

REGULAMENT

AFERENT U.T.R. 2 "FLORILOR" REVARSAEA

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art.1. - La nivelul U.T.R. 2 "FLORILOR" se evidentiaza urmatoarea zonare functionala, potrivit anexei nr. 2 la Regulament.

Nr. crt.	Zona	Simbol	Subzona	Simbol
1.	Zona rezidentiala	LM	Locuire de tip rural	lr
2.	Zona pentru cai de comunicatie	CC	District drumuri	dd

Art.2. - U.T.R. 2 "FLORILOR" este definit ca teritoriu avand o functiune predominant rezidentiala.

Art.3. - Se admit ca functiuni complementare in U.T.R. 2 "FLORILOR" cele legate de comert, mici prestari servicii, echipare tehnico - edilitara, alimentatie publica ,agrement,spatii verzi amenajate.

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	LM (lr)	- locuire de tip rural - 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
 - district drumuri
2. Zona cai de comunicatie rutiera CC

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

Art. 6. - Interdictii temporare pentru activitatea de construire - nu este cazul

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)	- 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.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 rezidentiala	LM (lr)	Zona prezinta o densitate medie a constructiilor ,cu parcele cu deschideri relativ egale la strada ,cu un aspect ordonat , avand ca principala caracteristica mobilarea strazilor pe un singur front . Ca urmare, o reorganizare ulterioara poate sa urmareasca doar o mobilare in timp a celui alt front stradal , pentru o compactare a zonei rezidentiale. Amplasarea constructiilor fata de aliniament fiind la ora actuala destul de ordonata , regimul de aliniere pentru noile constructii care se vor implanta in zona va respecta in general regimul de aliniere mediu .Pentru frontul adiacent strazii Victoriei (DN 22) se va respecta distanta minima intre cele doua fronturi construite (16 m) pentru eventualitatea transformarii DN 22 in drum expres .

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 construabila va avea obligatoriu acces din drumul public .

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 - 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 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.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. Parcelarea

O viitoare actiune de parcelare la nivelul U.T.R. 2 "FLORILOR" este posibila pentru loturile cu latimi mari (cca. 50 - 70 m), care prin fragmentare pot conduce la deschideri la strada de 25-30 m .

Art. 20. Inaltimea constructiilor

Avandu-se in vedere functiunea rezidentiala a U.T.R. 2 "FLORILOR " , regimul de inaltime s-a stabilit pentru parter, P+1 max .

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 un 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 a terenurilor.

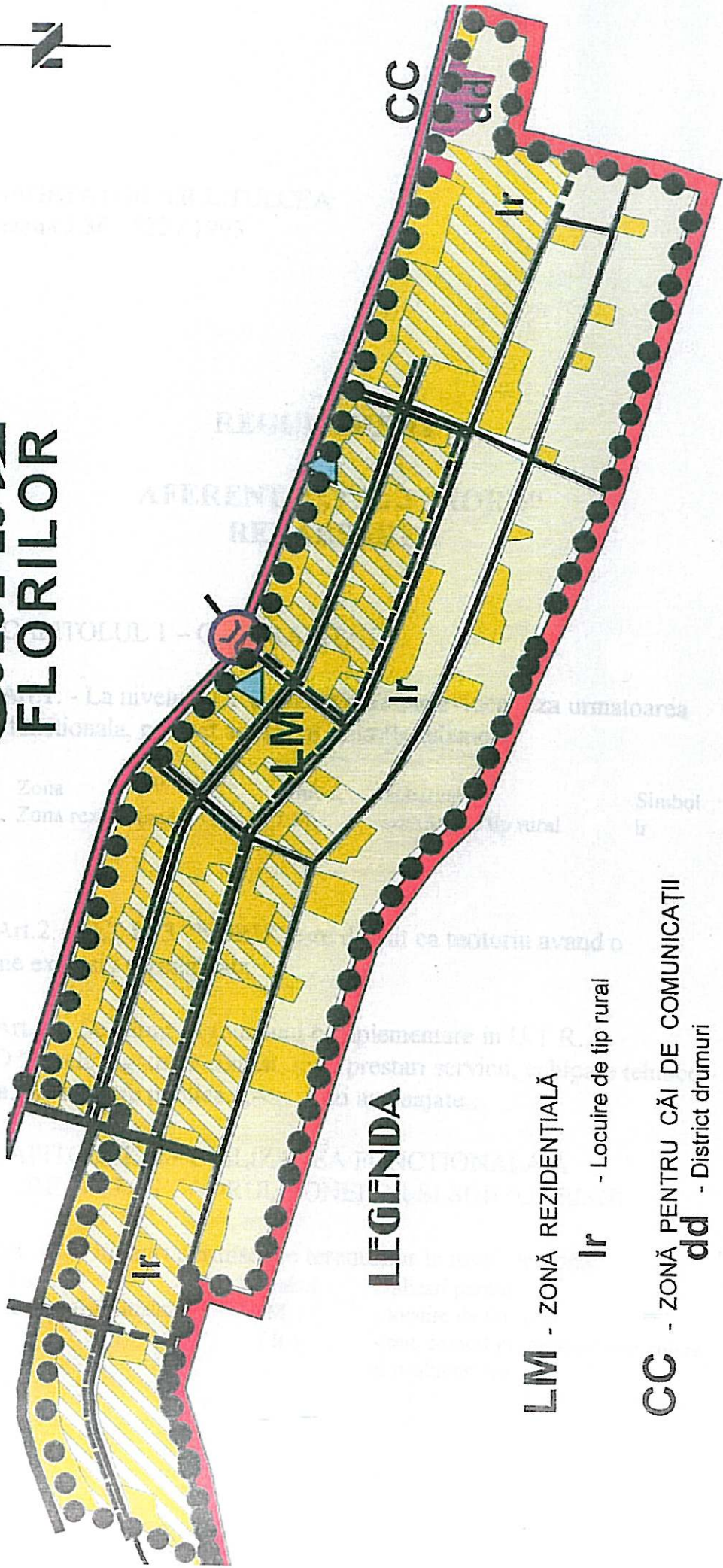
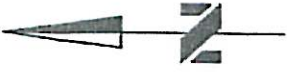
Se stabileste un procent maxim de 33% (s-a luat in calcul suprafata de cca 1000 mp a parcelei; s-au luat in calcul inclusiv suprafetele anexelor gospodaresti).

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. Inaltimea imprejmuirii la strada va fi de maxim 2 m . 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. 2 FLORILOR



LEGENDA

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Ir - Locuire de tip rural

CC - ZONĂ PENTRU CĂI DE COMUNICAȚII

dd - District drumuri