Local Isaccea poate emite autorizatii de construire pentru constructii de locuinte sau alte functiuni, cu rezolvarea solutiilor de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si masurile de protectia a mediului si cu obligatia beneficiarului de autorizatie de construire de a se racorda la retelele centralizate, atunci cand acestea se vor realiza.

Art. 16. La rezolvarea echiparii terenurilor in sistem individual, documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire va contine in mod obligatoriu un plan de situatie cu pozitionarea fosei septice (sau WC uscat) din care sa rezulte respectarea distantei minime obligatorii intre acesta si constructiile de locuinte , atat pentru terenul pentru care se emite autorizatia, cat si fata de terenurile vecine. WC -urile uscate se vor amplasa in mod obligatoriu catre limitele posterioare ale terenurilor; este interzisa amplasare acestora intr-o pozitie avansata fata de locuinta.

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
1.	Zona rezidentiala	LM	O viitoare actiune de parcelare 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 .Actiunea de parcelare pentru zona de extindere a unitatilor de prestari servicii se va face prin P.U.D.

Art. 20. Inaltimea constructiilor

Pentru functiunea rezidentiala rezidentiala a U.T.R. 2^o "AVRAM IANCU" , regimul de inaltime s-a stabilit pentru parter, maximum P+1 si mansarda sau P+2 , in general .

Pentru zona de extindere a unitatilor de prestari servicii 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.).

Art. 22. Procentul de ocupare al terenurilor.

Se stabileste un procent maxim de 30% (s-a luat in calcul suprafata de cca 1000 mp a parcelei; s-au luat in calcul inclusiv suprafetele anexelor gospodaresti)pentru zona rezidentiala ;in zonele de autorizare indirecta .

procentul de ocupare a terenului se va stabili prin P.U.D. , dar nu va depasi 45% .

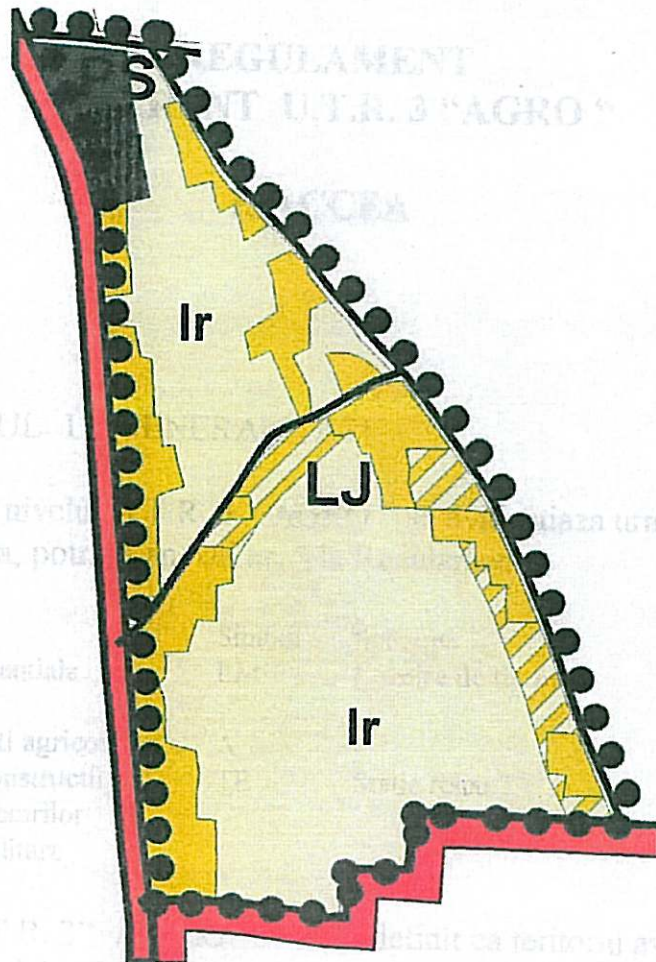
Art. 23. Spatii verzi - plantatiile se vor rezolva exclusiv pe terenurile aferente constructiilor; pentru obtinerea autorizatiei de construire, planul de situatie din documentatia tehnica va contine in mod obligatoriu modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi dintre limita la strada a proprietatii si 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 din laterale .Imprejmuirile laterale ale parcelelor vor fi in general "transparente" (plase metalice sau sipci din lemn) . Portile vor avea deschiderea catre proprietatea particulara.

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.

Pentru zona de extindere a unitatilor de prestari servicii , se vor stabili parcare minimale , pe parcelele respective .

U.T.R. 2 AVRAM IANCU



LEGENDA

- LJ** - ZONĂ REZIDENȚIALĂ
lr - Locuire de tip rural
- PS** - ZONĂ DE UNITATI PRESTARI SERVICII

ANEXA 2
Loc. Isaccea

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

REGULAMENT AFERENT U.T.R. 3 "AGRO "

ISACCEA

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art.1. - La nivelul U.T.R. 3 " AGRO " se evidentiaza urmatoarea zonare functionala, potrivit anexei nr. 3 la Regulament.

Nr. crt.	Zona	Simbol	Subzona	Simbol
1.	Zona rezidentiala	LM	Locuire de tip rural	lr
2	Zona unitati agricole	A	-	-
3	Zona de constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare	TE	Statie releu TV	tv

Art.2. - U.T.R. 3 " AGRO " este definit ca teritoriu avand functiunea rezidentiala (LJ) ca functiune exclusiva .

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

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 (lr/lu)	- locuire de tip rural si urban - 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
- spatii verzi amenajate pe terenuri private

Art. 5. - Utilizarea terenului pentru activitatea de construire permisa cu conditii - nu este cazul.

Art. 6. - Interdictii temporare pentru activitatea de construire - se instituie zona de autorizare indirecta pentru zona de extindere a unitatilor agricole ; implantarea unor noi functiuni in zona se va putea face in urma intocmirii si aprobarii unui P.U.Z. cu Regulament aferent (daca se doreste mobilarea cu obiective agricole a intregii zone de extindere) sau prin P.U.D. (daca se doreste implantarea unui obiectiv singular) .

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 insoririi 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 zona de extindere 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.

Distanta minima admisa de Codul Civil intre fatadele cu ferestre si balcoane si limita proprietatii este de minimum 1,9 m.

Distanta minima dintre constructiile de locuit si anexele cuprinzand adaposturi pentru animale va fi de 10 m.

Amplasarea constructiilor pe parcela in zona de extindere a unitatilor agricole se va face in urma intocmirii si aprobarii documentatiilor specifice de urbanism (P.U.Z. sau P.U.D.) .

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art.14. Fiecare cladire, existenta sau propusa, va dispune in mod obligatoriu de posibilitatea de racordare la retelele tehnico - edilitare existente - apa, energie electrica- sau la cele propuse - apa , energie electrica , gaze si canalizare.

Art. 15. Pana la realizarea retelelor propuse, Consiliul Local Isaccea poate emite autorizatii de construire pentru constructii de locuinte sau alte functiuni, cu rezolvarea solutiilor de echipare in sistem individual, care sa respecte normele sanitare si masurile de protectia a mediului si cu obligatia beneficiarului de autorizatie de construire de a se racorda la retelele centralizate, atunci cand acestea se vor realiza.

Art. 16. La rezolvarea echiparii terenurilor in sistem individual, documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire va contine in mod obligatoriu un plan de situatie cu pozitionarea fosei septice (sau WC uscat) din care sa rezulte respectarea distantei minime obligatorii intre acesta si functiunile de locuit , atat pentru terenul pentru care se emite autorizatia, cat si fata de terenurile vecine. WC -urile uscate se vor amplasa in mod obligatoriu catre limitele posterioare ale terenurilor; este interzisa amplasare acestora intr-o pozitie avansata fata de locuinta.

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
1.	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 construabila .

Art. 20. Inaltimea constructiilor

Avandu-se in vedere functiunea exclusiv rezidentiala a U.T.R.
3^o "AGRO", 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. sau P.U.Z.

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 sarpana, 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 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% (s-a luat in calcul suprafata
de cca 1000 mp a parcelei; s-au luat in calcul inclusiv suprafetele anexelor
gospodaresti).

Procentul de ocupare a terenului in zona de extindere 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
afereente 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

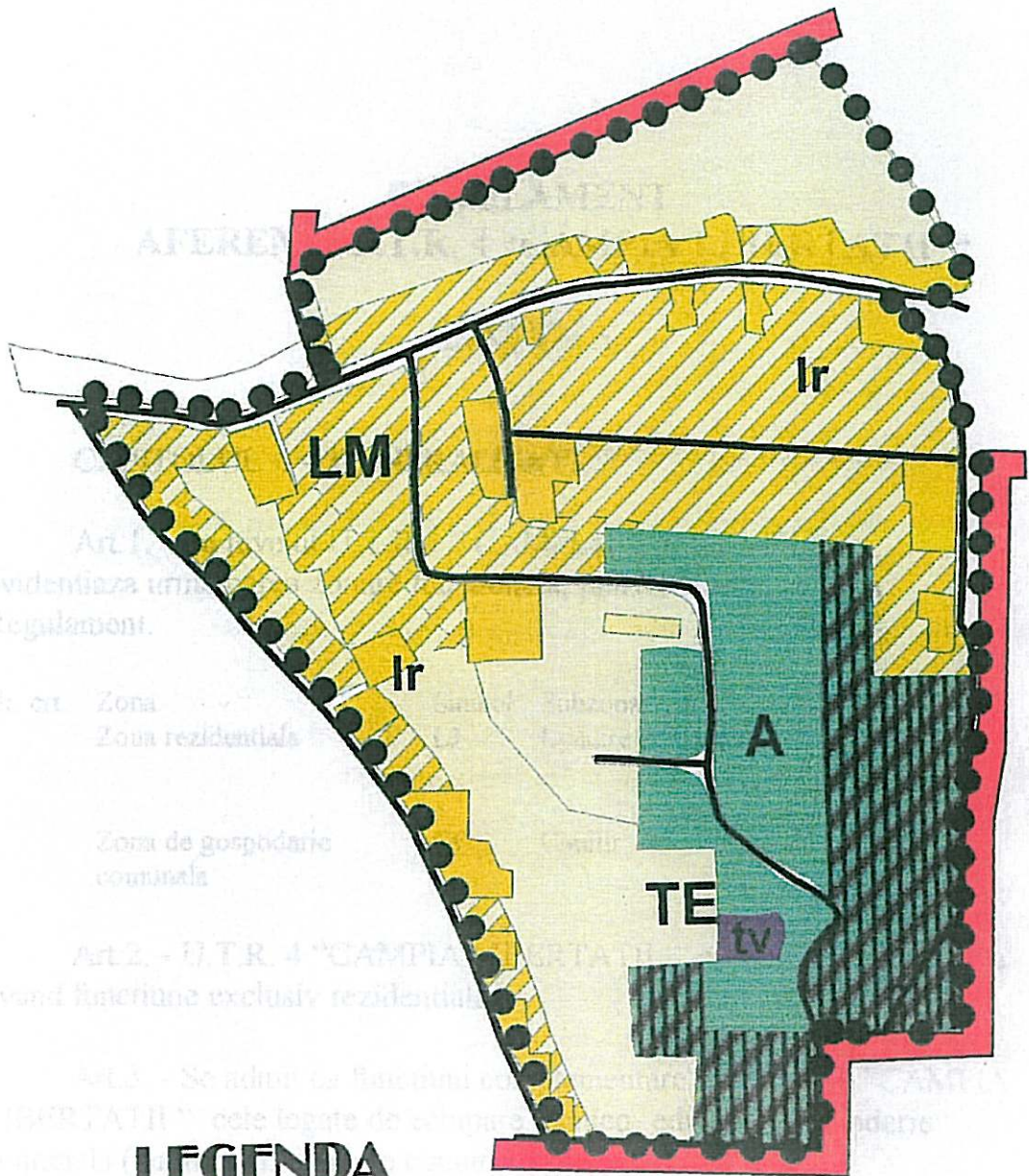
metalici catre strada . Inaltimea imprejmuirii la strada va fi de max 2 m , respectand in general inaltimea imprejmuirilor din laterale .Imprejmuirile laterale ale loturilor vor fi in general "transparente" (plase metalice sau sipci din lemn) . Portile vor avea deschiderea catre proprietatea particulara.

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.T.R. 3 AGRO



LEGENDA

- LM** - ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- lr** - Locuire de tip rural
- A** - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
- TE** - ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ
- tv** - Stație releu TV

ANEXA 3
Loc. Isaccoea