

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

REGULAMENT AFERENT U.T.R. 1 "CENTRU"

ISACCEA

CAPITOLUL 1. - GENERALITATI

Art.1. - La nivelul UTR 1 „CENTRU” se evidentiaza urmatoarele zone si subzone functionale, potrivit anexei nr. 1 la Regulament.

Nr. crt.	Zona	Simbol	Subzona	Simbol
1.	Institutii publice si servicii de interes general	IS	Constructii administrative Constructii financiar - bancare Constructii comerciale Constructii de cult Constructii de cultura Constructii de invatamant Constructii de sanatate Constructii de alimentatie publica Constructii de prestari servicii Constructii de turism	a fi co cu cl i s ap ps tu
2.	Zona rezidentiala (P....P+4)	LJ/LM	Locuire de tip urban Locuire de tip rural	lu lr
3.	Zona de parcuri, complexe sportive, recreere , turism, perdele de protectie	P	Spatii verzi amenajate Baza sportiva +Stadion Parc	sv bs+sd pa
4.	Zona speciala	ZS	Politia de frontiera	pf
5.	Zona de unitati industriale	I	-	-
6.	Zona aferenta cai de comunicatie	CC	Cladire A.N.D. Parcare publica	ad pr

Art.2. - U.T.R. 1 „CENTRU” este definit ca teritoriu cu functiuni complexe; functiunile dominante ale U.T.R. - ului sunt cea de institutii publice si servicii de interes general (IS) si cea rezidentiala (LM).

Art.3. - Se admit ca functiuni complementare in U.T.R. 1 „CENTRU” cele legate de recreere , unitati aferente cailor de comunicatie si unitati industriale .De asemenea se admite o suprafata de teren cu destinatia de zona speciala-sediu al Politiei de frontiera .

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

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

4.1. Locuinte in proportie de minimum 75% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri cu aceasta destinatie (restul de 25% din suprafata poate reveni functiunilor compatibile locuirii - comert , alimentatie publica , birouri , cabinete medicale , agentii)

4.2. Institutii publice si servicii in proportie de 100% din suprafata desfasurata a fiecarei cladiri cu aceasta destinatie

4.3. Gradini de cartier , spatii de joaca in incintele blocurilor de locuinte , spatii verzi amenajate , platforme gospodaresti de incinta

4.4. Constructii aferente lucrarilor tehnico-edilitare , fara a deteriora contextul urban

4.5. Parcaje , garaje individuale si colective (acestea din urma in conditiile aprobarii unei documentatii de urbanism specifice)

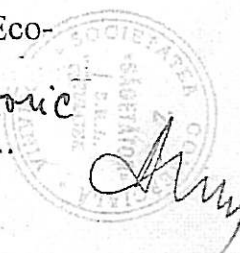
4.6. Pietonale majore

Art. 5. - Utilizarea terenului pentru activitatea de construire permisa cu conditii - deoarece in spatiul U.T.R. - ului se afla un obiectiv aflat pe lista monumentelor protejate de pe teritoriul orasului Isaccea si anume Geamia , obtinerea autorizatiei de construire pentru terenurile din vecinatatea acesteia va fi insotita de avizul Institutului de Cercetari Eco-muzeale - Tulcea ;

Pentru zona cu potential arheologic si istoric se va obtine avizul D.J.C.C.P.C.N. Tulcea.

Art. 6. - Interdictii temporare pentru activitatea de construire:

Nr.crt.	Zona	Simbol	Interdictii temporare
1.	Zona de institutii publice si servicii de interes general	IS	- se instituie o zona de autorizare indirecta pentru terenurile amplasate de o parte si de alta a strazii 1



Decembrie , de la Piata
agroalimentara pana la Hotelul
FEDERALCOOP

- se instituie o zona de autorizare
indirecta pe o raza de 50 de m in
jurul Bisericii ortodoxe cu hramul
Sf. Gheorghe ,in jurul Bisericii
baptiste si in jurul Geamiei. In jurul
Monumentului Eroilor se instituie
zona de autorizare indirecta pe o
raza de 30 m .

-se instituie o zona de autorizare
indirecta de-a lungul strazii I
Decembrie , de o parte si de alta , pe
o adancime de circa 30 m de la
terenul aferent Liceului I.C.
Bratescu pana la Hotelul
FEDERALCOOP

- se instituie zona de autorizare
indirecta pe terenul adiacent S.C.
FILIS S.A. (Valea Ceair) , pana la
recalibrarea albiei derelei

Art. 7. - Interdictii permanente in activitatea de construire: se
instituie zona de interdictie permanenta de construire pe suprafata de teren
ocupata de fosta cariera , care va ramane in conservare in forma actuala .

La nivelul intregului centru se considera ca activitati interzise:
- activitatile industriale , altele decat cele existente si alte activitati
care genereaza noxe (zgomot , fum, praf, etc.) care nu sunt legate de
functiunile permise in zona ,precum si traseele pentru trafic greu .

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 - va fi stabilita in
zonele de autorizare indirecta prin P.U.Z. sau P.U.D. iar in zonele cu

autorizare directa , gata conformate din punct de vedere urbanistic , la aceeași distanță cu majoritatea construcțiilor din zonă . Amplasarea rețelelor tehnico - edilitare se va face respectând rezolvarea indicată pe profilele stradale propuse.

Art.10. - Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Nr.crt.	Zona	Simbol	Amplasarea construcțiilor față de aliniament
1	Zona de institutii publice si servicii de interes general	IS	- se va respecta distanța medie a construcțiilor față de aliniament , zona fiind deja conturată din punct de vedere al alinierii construcțiilor - amplasarea spațiilor de garare și a anexelor se va face de regulă într-un front secund celui existent
2	Zona rezidentiala	LM (lr, lu)	- se va evita amplasarea construcțiilor la limita aliniamentului , chiar dacă vecinătățile terenului sunt rezolvate în acest mod ; în astfel de situații , se va menține o distanță de minimum 1,50 m de la aliniament ;ca regulă generală , se vor amplasa construcțiile de locuințe la o distanță de 5 m de la aliniament . - se permite o retragere a construcțiilor din regimul de aliniere existent de 5 până la 10 m pentru parcelele „ de colț “ (situate la intersecții de străzi)

Art. 11. - Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei - se va stabili în zonele de autorizare indirectă prin P.U.D, sau P.U.Z. cu Regulament aferent ; în zonele de autorizare directă se va face respectând o distanță de minimum 1 m pentru cladirile parter și minimum 2 m pentru cladirile cu regim de înălțime mai mare față de una dintre limitele laterale și de minimum 3 m (distanța de intervenție) față de cealaltă laterală; distanța dintre două cladiri nealaturate amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu minimum înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele.

Anexele gospodărești individuale , dacă acestea sunt necesare , se vor amplasa de regulă către limita posterioară a parcelei aferente locuinței.La solicitarea certificatului de urbanism , beneficiarul va avea obligația să prezinte în planul de situație anexat și poziționarea , cel puțin informativă , a amplasamentului anexelor gospodărești .

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

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

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 din spațiul de circulație pietonală special amenajat (trotuar, pietonal major), fie prin servitute de trecere.

Traseele pietonale majore propuse sunt evidențiate în planșa nr.5. "Reglementări urbanistice - zonificare" din Planul Urbanistic General, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

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, canalizare, energie electrică, alimentare cu gaze - sau la cele propuse (extinderi sau înlocuiri de rețele existente).

Art. 15. Construcțiile noi care se vor amplasa în zonă vor fi racordate în mod obligatoriu la rețelele existente în zonă.

Art.17. Indiferent de forma de finanțare a rețelelor publice, acestea aparțin domeniului public de interes local; cheltuielile de racordare a unui teren proprietate privată la rețelele publice se suportă integral de către beneficiarul lucrării.

Art. 18. Extinderea rețelelor tehnico- edilitare existente, precum și noile rețele tehnico - edilitare sunt figurate în planșele nr. 6, 7 și 8 - "Reglementări - echipare edilitară" din Planul Urbanistic General care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Art. 19. Parcelarea -prin eventualele parcelări viitoare se va respecta o lățime minimă a noilor parcele de 10 m, parcelele sub această deschidere la stradă fiind considerate neconstruibile.

Art. 20. Înălțimea construcțiilor în zonele de autorizare indirectă se va stabili prin documentații de urbanism specifice - P.U.Z. sau P.U.D. În zonele de autorizare directă, construcțiile de locuințe vor avea un regim de înălțime P...P+2 (locuințe individuale); în situația implantării în zona de locuințe colective, regimul lor de înălțime se va stabili prin documentații de urbanism specifice.

* Construcțiile din jurul obiectivelor de cult vor fi autorizate în urma elaborării unor documentații de urbanism (PUD) cu planse de desfășurări din care să rezulte că noile construcții nu concurează din punct de vedere al înălțimii cu acestea.

Art. 21. Aspectul exterior al construcțiilor și conformarea acestora, structura - nu se impun restricții cu privire la sistemul constructiv folosit, cu condiția respectării normativului P100 / 1992.

Pentru zona centrală se va evita folosirea materialelor de construcție precare - ceamur, paianta, chirpici, asbociment, plastic ondulat. În cazuri bine motivate, pentru un regim de înălțime redus, se pot folosi și materiale de construcție tradiționale (chirpici, ceamur) cu condiția întăririi structurii cu samburi și centuri din beton armat.

Este recomandabilă acoperirea construcțiilor cu sarpanta, cu invelitori din tabla, tigla sau olana.

Culorile finisajelor exterioare vor respecta culorile predominante ale ansamblului.

Pentru terenurile din vecinătatea zonelor cu valoare de patrimoniu, precum și cele din vecinătatea obiectivelor de cult, documentațiile de urbanism vor fi în mod obligatoriu însoțite de desfășurări color ale ansamblului, cu implantarea obiectivului propus în contextul urban existent.

În zonele rezidențiale se va respecta raportul gol-plin.

Art. 22. Procentul de ocupare al terenurilor.

Nr. crt.	Zona	Simbol	P.O.T. (maxim)*
1	Zona institutii publice si servicii de interes public	IS	- 60%
2	Zona rezidentiala	LM	- 40%
		LJ	- 30%

Depășirea P.O.T. maxim prestabilit prin Regulament se poate face printr-o documentație de urbanism, aprobată conform legii, după justificarea imposibilității respectării P.O.T. maxim

*Procentul de ocupare a terenului se raporteaza la suprafetele efectiv rezervate constructiilor, fara a fi luate in calcul suprafetele de teren destinate practicarii agriculturii in sistem individual.

Art. 23. Spatii verzi si libere - se vor amenaja sau intretine in conformitate cu urmatoarea structura :

Spatii verzi amenajate in centrul orasului (reamenajarea celor existente)

Stadionul si baza sportiva propusa , cu spatiile verzi amenajate aferente

Scuaruri in incintele blocurilor de locuinte

Spatii verzi amenajate de-a lungul pietonalelor majore

Plantatii sau spatii verzi amenajate pe fiecare parcela cu destinatia de cladire publica sau serviciu de interes general ,in proportie de minimum 10%

Plantatie pe fiecare parcela cu destinatia de locuinta in proportie de 20 pana la 30% din suprafata parcelei

Plantatie de protectie pentru incinta cu destinatie industriala din zona (S.C. FILIS S.A.)

Spatii verzi amenajate de-a lungul Vaii Ceair , dupa recalibrarea albiei derelei .

Art. 24. Imprejmuiri - se recomanda imprejmuiri transparente, de maximum 2 m inaltime , din fie forjat si pe soclu de piatra pentru zona de institutii publice. Imprejmuirea transparenta poate fi dublata de gard viu.

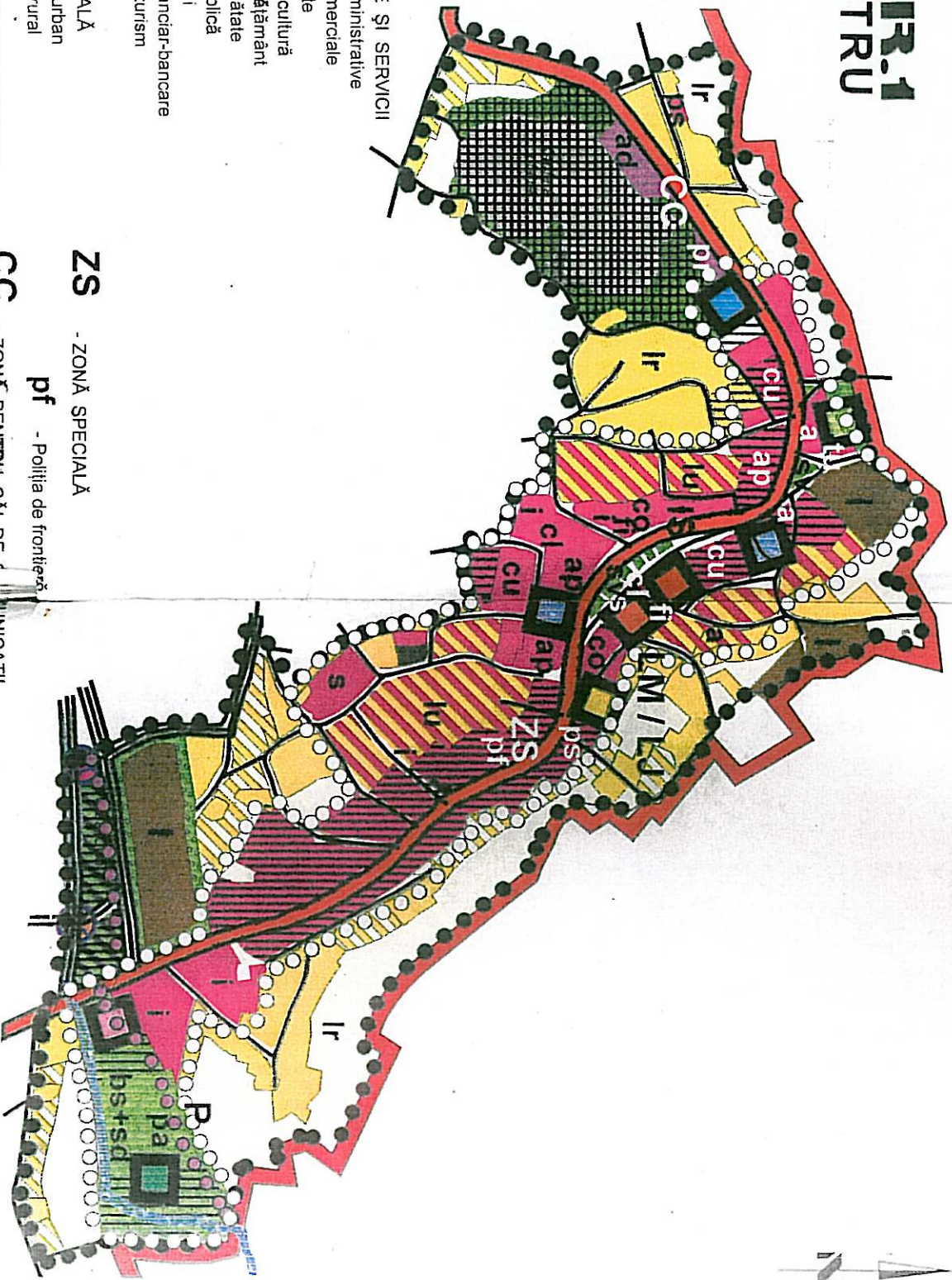
Imprejmuirile in zonele rezidentiale vor fi tot pe soclu de piatra sau din beton , recomandabil semitransparente de-a lungul arterelor principale si alcatuite in general din scandura de lemn (imprejmuiri opace) in rest, aceasta fiind rezolvarea care predomina in zonele de locuinte. Inaltimea maxima va fi de 2 m. Portile vor avea deschiderea catre proprietatea particulara.

Imprejmuirile pe laturile terenurilor neexpuse la strada pot fi partial opace pe zona aferenta locuintelor si transparente (din panouri de plasa cu stalpi metalici) pentru terenurile aferente lucrarilor agricole individuale.

Art. 25. Parcaje- parcare autovehiculelor se va face de regula pe terenurile aferente constructiilor; pentru institutiile publice si de prestari servicii de interes public se vor amenaja parcari minimale (3 - 10 locuri de parcare) pentru public.Spatiile de parcare/garare din zona centrala se vor asigura proportional cu activitatile ce se desfasoara pe acestea .Este indicata restrictionarea severa a folosirii domeniului public (artere de

circulatie si trotuare) pentru parcare si stimularea realizarii de parcari amenajate sau constructii pentru gararea autovehiculelor .

URB.1 CENTRU



LEGENDA

IS - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

- a** - Construcții administrative
- co** - Construcții comerciale
- cu** - Construcții culte
- cl** - Construcții de cultură
- i** - Construcții învățământ
- s** - Construcții sănătate
- ap** - Alimentație publică
- ps** - Prestări servicii
- fi** - Construcții financiar-bancare
- tu** - Construcții de turism

LM/LJ - ZONĂ REZIDENTIALĂ

- lu** - Locuire de tip urban
- lr** - Locuire de tip rural

P

- ZONĂ DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE
- sv** - Spații verzi amenajate
- bs+sd** - Bază sportivă + stadion
- pa** - Parc

ZS - ZONĂ SPECIALĂ

- pf** - Poliția de frontieră

CC

- ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICATII
- ad** - Clădire A.N.D.
- pr** - Parcare publică

I - ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE