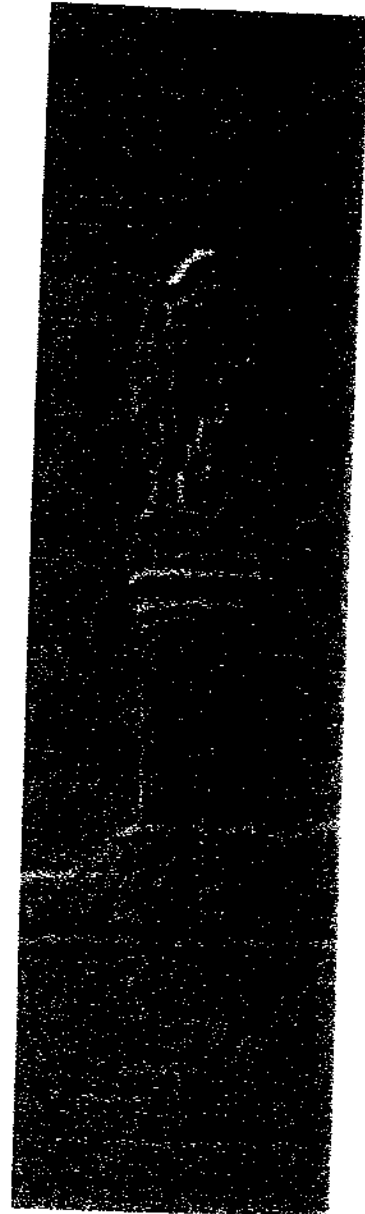


PLAN URBANISTIC GENERAL ORAS JIMBOLIA



VOL.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**PROIECT NR. 41 032 / 010
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORAS JIMBOLIA**



SOCIETATE DE PROIECTARI
STR. PARIS NR. 2 A 1900 TIMISOARA
Tel.: 056 - 201230 Fax: 190297

BENEFICIAR:
PRIMĂRIA JIMBOLIA

IPROTIM AVIZAT
C.S.A.T.E.

FOAIE DE CAPĂT

Pr. nr. 41032 / 010

VOL. 2

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAȘ JIMBOLIA
REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

Beneficiar:

PRIMĂRIA JIMBOLIA

Proiectant:

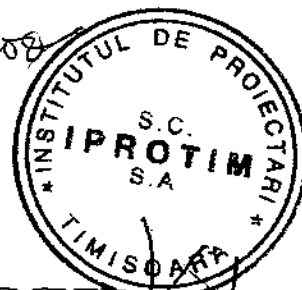
S.C. IPROTIM S.A.

Contract nr.:

41032 / 010

Data elaborării:

MARTIE 1999



DIRECTOR GENERAL:
DIRECTOR TEHNIC:
ȘEF PROIECT:

ing. ILDICO STRIMBEL
arh. MIRCEA BELEIU
arh. ALINA ANASTASESCU

S.C. IPROTIM S.A.
Str. Paris nr. 2A
TIMIȘOARA

Proiect Nr. 41032/010
P.U.G. Oraș Jimbolia
Regulament Local de
Urbanism

COLECTIV DE ELABORARE

Șef proiect :	arh. ANASTASESCU ALINA	<i>Alina</i>
Proiectanți specialitate Urbanism:	arh. ANASTASESCU ALINA	<i>Alina</i>
Verificat:	arh. DAN POPA	<i>Dan Popa</i>
Prezentare grafică	teh. GIURGI BILIANA	<i>Giurgi Biliانا</i>
Colectiv calculator		
Tehnoredactare computerizată :	teh. HULPE IRINA	<i>Irina Hulpe</i>

NOTĂ : *Această documentație, piese scrise și desenate, este proprietatea S.C. IPROTIM S.A. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect, în alt scop fără aprobarea prealabilă a societății S.C. IPROTIM S.A. acordată legal în scris.*

BORDEROU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale	
1. Rolul regulamentului local de urbanism	pag. 4
2. Baza legală	pag. 4
3. Domeniul de aplicare	pag. 5
II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul orașului Jimbolia	pag. 6
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	pag. 6
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	pag. 7
6. Reguli cu privire la modul de construire	pag. 8
III. Zonificarea teritoriului	pag. 12
7. Zone și subzone funcționale	pag. 12
IV. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone și subzone funcționale	pag. 16
8. Conținutul Regulamentului	pag. 16
1. C – Zona centrală	pag. 19
2. L – Zona rezidențială	pag. 30
3. IS – Zona pentru instituții publice și servicii de interes general	pag. 40
4. I – Zona unităților industriale	pag. 44
5. A – Zona unităților agricole	pag. 48
6. GC – Zona de gospodărire comunală	pag. 52
7. TE – Zona pentru echipare tehnico edilitare și construcții aferente	pag. 56
8. CC – Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente	pag. 59
9. S – Zona cu destinație specială	pag. 64
10. V – Zona verde de parcuri, complexe sportive, recreere perdele de protecție	pag. 65
11. TA – Zona terenurilor aflate sub ape	pag. 69
V. Anexe	pag. 70
Anexa nr. 1- Lista clădirilor cu valoare arhitectural- ambientală din interiorul și din afara zonei istorice urbane	pag. 71
Anexa nr. 2 – Condiții de protecție a rețelelor tehnico - edilitare și servituțiile impuse de către aceste vecinătăți	pag. 72
Anexa nr. 3 - Unități teritoriale de referință – planuri 1: 5000	pag. 75
VII. Piesele desenate – UTR 1 – 33	
Plan general scara 1 : 5000 – Unități teritoriale de referință	

S.C. IPROTIM S.A.
Str. Paris nr. 2A
TIMIȘOARA

Proiect Nr. 41032/010
P.U.G. Oraș JIMBOLIA
Regulament local de
Urbanism

PLAN URBANISTIC GENERAL ORAȘ JIMBOLIA REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul orașului JIMBOLIA. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului administrativ a orașului.
- 1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic General oraș-JIMBOLIA.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost *aprobat* pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată în 1996, de către Consiliul Local – oraș JIMBOLIA cu nr. din
- 1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General și implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului orașului se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General oraș JIMBOLIA stă : Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată). Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentelor, precum și alte acte legislative. Regulamentul General de urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996. Regulamentul local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice orașului JIMBOLIA.

2.2. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al orașului JIMBOLIA se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii :

- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL
- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI INTERCOMUNAL JIMBOLIA- SĂCĂLAZ- COMLOȘU MARE –pr. SC. IPROTIM S.A. nr.40173/010
- PLAN URBANISTIC GENERAL – oraș JIMBOLIA – pr. S.C. IPROTIM S.A. nr. 34281/010 a,b.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localității.

3.2. Intravilanul aprobat conform legii și figurat în planșa cu Reglementări a Planului Urbanistic General, va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996 și constituie limita în care se aplică prevederile Regulamentului Local de Urbanism.

Suprafața intravilanului existent al orașului JIMBOLIA la data începerii elaborării PUG-ului era de 786,10 ha.

Suprafața intravilanului propus este de 903,50 ha.

3.3. Zonificarea funcțională a orașului JIMBOLIA, s-a stabilit în conformitate cu planșa de Reglementări a P.U.G., în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea și de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei cuprinzând delimitarea U.T.R. (unități teritoriale de referință), care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.).

U.T.R. poate cuprinde mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau zone funcționale diferite și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor în corelație cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul orașului JIMBOLIA s-a împărțit în 33 U.T.R. - uri, începând cu U.T.R. 1 - ZONA CENTRALĂ și terminând cu U.T.R. 33 - ZONA AGRICOLĂ JIMTIM - COMSUIIN.

Limitele U.T.R. - urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ORAȘULUI JIMBOLIA

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

4.1. **Terenurile agricole extravilan** - s-au delimitat conform planșei 1T. - ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL ADMINISTRATIV al orașului și se supun prevederilor art. 3 din R.G.U. (Regulamentul General de Urbanism).

Din suprafața totală de 10818,23 ha, care reprezintă teritoriul administrativ al orașului JIMBOLIA, 9735,21 ha sunt terenuri agricole, iar 1083,02 ha au alte folosințe (intravilan, ape, drumuri, etc.).

Suprafața totală de 9735,21 ha terenuri agricole se împarte în : 8980,42 ha teren arabil; 724,76 ha pășuni; 12,30 ha fânețe; 8,52 ha vii; 9,21 ha livezi.

Utilizarea pentru construcții a terenurilor din extravilan, în limitele teritoriului administrativ al orașului JIMBOLIA, se poate face numai cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicată) și a Legii 18/1991 (republicată).

Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole de cl. I și II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, este interzisă.

Autorizarea oricărui fel de construcție în extravilan, va avea în vedere prevederile Ordinului nr. 34/N/M30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MAPN, MI, SRI, pentru aprobarea precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului.

Având în vedere că suprafața propusă pentru extinderea intravilanului, este mai mare de 100,00 ha, aprobarea de folosire definitivă a terenurilor se va obține conform prevederilor legale (conform Legea 18/1991 republicată art. 92 și 94).

4.2. Terenurile agricole din intravilan își schimbă funcțiunea conform planșei REGLEMENTĂRI și se supun prevederilor art. 4 din R.G.U.

4.3. Autorizarea executării construcțiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, se supune prevederilor art. 6 din R.G.U.

4.7. Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori ale patrimoniului cultural construit se face cu respectarea prevederilor art. 9 din R.G.U.

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentelor prin natura, dimensiunile și amplasarea lor **necesită studii speciale, avizate și aprobate în condițiile legii.**

Construcțiile noi nu trebuie să afecteze, prin volumetrie, conformare, aspect exterior, obiectivele propuse spre conservare incluse în situl protejat.

Instituirea zonei istorice urbane, a zonei de protecție a acestora și a monumentelor istorice asigură conservarea și valorificarea cadrului arhitectural și urbanistic al acestora prin controlul strict al intervențiilor în zonă (demolări, construcții noi, modificări ale construcțiilor).

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor art.11 din R.G.U.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de **CONDIȚIILE DE PROTECȚIE A REȚELELOR TEHNICO-EDILITARE ȘI SERVITUȚILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR**, prezentate în ANEXĂ (cap. V).

Zonele de servitute și de protecție ale **CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERE**, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.

Zonele de protecție a drumurilor sunt stabilite în funcție de categorie astfel:

- drumuri naționale 26 m din ax
- drumuri județene 20 m din ax
- drumuri comunale 18 m din ax.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul ORD. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Clasificarea străzilor existente și propuse din intravilanul orașului JIMBOLIA sunt prezentate în tabelul centralizator din P.U.G. și planșa 3/2 "CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT".

Zona de protecție a INFRASTRUCTURII FERROVIARE va respecta prevederile art. 20 din R.G.U. Delimitarea cadastrală a infrastructurii feroviare este în sarcina Ministerului Transporturilor.

5.2. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei de căi de comunicație; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în planșa nr. 4: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ din P.U.G. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse. Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servitute de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice Zonale sau de detaliu, sau Studii de specialitate.

5.3. Asigurarea echipării edilitare, s-a realizat conform planșelor: Alimentarea cu apă, Canalizare; Alimentarea cu energie electrică, telefonie și Termoficare și gaze naturale din cadrul P.U.G..

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din R.G.U.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din R.G.U.

6. REGULI CU PRIVIRE LA MODUL DE CONSTRUIRE

6.1. Reguli cu privire la ieșiri din gabarit, socluri, balcoane, umbrare, reclame

a) Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul, admis a se utiliza pentru clădiri.

Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate alinierea prevăzute pentru clădiri și prin planuri indicate față de orizontală, pentru acoperișuri.

Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat.

În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.

- b) Tălpile fundațiilor pot ieși din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiuni. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe alinierea prevăzute de Regulament și planul de aliniere fără nici o depășire.
- c) Treptele scărilor de acces la subsoluri sau demisoluri, din căile publice, se vor încadra cu limita aliniamentului stradal propus. Se exceptează cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului.
- d) Curțile de lumină (curți engleze) vor respecta condițiile articolului precedent.
- e) Este interzis ca ușile spațiilor situate la parterul clădirilor să reducă gabaritul trotuarului prin deschiderea în exterior.
- f) Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane, etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m.
Elementele orizontale, brâuri și cornișe de ferestre etc. pot depăși alinierea cu maximum 0,15 m cu condiția ca ele să fie așezate la minim 2,50 m înălțime deasupra nivelului definitiv al trotuarului.
- g) Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 4 cm pentru clădirile situate pe alinierea străzii și pentru clădirile retrase din aliniere. Această înălțime se socotește de la nivelul definitiv al trotuarului sau a terenului de sub balcon.
- h) Scările exterioare sunt permise numai pe terenul curților sau grădinilor.
- i) Umbrarele din pânză pentru magazine, vor fi executate în mod estetic și nu se putea extinde peste lățimea trotuarului având nivelul inferior la minimum 2,5 cm deasupra trotuarului.
Umbrarele nu pot fi fixate de trotuar sau carosabil.
- j) Cornișele pot ieși din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 1,2 cm sau 2/3 din lățimea trotuarului.
- k) Firmele unităților comerciale construite transversal pe aliniere, sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornișe. Grosimea lor în sensul paralel cu fațada nu poate să fie mai mare de 0,25 m. Firmele transversale din străzile situate în zona centrală, vor fi construite perfect transparente și luminate în timpul nopții. Primăria va putea percepe taxe speciale pentru firmele ieșite din alinierea străzilor oricând ar fi fost montate aceste firme.
- l) Primăria va putea îndepărta oricând reclamele sau firmele de orice fel, situate pe terenurile publice, când va găsi necesar, fără despăgubire, restabilind starea anterioară, în contul proprietarului.
- m) Firmele vor fi așezate la o lățime liberă minimă de 2,5 cm deasupra nivelului definitiv al trotuarului și vor fi retrase de la limita vecină minimum 2 cm.
- n) Motivele de decorație ale acoperișului, lucarnele, reclamele așezate pe acoperișuri, etc. trebuie să fie înscrise într-un gabarit paralel cu cel al părții superioare al clădirii, situat la 1,5 cm deasupra părților superioare.
- o) Firmele construite transversal pot ieși din alinierea străzilor cu maximum 1/10 din lățimea străzii, fără a depăși 2/3 din trotuar.

- p) Firmele pot fi luminoase de regulă în zonele centrale și pe arterele de circulație.
 - q) Firmele care ar acoperi perspective de circulație sau puncte de vedere deosebite vor fi interzise complet (ex.: statuia Sf. Florian).
 - r) În zonele de rezervație de arhitectură sau în perimetrul de influență al monumentelor proiectul de construcție al firmelor trebuie să aibe avizul Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.
 - s) Soclurile clădirilor vor fi așezate pe imobilul proprietarului, fără nici o depășire, din linia de aliniere a străzii. Ușile orizontale sunt strict interzise în trotuare.
- Grilajele pentru ferestre nu pot ieși mai mult de 0,15 cm spre trotuar.
- t) Vitrinele pentru magazine, cu ieșire deasupra trotuarului, se admit numai la trotuare care depășesc lățimea de 1,8 cm. Ele nu pot avea o ieșire mai mare de 0,15 m afară din alinierea străzii și nu pot avea înălțime mai mare decât înălțimea planșeului magazinului.
 - u) În zona centrală precum și în zonele de rezervații de arhitectură sunt interzise gratiile exterioare.

6.2. Reguli cu privire la combaterea umidității în construcții

- a). Se interzice folosirea soclurilor mozaicate și a altor materiale impermeabile care favorizează igrasia.
- Soclurile clădirilor existente care prezintă umiditate vor fi realizate din materiale durabile dar permeabile la vaporii de apă. Se recomandă ca în cazul unor intervenții ample asupra clădirilor existente să se realizeze hidroizolații orizontale, protecții verticale până la nivelul de călcare, drenuri și puncte de colectare – pompare a apei subterane.
- b). Se recomandă la curți și trotuare folosirea pardoselelor permeabile pentru a permite apei din sol să se evapore.
 - c). Se recomandă folosirea canalelor de ventilație orizontale sub nivelul cotei de călcare (cota + 0,00) în scopul coborârii cotei de umiditate și protejarea lor contra dăunătorilor (substanțe chimice).

6.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico – edilitară

- a). Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, termoficare, gaze naturale, T.V. cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și executa evitând traseele vizibile, fiind de regulă îngropate.

Se admit în cazuri bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu se impact, pozarea supratărană a rețelelor de echipare a clădirilor.

- b). Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.
- c). Prin proiect, se va acorda o atenție deosebită la pozarea instalațiilor atât la subsolurile funcționale cât și la podurile susceptibile de a fi mansardate.
- d). Lucrările de echipare cu rețele tehnico – edilitare în zonele protejate și rezervații de arhitectură se vor face numai cu avizul comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.
- e). Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.
- f). Bransarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.
- În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile , cu avizul Inspecției de Stat și Medicină Preventivă. Fosa septică poate fi realizată cu condiția să aibe asigurat un acces auto din stradă.
- g). Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie realizată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.
- h). Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.
- i). Instalația de telefonie va respecta prevederile de la articolul precedent.
- j). Toate rețelele de termoficare vor fi realizate în subteran.
- Centralele și punctele termice vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu.
- Rezervoarele de combustibili vor fi realizate cu respectarea normelor PSI.
- k). Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de bransament vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.
- l). Orice modificare a canalului de desecare de centură al orașului vizând reprofilarea, întubarea pe anumite porțiuni, sau/și lucrări de sistematizare pe verticală în zona canalului comportă studii de specialitate avizate conform legislației în vigoare.

6.4.Reguli cu privire la construcțiile din extravilan

Unitățile teritoriale de referință stabilite în extravilan sunt următoarele:

- EX 1 – traseu ocolitor DN 59 A – zona funcțională CC
- EX 2 – traseu ocolitor DN 59 C – zona funcțională CC

- EX 3 – SC. BRIMEX SRL - zona funcțională A
- EX 4 – stația de epurare orășenească – zona funcțională GC
- EX 5 – punct de frontieră – zona funcțională IS
- EX 6 – deponeu gunoi – zona funcțională GC
- EX 7 – SC. JIMTIM SA – zona funcțională A
- EX 8 – TDS – zona funcțională S

Construcțiile din aceste unități din extravilan vor respecta reglementările stabilite la zonele funcționale din care fac parte.

Fermele agricole din extravilan vor respecta reglementările stabilite la zona unităților agricole: A.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

7. Zone și subzone funcționale

7.1. Zonele funcționale ale orașului JIMBOLIA s-au stabilit conform punct. 3.3 din R.L.U. sunt puse în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.G. și în planșele desenate la cap. V ce cuprinde unitățile teritoriale de referință.

7.2. În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei, în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 art. 3-5. Art. 7-11, art. 13-15.

Având în vedere art. 11, distanțele minime de protecție sanitară între o serie de unități care produc disconfort și unele activități din teritoriul orașului JIMBOLIA sunt:

- stația de epurare a apelor uzate	300 m
- cimitir	50 m
- rampa de gunoi	1000 m
- baze de utilaje a întreprinderii de transport	50 m
- ferme agro-zootehnice - bovine	

Aceste distanțe pot fi modificate pe baza studiilor de impact avizate de institute specializate.

7.3. Subzonele funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate. Ele sunt marcate în cadrul unităților teritoriale de referință cap. V.








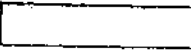
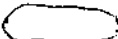
7.4. Orașul Jimbolia care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarele zone și subzone funcționale, fiecare zonă fiind reprezentată printr-o culoare atât în planșa de Reglementări cât și în planșele UTR – urilor de la cap. V.

L E G E N D A

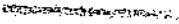
LIMITE

-  LIMITA INTRAVILAN PROPUȘ
-  LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

-  INSTITUTII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC
-  LOCUINTE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
-  UNITATI INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE/
UNITATI AGRICOLE
-  PARCURI, RECREERE, TURISM ȘI SPORT
-  GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE
-  CONSTRUCTII ȘI AMENAJARI RUTIERE
-  CAI FERATE ȘI CONSTRUCTII AFERENTE
-  CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR
TEHNICO-EDILITARE
-  ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
-  OGLINZI DE APA

CĂI DE COMUNICATIE

 TRASEU ACTUAL DRUM NAȚIONAL

 DEVIERE TRASEE DRUMURI NATIONALE DN59A ȘI DN59C

 TRASEU DN 59A PROPUȘ PENTRU DEZAFECTARE ÎN ETAPA A II-A

 DRUM JUDEȚEAN

 STRĂZI PRINCIPALE EXISTENTE ȘI PROPUȘE

 STRĂZI NOI

 CĂI FERATE

REGLEMENTARI

ZONE ȘI CLĂDIRI PROTEJATE CU VALOARE ARHITECTURAL-URBANISTICĂ TRADITIONALĂ :

 • ZONA ISTORICĂ URBANĂ

 • CLĂDIRI CU VALOARE AMBIENTALĂ

 ZONA PROTEJATĂ PE BAZA NORMELOR SANITARE

 ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FERROVIARE

 PLANTAȚIE DE PROTECȚIE

 INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÎNĂ LA ÎNTOCMIREA P.U.Z. SAU P.U.D.

 INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

 ZONA DE PROTECȚIE A ZONEI ISTORICE URBANE ȘI A MONUMENTULUI DE ARHITECTURĂ

LEGENDA

- CI ZONA CENTRALĂ DIN INTERIORUL ZONEI ISTORICE URBANE (Z.I.U.)
- CP ZONA CENTRALĂ DIN INTERIORUL ZONEI DE PROTECTIE A Z.I.U.
- LM ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI P, P+1, P+2
- LI ZONA REZIDENTIALĂ DIN INTERIORUL Z.I.U. CU CLĂDIRI P, P+1, P+2
- LP ZONA REZIDENTIALĂ DIN ZONA DE PROTECTIE A Z.I.U. CU CLĂDIRI P, P+1, P+2
- LU ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI, CU CARACTER URBAN
- LUP ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI, CU CARACTER URBAN, DIN ZONA DE PROTECTIE A Z.I.U.
- IS ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL
- IS ZONA PENTRU INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII DE INTERES GENERAL, DIN ZONA ISTORICĂ URBANĂ
- I ZONA UNTĂȚILOR INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE
- II ZONA UNTĂȚILOR INDUSTRIALE DIN ZONA ISTORICĂ URBANĂ
- IP ZONA UNTĂȚILOR INDUSTRIALE DIN ZONA DE PROTECTIE A Z.I.U.
- A ZONA UNTĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE
- AI ZONA UNTĂȚILOR INDUSTRIALE SI AGRO-ZOOTEHNICE
- V ZONA VERDE: PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECTIE
- GC ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- TE ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
- CC ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICATIE SI CONSTRUCTII AFERENTE
- S ZONA CU DESTINATIE SPECIALĂ
- TA ZONA TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

8. Conținutul Regulamentului

8.1. Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- cap. 1 - generalități
- cap. 2 - utilizarea funcțională
- cap. 3 - condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

8.2. În cap. 1 - Generalități se detaliază :

- art. 1 – tipurile de subzone funcționale
- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – funcțiile complementare admise ale zonei.

8.3. În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență :

- art. 4 – utilizări permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

8.4. În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17 ... 24 din R.G.U. cu referire la :

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de căi navigabile existente
- art. 11 – amplasarea față de C.F.
- art. 12 – retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat
- art. 13 – amplasarea față de aliniament
- art. 15 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U. cu referire la :

art. 16 – accese carosabile

art. 17 – accese pietonale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27,28 și 29 din R.G.U. cu referire la :

art. 18 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

art. 19 – realizarea de rețele tehnico-edilitare

art. 20 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,31 32 și 15 din R.G.U. cu referire la :

art. 21 – parcelare

art. 22 – înălțimea construcțiilor

art. 23 – aspectul exterior

art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,34 și 35 din R.G.U. cu referire la :

art. 25 – parcaje

art. 26 – spații verzi

art. 27 – împrejurimi.

Explicarea simbolurilor zonelor și subzonelor funcționale.

Exemple:

CIM – SUBZONĂ CENTRALĂ ISTORICĂ MIXTĂ , CUPRINZÂND INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII ȘI LOCUINȚE

unde: **C** : zonă centrală

I : indică zona istorică urbană

M : funcțiuni mixte

CIV – SUBZONĂ CENTRALĂ ISTORICĂ DE SPAȚII VERZI DE AGREMENT ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE

unde: **C** : zonă centrală

I : indică zona istorică urbană

V : spații verzi

**LM 2 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI (P, P+1, P+2) CU
CARACTER RURAL ȘI SEMIRURAL**

unde: **L** : locuințe

M : indică înălțimea mică a construcțiilor

2 : indică numărul U.T.R. din care face parte zona



**LM 13-p – SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ CU LOCUINȚE MICI (P, P+1, P+2)
CU CARACTER RURAL ȘI SEMIRURAL**

unde: **L** : locuințe

M : indică înălțimea mică a construcțiilor

13 : indică numărul U.T.R. din care face parte zona

p : propunere

Acordat cu raport

