

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

**REGULAMENT
AFERENT U.T.R. 11 "CALEA MACIN "**
ISACCEA

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art.1. - La nivelul U.T.R.11 " CALEA MACIN " se evidentiaza urmatoarea zonare functionala, potrivit anexei nr. 11 la Regulament.

Nr. crt.	Zona	Simbol	Subzona	Simbol
1	Zona rezidentiala	LJ	Locuire de tip rural	lr

Art.2. - U.T.R. 11 "CALEA MACIN " este definit ca teritoriu avand functiune exclusiv rezidentiala .

Art.3. - Se admit ca functiuni complementare in U.T.R. 11 "CALEA MACIN " cele legate de echipare tehnico- edilitara, 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 - 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 : se instituie zona de autorizare cu conditii in zona de nord-est a U.T.R.-ului , zona cu potential arheologic (aviz I.C.E.M.) .

Art. 6. - Interdictii temporare pentru activitatea de construire – se constituie zona de autorizare indirecta in centrul U.T.R. –ului , pentru destinatia de extindere a zonei rezidentiale , zona pentru care se va intocmi un P.U.Z. cu Regulament aferent .

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 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 foarte redusa a constructiilor. Amplasarea

construcțiilor fata de aliniament se va face la 3-5 m in general .Amplasarea construcțiilor in zona de autorizare indirecta se va stabili prin P.U.Z.

Art. 11. - Amplasarea construcțiilor 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 - 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 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 actiune de reparcelare a terenurilor va urmari obtinerea unor deschideri optime la strada (15-20 m) ; in zona de extindere a zonei rezidentiale , zona de autorizare indirecta , se va avea in vedere ca latimea parcelelor sa se apropie de asemenea de aceste dimensiuni optime , iar adancimea parcelelor sa se situeze in jur de 50-55 m .

Art. 20. Inaltimea constructiilor

Pentru functiunea rezidentiala a U.T.R. 11 "CALEA MACIN " , regimul de inaltime s-a stabilit pentru parter, maximum P+1 in general .

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.

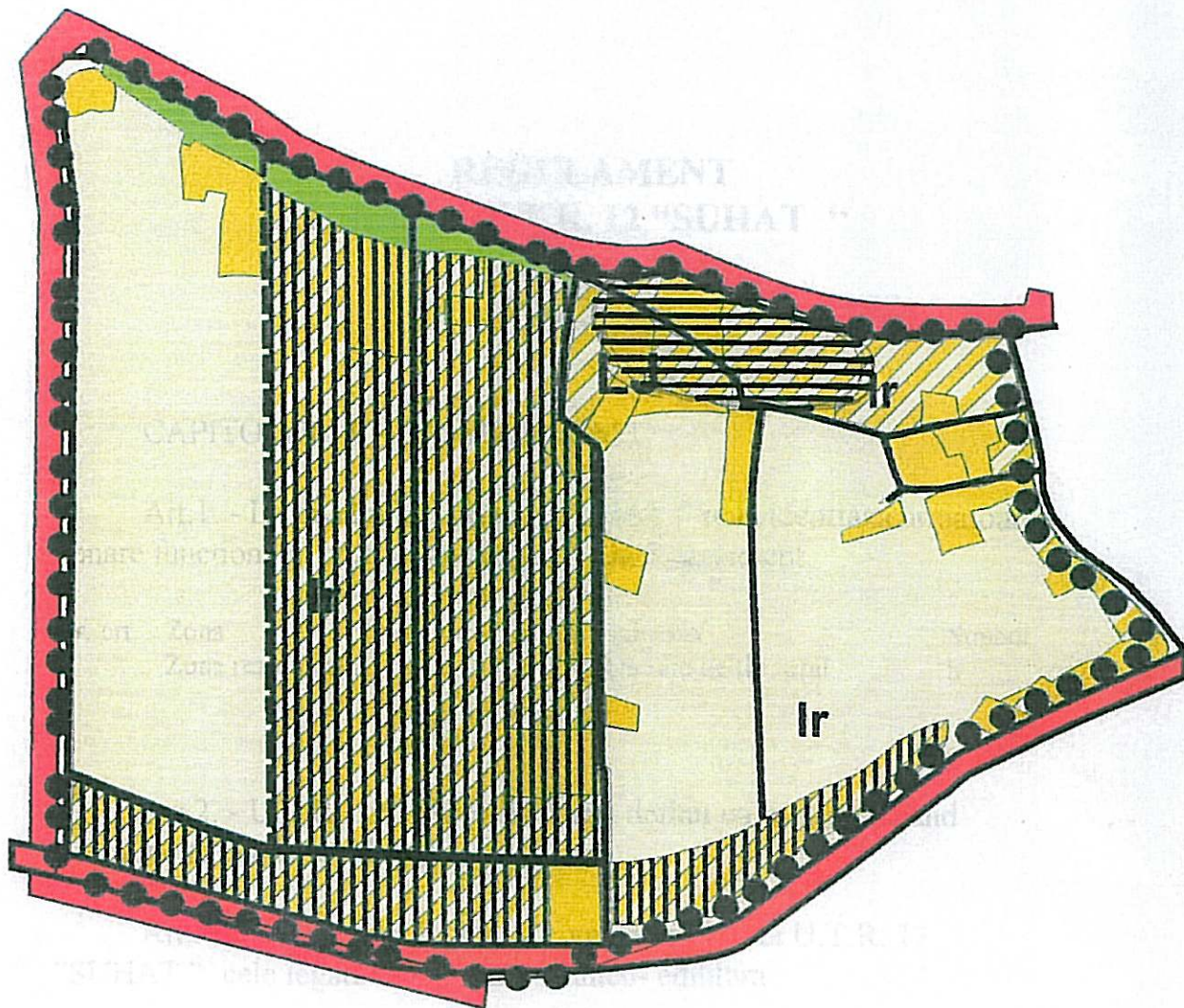
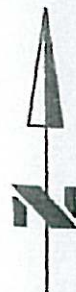
Se stabileste un procent maxim de 30% (s-a luat in calcul suprafata de cca 1000 mp a parcelei; s-au luat in calcul inclusiv suprafetele anexelor gospodaresti)pentru zona rezidentiala .

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 positionate in regimul de aliniere a cladirilor de locuit, sau mai avansate decat acestea cu maxim 1 m.

U.I.R. 11 CALEA MACIN



LEGENDA

- LJ** - ZONĂ REZIDENȚIALĂ
lr - Locuire de tip rural

ANEXA 11
Loc. Isaccea