

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

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

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.	Institutiile publice si servicii de interes general	IS	Constructii comerciale	co
			Constructii de cult	cu
			Constructii de cultura	cl
			Constructii de invatamant	i
			Constructii de sanatate	s
			Constructii de alimentatie publica	ap
2.	Zona rezidentiala (P)	LM	Locuire de tip rural	lr
3.	Zona de parcuri complexe sportive recreere turism perdele de protectie	P	Spatii verzi amenajate	sva
4.	Zona de gospodarie comunală	GC	Cimitir	ci

Art.2. - U.T.R.1 „ CENTRU” este definit ca teritoriu cu 2 functiuni de baza : functiunea de institutiile 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 spatii verzi amenajate ,echipare tehnico-edilitara ,mici prestari servicii, gospodarie comunală .

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 de institutii publice si servicii de interes general	IS	- locuire (de tip rural) - activitati comerciale - alimentatie publica - obiective de utilitate publica - statie de autobuz amenajata - activitati culturale - activitati de cult - birouri - retele tehnico - edilitare - cai de comunicatie - stationarea autovehicolelor in parcaje amenajate sau pe terenurile afereente constructiilor -prestari servicii (nepoluante) -spatii verzi amenajate
2.	Zona rezidentiala	LM	- locuire de tip rural - activitati agricole pe loturi individuale - activitati comerciale - alimentatie publica (cu max.12 locuri la masa) - prestari servicii (nepoluante) - cai de comunicatie - stationarea si gararea autovehiculelor pe spatiul aferent constructiilor - retele tehnico - edilitare - spatii verzi amenajate
3.	Zona de parcuri complexe sportive recreere turism perdele de protectie	P	-spatii verzi amenajate -cai de comunicatie
4.	Zona de gospodarie comunala	GC	-cimitir -cai de comunicatie

Art. 5. Autorizarea constructiilor cu conditii - Nu este cazul .

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 in zona centrala a U.T.R.-ului (biserica ,scoala) .

La nivelul intregului U.T.R. se considera ca activitati interzise: activitatile care genereaza noxe (zgomot , fum, praf, etc.) care nu sunt legate de functiunile permise in zona .

Art. 7 .Interdictii permanente in activitatea de construire - Se instituie zona de interdictie de construire pentru locuinte si unitati de comert alimentar si alimentatie publica pe o raza de 50 m in jurul cimitirului ortodox .

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 jumătate 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.12 „Reglementari urbanistice-zonificare” din P.U.G. - ul localitatii Revarsarea , facand 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 de institutii	IS	- se va respecta distanta medie a

	publice si servicii de interes general		<p>constructiilor fata de aliniament , zona fiind deja conturata din punct de vedere al alinierii constructiilor</p> <p>- amplasarea spatiilor de garare si a anexelor se va face de regula intr-un front secund celui existent</p> <p>-in zona de autorizare indirecta regimul de aliniere se va stabili prin P.U.D.</p> <p>- zona are o densitate redusa a cladirilor de locuit ;in zonele cu fronturi stradale slab mobilate ,amplasarea viitoarelor constructii se va face la min. 3 m de la aliniament</p> <p>-de-a lungul DN 22 amplasarea constructiilor fata de aliniament se va face astfel incat sa se respecte distanta minima intre fronturile construite de 16 m , avandu-se in vedere posibilitatea ca in viitor DN 22 sa devina drum expres.</p> <p>- se permite o retragere a constructiilor din regimul de aliniere existent pana la 5 m pentru parcelele „ de colt “ (situate la intersectii de strazi)</p>
2	Zona rezidentiala	LM (lr, lu)	

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 in zonele cu parcele cu adancime mica sau intr-un plan secund ,la limita dintre terenul destinat constructiilor si terenul utilizat pentru practicarea activitatilor agricole individuale la loturile cu adancimi mari. 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 adeposturi pentru animale va fi de 20 m.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.12.Fiecare parcela construibila va avea obligatoriu acces din drumul public fie direct, fie prin intermediul fundaturilor , cu supralargiri pentru efectuarea manevrelor de intoarcere.

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 - energie electrica- sau la cele propuse - apa , gaze naturale 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 sursei de apa individuale (fantana) si a fosei septice (sau WC uscat) din care sa rezulte respectarea distantei minime obligatorii (30 m) intre cele doua lucrari , atat pentru terenul pentru care se emite autorizatia, cat si fata de terenurile vecine. Sursa individuala de apa (fantana) va fi amplasata la minimum 10 m fata de adaposturile de animale de pe terenul pentru care se emite autorizatia sau de pe terenurile invecinate. 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 retele publice se suporta integral de catre beneficiarul lucrarii.

Art. 18. Extinderea retelelor tehnico- edilitare existente, precum si noile retele tehnico - edilitare sunt figurate in plansa nr. 13 , 14 si 15

„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 .Parcelele rezidentiale se prezinta destul de ordonate , atat ca forma cat si ca suprafata. O reorganizare a zonei va viza mobilarea in continuare si imbunatatirea aspectului fronturilor stradale .

Art. 20. Inaltimea constructiilor

Nr. crt.	Zona	Simbol	Inaltimea constructiilor
1.	Zona de institutii publice si servicii de interes public	IS	co P.....P+1 cu - cl P.....P+1 i P.....P+1 s P ap P.....P+1 ps P lr P.....P+1,
2.	Zona rezidentiala	LM	

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 zona centrala se va evita folosirea materialelor de constructie precare - ceamur, paianta, chirpici, azbociment, plastic ondulat; pentru constructiile din afara perimetrului zonei centrale, se pot folosi si materiale de constructie traditionale (chirpici, ceamur) cu conditia intaririi structurii cu samburi si centuri din beton armat.

Este recomandabila acoperirea constructiilor cu sarpanta, cu inelitori din tabla, tigla sau olana.

Culorile finisajelor exterioare vor respecta culorile predominante ale ansamblului.

In zonele rezidentiale 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	IS	40%

2 public
 Zona rezidentiala LM 33 %

- 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 va delimita o zona de spatii verzi amenajate , in conformitate cu plansa nr.12,, Reglementari urbanistice-zonificare ” din Planul Urbanistic General care face parte integranta din prezentul Regulament.

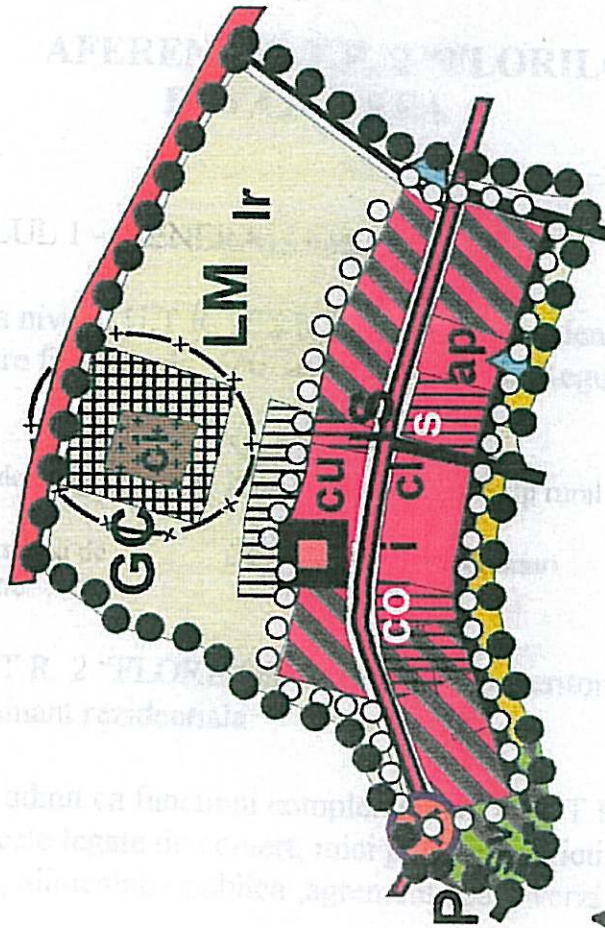
Art. 24. Imprejmuiri - se recomanda imprejmuiri transparente, de maximum 2 m inaltime , din fie forjat si pe soclu de piatra pentru zona de institutii publice . Imprejmuirea transparenta poate fi dublata de gard viu.

Imprejmuirile in zonele rezidentiale vor fi tot pe soclu de piatra sau din beton , dar alcatuite in general din scandura de lemn (imprejmuiri opace), 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.

U.I.R. 1 CĒTRU



LEGENDA

- IS** - ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII
- CO** - Construcții comerciale
- CU** - Construcții culte
- CI** - Construcții de cultură
- I** - Construcții învățământ
- S** - Construcții sănătate
- ap** - Alimentație publică

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

lr - Locuire de tip rural

P - ZONĂ DE PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, PERDELE DE PROTECȚIE

sv - Spații verzi amenajate

GC - ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ

ci - Cimitir

ANEXA 1
Loc. Revărsarea