

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

REGULAMENT AFERENT U.T.R. 9 "CUZA VODA "

ISACCEA

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art.1. - La nivelul U.T.R. 9 " CUZA VODA " se evidentiaza urmatoarea zonare functionala, potrivit anexei nr. 9 la Regulament.

Nr. crt.	Zona	Simbol	Subzona	Simbol
1	Zona rezidentiala	LJ	Locuire de tip rural Locuire de tip urban	lr lu
2.	Zona de gospodarie comunala	GC	Cimitir	ci

Art.2. - U.T.R. 9 "CUZA VODA " este definit ca teritoriu avand functiune predominant rezidentiala .

Art.3. - Se admit ca functiuni complementare in U.T.R. 9 "CUZA VODA" cele legate de echipare tehnico- edilitara, gospodarie comunala (cimitir) , modernizare 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

			<ul style="list-style-type: none"> - retele tehnico - edilitare - activitati agricole pe loturi individuale - spatii verzi amenajate pe terenuri private - modernizarea traseelor stradale
2.	Zona de gospodarie comunala	GC	<ul style="list-style-type: none"> - cimitir - echipare tehnico-edilitara necesara cimitirului -prestari servicii legate de ritualul inhumarii - mic comert cu produse legate de ritualul inhumarii

Art. 5. - Utilizarea terenului pentru activitatea de construire permisa cu conditii : nu este cazul, *cu exceptia zonei cu potential arheologic si istoric, pentru care se va cere avizul D.J. C.C.P.C. N. Tulcea.*

Art. 6. - Interdictii temporare pentru activitatea de construire - se instituie interdictie temporara de construire in zona vaili Ceair (zona inundabila), pana la recalibrarea albiei derelei .

Art. 7. - Interdictii permanente in activitatea de construire - se instituie interdictie definitiva de construire oentru locuinte si unitati de comert alimentar pe o raza de 50 m in jurul cimitirului evreiesc .

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 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 medie a constructiilor. Amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face la 2-3 m minimum in general . Amplasarea fata de aliniament a constructiilor de pe terenurile adiacente traseului de trafic greu , se va face la minimum 5 m .

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 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 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	Zona prezentand parcele cu suprafete relativ mici , cu exceptia

zonei de vest a U.T.R. -ului , nu se intrevad pentru perioada urmatoare actiuni de reparcelare , dacat in mod sporadic .

In zona de vest a U.T.R. -ului , relieful destul de accidentat , nu va permite o fragmentare a parcelelor in adancime si introducerea de noi trasee stradale .

Art. 20. Inaltimea constructiilor

Pentru functiunea rezidentiala rezidentiala a U.T.R. 9 "CUZA VODA " , regimul de inaltime s-a stabilit pentru parter, maximum P+1 si mansarda sau P+2 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 .

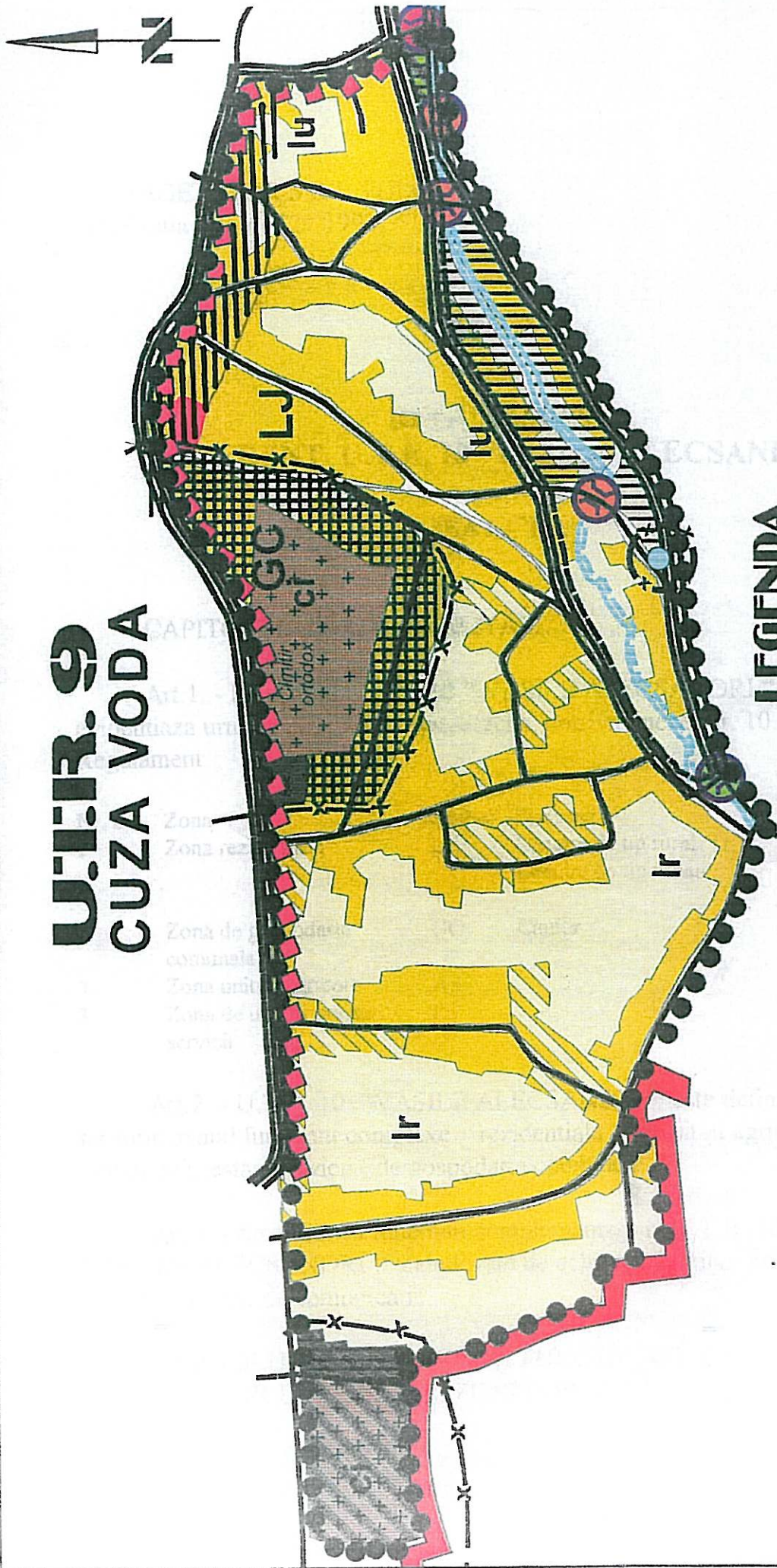
Art. 23. Spatii verzi - plantatiile se vor rezolva exclusiv pe terenurile aferente constructiilor; pentru obtinerea autorizatiei de construire, planul de situatie din documentatia tehnica va contine in mod obligatoriu modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi dintre limita la strada a proprietatii si 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 pozitionate in regimul de aliniere a cladirilor de locuit, sau mai avansate decat acestea cu maxim 1 m.

U.I.R. 9 CUZA VODA



LEGENDA

- LJ** - ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- Iu** - Locuire de tip urban
- Ir** - Locuire de tip rural
- GC** - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ci** - Cimitir

ANEXA 9
Loc. Isaccea