

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

REGULAMENT

AFERENT U.T.R. 4 "PISCICOLA" REVARSAREA

CAPITOLUL 1 – GENERALITATI

Art.1. - La nivelul U.T.R. 4 "PISCICOLA " se evidentiaza urmatoarea zonare functionala, potrivit anexei nr. 4 la Regulament.

Nr. crt.	Zona	Simbol	Subzona	Simbol
1.	Zona rezidentiala	LM	Locuire de tip rural	lr
2.	Zona de unitati agricole si piscicole	A	Punct de colectare peste- Piscicola Isaccea Asociatie agricola fam.	pe
3.	Zona de parcuri complexe sportive recreere turism perdele de pprotectie	P	Spatii verzi amenajate	sva

Art.2. - U.T.R. 4 "PISCICOLA" este definit ca teritoriu avand o functiune predominant rezidentiala , la care se adauga zone de unitati agricole si piscicole.

Art.3. - Se admit ca functiuni complementare in U.T.R. 4 "PISCICOLA " cele legate de comert, mici prestari servicii, echipare tehnico - edilitara, alimentatie publica,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
2.	Zona de unitati agricole si piscicole	A	- punct de colectare peste- - extindere unitati agricole
3.	Zona de parcuri complexe sportive recreere turism perdele de protectie	P	- spatii verzi amenajate

Art. 5. - Utilizarea terenului pentru activitatea de construire permisa cu conditii - deoarece zona de nord a U.T.R.-ului se invecineaza cu zona de balta , se va evita orice activitate de construire catre limita de nord a intravilanului , fara masuri speciale de consolidare a terenului .

Art. 6. - Interdictii temporare pentru activitatea de construire - se instituie zona de autorizare indirecta pentru suprafata de teren cu destinatie de extindere a unitatilor agricole

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 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 planșa 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 redusa a constructiilor ,cu parcele cu deschideri relativ egale la strada si adancimi foarte mari ,cu un aspect ordonat , avand ca principala caracteristica mobilarea doar a strazii Victoriei (DN 22) si a strazii Pescarilor . 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 , cu grija de a se respecta distanta minima intre cele doua fronturi construite (16 m) la viitorul drum expres (DN 22) .

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.

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 .

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 - energie electrică- sau la cele propuse - apă , gaze naturale și canalizare.

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 protecție 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 sursei de apă individuale (fantană) și a fosei septice (sau WC uscat) din care să rezulte respectarea distanței minime obligatorii (30 m) între cele două lucrări , atât pentru terenul pentru care se emite autorizația, cât și față de terenurile vecine. Sursa individuală de apă (fantană) va fi amplasată la minimum 10 m față de adăposturile de animale de pe terenul pentru care se emite autorizația sau de pe terenurile învecinate. 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.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. 4 “PISCICOLA” este improbabila , deoarece parcelele prezinta deschideri la strada de 25-30 m.

Art. 20. Inaltimea constructiilor

Avandu-se in vedere functiunea predominant rezidentiala a U.T.R. 4 “PISCICOLA “ , regimul de inaltime s-a stabilit pentru parter, P+1 max .

Pentru zonele de autorizare indirecta , regimul de inaltime va fi stabilit 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 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% in zona rezidentiala (s-a luat in calcul suprafata de cca 1000 mp a parcelei; s-au luat in calcul inclusiv suprafetele anexelor gospodaresti).

Pentru zonele de autorizare indirecta , procentul de ocupare a terenurilor va fi stabilit prin P.U.D. sau P.U.Z.

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

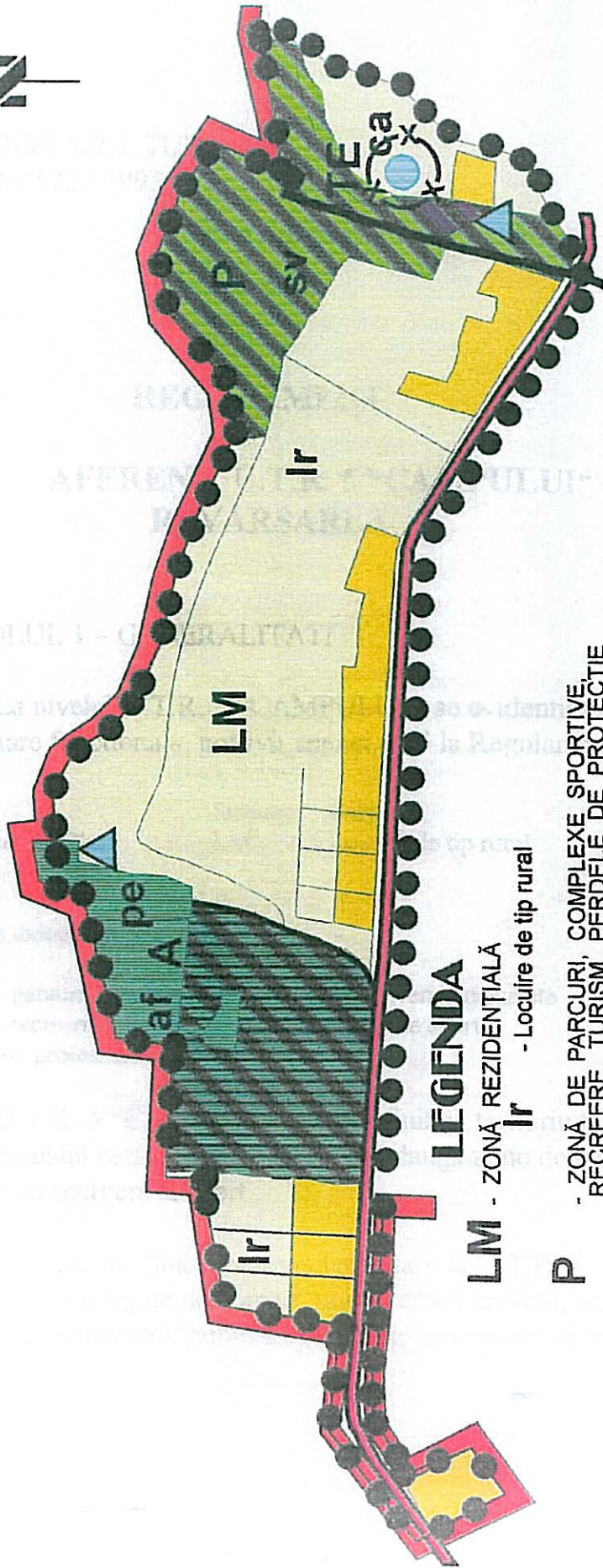
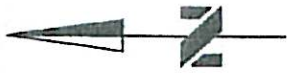
modalitatea de rezolvare a spatiilor verzi dintre limita la strada a proprietatii si locuinta.

Amenajarea spatiilor verzi de utilitate publica cade in sarcina Consiliului local Isaccea .

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. 4 PISCICOLA



LEGENDA

LM - ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Ir - Locuire de tip rural

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

sv - Spații verzi amenajate

A - ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE, PISCICOLE

pe - Punct de colectare pește

af - Asociație agricolă familială

TE - ZONĂ PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

ca - Captare apă

ANEXA 4

Loc. Revărsarea