

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

**REGULAMENT
AFERENT U.T.R. 10 "VASILE ALECSANDRI "
ISACCEA**

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art.1. - La nivelul U.T.R. 10 " VASILE ALECSANDRI " se evidentiaza urmatoarea zonare functionala, potrivit anexei nr. 10 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
3.	Zona unitati agricole	A	-	-
3	Zona de unitati prestari servicii	PS	-	-

Art.2. - U.T.R. 10 "VASILE ALECSANDRI " este definit ca teritoriu avand functiuni complexe : rezidentiala , de unitati agricole , de unitati de prestari servicii , de gospodarie comunala .

Art.3. - Se admit ca functiuni complementare in U.T.R. 10 "VASILE ALECSANDRI " cele legate de echipare tehnico- edilitara, 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	- locuire de tip rural si urban

		(lr/lu)	
			- 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 - modernizarea traseelor stradale
2.	Zona de gospodarie comunala	GC	- cimitir - echipare tehnico-edilitara necesara cimitirului -prestari servicii legate de ritualul inhumarii - mic comert cu produse legate de ritualul inhumarii
3.	Zona de unitati agricole	A	-unitati agricole -lucrari tehnico-edilitare necesare functiunii de baza
4.	Zona de unitati de prestari servicii	PS	- lucrari tehnico-edilitare necesare functiunii de baza - cai de comunicatie

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

Art. 6. - Interdictii temporare pentru activitatea de construire – se instituie interdictie temporara de construire pentru zonele de extindere a unitatilor agricole si de prestari servicii .

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

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	- in cazul unor parcelari constructiile de

(lr , lu) 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 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 mare a constructiilor in estul U.T.R. -ului , si medie pana la redusa in rest . 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 . Amplasarea constructiilor fata de aliniament pe terenurile adiacente Caili Macin (DN 22 este propus pentru a deveni drum expres) se va face astfel incat distanta dintre cele doua fronturi construite ale strazii sa fie de 16 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 aceeași 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.

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

Pentru zonele de autorizare indirectă, organizarea interioară a parcelelor se va face în urma elaborării și aprobării unor documentații de urbanism speciale (P.U.D. sau P.U.Z.).

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, alimentare cu gaze - sau la cele propuse noi sau spre extindere, înlocuire.

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 construcțiile de locuințe, 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 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 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. 10 "VASILE ALECSANDRI " , regimul de inaltime s-a stabilit pentru parter, maximum P+1 si mansarda sau P+2 in general .

Pentru zonele de autorizare indirecta 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 sarpanta, iar pentru invelitori se vor folosi tabla, tigla sau olana.

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

Pentru zonele de autorizare indirecta aspectul exterior si finisajele 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) in zona de vest a U.T.R. -ului si de maximum 40% in zonele mai aglomerate (care prezinta parcele cu o suprafata mai mica) 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. sau P.U.Z. pentru fiecare parcela in parte .

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.

In zonele de autorizare indirecta spatiile verzi amenajate si plantatiile se vor stabili prin P.U.Z. sau P.U.D. , dar nu vor reprezenta mai putin de 10% din suprafata parcelei .

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.

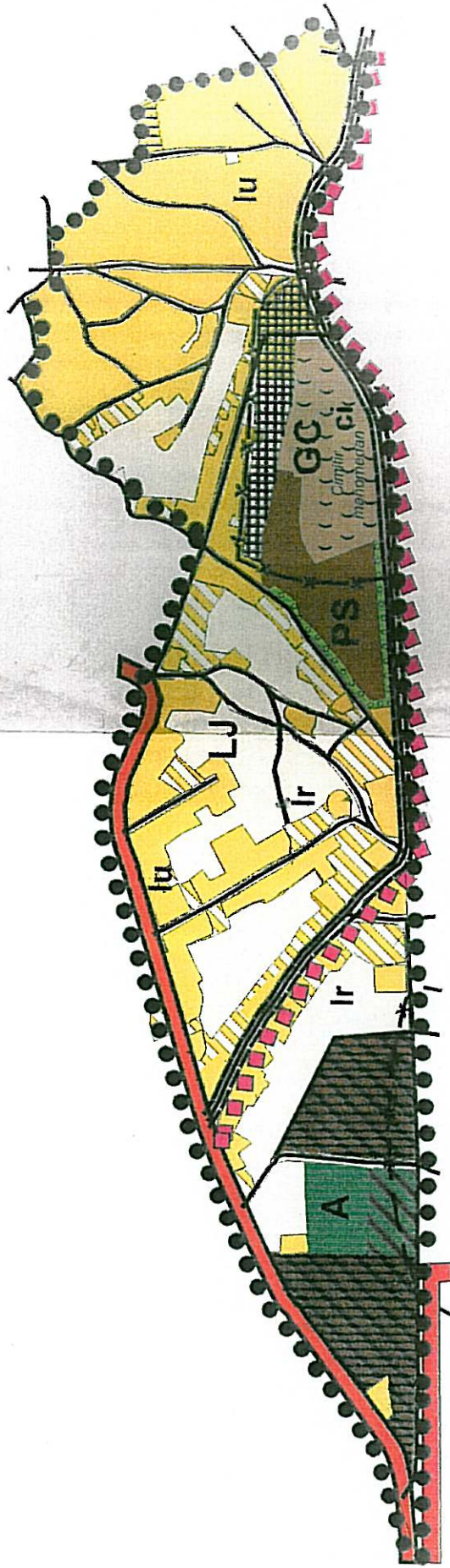
Imprejmuirile in zonele de extindere a unitatilor agricole si in zonele de unitati de prestari servicii este recomandabil sa fie opace .

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.

Unitatile agricole si cele de prestari servicii vor asigura locuri de parcare pe suprafata parcelei .

U.I.R. 10

VASILE ALECSANDRI



LEGENDA

- LJ** - ZONĂ REZIDENȚIALĂ
- lu** - Locuire de tip urban
- lr** - Locuire de tip rural
- A** - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
- PS** - ZONĂ UNITĂȚI PRESTĂRI SERVICII
- GC** - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ci** - Cimitir