S.C. IPROTIM S.A.
SOCIETATE DE PROIECTARI
str. PARIS 2A, 1900TIMISOARA - ROMANIA
Tel: (40) -56- 201228 Fax (40)-56- 190297

PLAN URBANISTIC GENERAL
ORAS JIMBOLIA



VOL.2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT NR. 41 032 / 010
BEENFICIAR: PRIMĂRIA ORAS JIMBOLIA

IPROTIM SA
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 ORAŞ JIMBOLIA REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Beneficiar: **PRIMĂRIA JIMBOLIA**

Proiectant: **S.C. IPROTIM S.A.**

Contract nr.: **41032 / 010**

Data elaborării: **MARTIE 1999**

ROMÂNIA * MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, AMENAJĂRII TERITORIULUI ŞI URBANISMULUI * DIRECŢIA GENERALĂ AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI URBANISM

INSTITUTUL DE PROIECTARI * S.C. IPROTIM S.A. * TIMISOARA

DIRECTOR GENERAL: ing. ILDICO STRIMBEI
DIRECTOR TEHNIC: arh. MIRCEA BELEIU
ŞEF PROIECT: arh. ALINA ANASTASESCU

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

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

COLECTIV DE ELABORARE

Şef proiect :	**arh. ANASTASESCU ALINA**
Proiectanţi specialitate Urbanism:	**arh. ANASTASESCU ALINA**
Verificat:	**arh. DAN POPA**
Prezentare grafică	**teh. GIURGI BILIANA**
Colectiv calculator Tehnoredactare computerizată :	**teh. HULPE IRINA**

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

BORDEROU
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziţii generale **pag. 4**
1. Rolul regulamentului local de urbanism pag. 4
2. Baza legală pag. 5
3. Domeniul de aplicare pag. 5

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul oraşului Jimbolia **pag. 6**
4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit pag. 6
5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public pag. 7
6. Reguli cu privire la modul de construire pag. 8

III. Zonificarea teritoriului **pag. 12**
7. Zone şi subzone funcţionale pag. 12

IV. Prevederile Regulamentului Local de Urbanism la nivel de zone şi subzone funcţionale **pag. 16**
8. Conţinutul Regulamentului pag. 16
1. C– Zona centrală pag. 19
2. L – Zona rezidenţială pag. 30
3. IS –Zona pentru instituţii publice şi servicii de interes general pag. 40
4. I – Zona unităţilor industriale pag. 44
5. A—Zona unităţilor agricole pag. 48
6. GC – Zona de gospodărire comunală pag. 52
7. TE – Zona pentru echipare tehnico edilitare şi construcţii aferente pag. 56
8. CC – Zona pentru căi de comunicaţie şi construcţii aferente pag. 59
9. S – Zona cu destinaţie specială pag. 64
10. V – Zona verde de parcuri, complexe sportive, recreere perdele de protecţie 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 şi din afara zonei istorice urbane pag. 71
Anexa nr. 2 – Condiţii de protecţie a reţelelor tehnico - edilitare şi servituţiile impuse de către aceste vecinătăţi pag. 72
Anexa nr. 3 - Unităţi teritoriale de referinţă – planuri 1: 5000 pag. 75

VII. Piesele desenate – UTR 1 – 33
Plan general scara 1 : 5000 – Unităţi teritoriale de referinţă

PLAN URBANISTIC GENERAL ORAŞ JIMBOLIA
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentaţie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor pe întreg teritoriul oraşului JIMBOLIA. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcţiilor în limitele teritoriului administrativ a oraşului.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic General oraş-JIMBOLIA.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi a fost *aprobat* pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată în 1996, de către Consiliul Local – oraş JIMBOLIA cu nr. ..... din .....

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condiţiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic General şi implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o şi documentaţia iniţială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentaţii pentru părţi componente ale teritoriului oraşului se schimbă concepţia generală care a stat la baza Planului Urbanistic General şi Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentaţii, conform prevederilor legale.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General oraş JIMBOLIA stă : Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcţiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuinţelor (republicată). Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conţinutul documentelor, precum şi 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 condiţiile specifice oraşului JIMBOLIA.

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

- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAŢIONAL
- PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI INTERCOMUNAL JIMBOLIA- SĂCĂLAZ- COMLOŞU MARE –pr. SC. IPROTIM S.A. nr.40173/010
- PLAN URBANISTIC GENERAL – oraş 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 construcţiilor pe orice categorie de teren, atât în intravilan, cât şi în extravilan, în limitele teritoriului administrativ aprobat prin lege al localităţii.

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

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

Suprafaţa intravilanului propus este de 903,50 ha.

3.3. Zonificarea funcţională a oraşului JIMBOLIA, s-a stabilit în conformitate cu planşa de Reglementări a P.U.G., în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprinde localitatea şi de ponderea acestora în teritoriu în conformitate cu prevederile art. 14 din R.G.U. s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare ale construcţiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcţionale.

3.4. Împărţirea teritoriului în unităţi teritoriale de referinţă s-a făcut conform planşei cuprinzând delimitarea U.T.R.(unităţi teritoriale de referinţă) , care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referinţă (U.T.R.) este o reprezentare convenţională a unui teritoriu având o funcţiune predominantă, omogenitate funcţională 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 aceleaşi zone funcţionale sau zone funcţionale diferite şi este suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor în corelaţie cu propunerile pieselor desenate.

Teritoriul oraşului JIMBOLIA s-a împărţit în 33 U.T.R. – uri, începând cu U.T.R. 1 – ZONA CENTRALĂ şi terminând cu U.T.R. 33 – ZONA AGRICOLĂ JIMTIM - COMSUIN.

Limitele U.T.R. – urilor şi zonificarea funcţională din cadrul acestora se regăsesc în planşele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit.

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

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

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

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

Amplasarea construcţiilor de orice fel pe terenuri agricole de cl. I şi II de calitate, pe cele amenajate cu îmbunătăţiri funciare, precum şi pe cele plantate cu vii şi livezi, este interzisă.

Autorizarea oricărui fel de construcţie 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 documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului.

Având în vedere că suprafaţa propusă pentru extinderea intravilanului, este mai mare de 100,00 ha, aprobarea de folosire definitivă a terenurilor se va obţine conform prevederilor legale (conform Legea 18/1991 republicată art. 92 şi 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 acesteia 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 FEROVIARE 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 servituți 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 alinierile 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 ieşiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.

b) Tălpile fundațiile pot ieşi din alinierea construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiuni. Soclurile clădirilor, vor fi aşezate pe alinierile prevăzute de Regulament şi planul de aliniere fără nici o depăşire.

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 uşile spațiilor situate la parterul clădirilor să reducă gabaritul trotuarului prin deschiderea în exterior.

f) Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uşi şi ferestre, pilaştrii, panouri, elemente decorative, burlane, etc. pot depăşi alinierea cu maximum 0,15 m.

Elementele orizontale, brâuri şi cornişe de ferestre etc. pot depăşi alinierile cu maximum 0,15 m cu condiția ca ele să fie aşezate la minim 2,50 m înălțime deasupra nivelului definitiv al trotuarului.

g) Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi aşezate la o înălțime de cel puțin 4 cm pentru clădirile situate pe alinierea străzii şi pentru clădirile retrase din aliniere. Această înălțime se socoteşte 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 magazie, vor fi executate în mod estetic şi 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) Cornişele pot ieşi din alinierea străzii, cu maximum 1/10 din lărgimea străzii, fără a depăşi 1,2 cm sau 2/3 din lățimea trotuarului.

k) Firmele unităților comerciale construite transversal pe aliniere, sunt supuse condițiilor stabilite pentru cornişe. 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 şi luminate în timpul nopții.

Primăria va putea percepe taxe speciale pentru firmele ieşite 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 aşezate la o lățime liberă minimă de 2,5 cm deasupra nivelului definitiv al trotuarului şi vor fi retrase de la limita vecină minimum 2 cm.

n) Motivele de decorație ale acoperişului, lucarnele, reclamele aşezate pe acoperişuri, 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 ieşi din alinierea străzilor cu maximum 1/10 din lărgimea străzii, fără a depăşi 2/3 din trotuar.

p) Firmele pot fi luminoase de regulă în zonele centrale şi pe arterele de circulaţie.
q) Firmele care ar acoperi perspective de circulaţie sau puncte de vedere deosebite vor fi interzise complet (ex.: statuia Sf. Florian).
r) În zonele de rezervaţie de arhitectură sau în perimetrul de influenţă al monumentelor proiectul de construcţie al firmelor trebuie să aibe avizul Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.
s) Soclurile clădirilor vor fi aşezate pe imobilul proprietarului, fără nici o depăşire, din linia de aliniere a străzii. Uşile orizontale sunt strict interzise în trotuare.

Grilajele pentru ferestre nu pot ieşi mai mult de 0,15 cm spre trotuar.

t) Vitrinele pentru magazine, cu ieşire deasupra trotuarului, se admit numai la trotuare care depăşesc lăţimea de 1,8 cm. Ele nu pot avea o ieşire mai mare de 0,15 m afară din alinierea străzii şi nu pot avea înălţime mai mare decât înălţimea planşeului magazinului.
u) În zona centrală precum şi în zonele de rezervaţii de arhitectură sunt interzise gratiile exterioare.

6.2. Reguli cu privire la combaterea umidităţii în construcţii

a).Se interzice folosirea soclurilor mozaicate şi a altor materiale impermeabile care favorizează igrasia.

Soclurile clădirilor existente care prezintă umiditate vor fi realizate din materiale durabile dar permeabile la vapori. Se recomandă ca în cazul unor intervenţii ample asupra clădirilor existente să se realizeze hidroizolaţii orizontale, protecţii verticale până la nivelul de călcare, drenuri şi puncte de colectare – pompare a apei subterane.

b).Se recomandă la curţi şi trotuare folosirea pardoselelor permeabile pentru a permite apei din sol să se evapore.

c).Se recomandă folosirea canalelor de ventilaţie orizontale sub nivelul cotei de călcare (cota + 0,00) în scopul coborârii cotei de umiditate şi protejarea lor contra dăunătorilor (substanţe 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 şi executa evitând traseele vizibile, fiind de regulă îngropate.

Se admit în cazuri bine justificate, în mod excepţional şi numai pe baza unui studiu se impact, pozarea supraterană a reţelelor de echipare a clădirilor.

b). Firidele de branşament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe faţadele principale ale clădirilor.

c). Prin proiect, se va acorda o atenţie deosebită la pozarea instalaţiilor atât la subsolurile funcţionale cât şi la podurile susceptibile de a fi mansardate.

d). Lucrările de echipare cu reţele tehnico – edilitare în zonele protejate şi rezervaţii de arhitectură se vor face numai cu avizul comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.

e). Este obligatorie branşarea la reţeaua de alimentare cu apă a tuturor construcţiilor ce prin specificul lor o pretind.

f). Branşarea construcţiilor la reţeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există, este obligatorie.

În cazul absenţei reţelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei fose septice vidanjabile , cu avizul Inspecţiei de Stat şi Medicină Preventivă. Fosa septică poate fi realizată cu condiţia să aibe asigurat un acces auto din stradă.

g). Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie realizată în aşa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

h). Instalaţiile de alimentare cu energie electrică şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiei sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racordul subteran.

i). Instalaţia de telefonie va respecta prevederile de la articolul precedent.

j). Toate reţelele de termoficare vor fi realizate în subteran.

Centralele şi punctele termice vor fi concepute în aşa 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). Reţelele de alimentare cu gaze şi racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branşament vor fi amplasate în aşa fel încât să nu aducă prejudicii asupra aspectului arhitectural al construcţiilor şi împrejmuirilor.

l). Orice modificare a canalului de desecare de centură al oraşului vizând reprofilarea, întubarea pe anumite porţiuni, sau/şi lucrări de sistematizare pe verticală în zona canalului comportă studii de specialitate avizate conform legislaţiei în vigoare.

6.4.Reguli cu privire la construcţiile din extravilan

Unităţile teritoriale de referinţă stabilite în extravilan sunt următoarele:

- EX 1 – traseu ocolitor DN 59 A – zona funcţională CC
- EX 2 – traseu ocolitor DN 59 C – zona funcţională 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 funcțiunilor, 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 PROPUS

LIMITA ZONEI CENTRALE

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC

LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

UNITATI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE/ UNITATI AGRICOLE

PARCURI, RECREERE, TURISM SI SPORT

GOSPODARIE COMUNALA / CIMITIRE

CONSTRUCTII SI AMENAJARI RUTIERE

CAI FERATE SI 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 PROPUS PENTRU DEZAFECTARE ÎN ETAPA A II-A

DRUM JUDETEAN

STRĂZI PRINCIPALE EXISTENTE ȘI PROPUSE

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 FEROVIARE

PLANTAȚIE DE PROTECȚIE

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

INTERDICTIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

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

L E G E N D A

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 UNTĂTILOR INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE

II ZONA UNTĂTILOR INDUSTRIALE DIN ZONA ISTORICĂ URBANĂ

IP ZONA UNTĂTILOR INDUSTRIALE DIN ZONA DE PROTECTIE A Z.I.U.

A ZONA UNTĂTILOR AGRO-ZOOTEHNICE

AI ZONA UNTĂTILOR 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 ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

8. Conţinutul Regulamentului

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

cap. 1 - generalităţi
cap. 2 - utilizarea funcţională
cap. 3 - condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

8.2. În cap. 1 - Generalităţi se detaliază :

art. 1 – tipurile de subzone funcţionale
art. 2 – funcţiunea dominantă a zonei
art. 3 – funcţiile complementare admise ale zonei.

8.3. În cap. 2 – Utilizarea funcţională a terenurilor din cadrul zonei şi subzonei, se pun în evidenţă :

art. 4 – utilizări permise
art. 5 – utilizări permise cu condiţii
art. 6 – interdicţii temporare
art. 7 – interdicţii definitive (permanente).

8.4. În cap. 3 Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor:

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

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 şi 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 şi 29 din R.G.U. cu referire la :

art. 18 – racordarea la reţelele tehnico-edilitare existente
art. 19 – realizarea de reţele tehnico-edilitare
art. 20 – proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

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

art. 21 – parcelare
art. 22 – înălţimea construcţiilor
art. 23 – aspectul exterior
art. 24 – procentul de ocupare al terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri în completarea art. 33,34 şi 35 din R.G.U. cu referire la :

art. 25 – parcaje
art. 26 – spaţii verzi
art. 27 – împrejmuiri.

Explicarea simbolurilor zonelor şi subzonelor funcţionale.

Exemple:

CIM – SUBZONĂ CENTRALĂ ISTORICĂ MIXTĂ , CUPRINZÂND INSTITUŢII PUBLICE, SERVICII ŞI LOCUINŢE
unde: **C** : zonă centrală
I : indică zona istorică urbană
M : funcţiuni mixte

CIV – SUBZONĂ CENTRALĂ ISTORICĂ DE SPAŢII VERZI DE AGREMENT ŞI AMENAJĂRI SPORTIVE
unde: **C** : zonă centrală
I : indică zona istorică urbană
V : spaţii verzi

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

unde: **L** : locuințe

M : indică 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 ŞI SEMIRURAL

unde: **L** : locuințe

M : indică indică înălțimea mică a construcțiilor

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

p : propunere

ROMÂNIA * MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE ȘI AMENAJĂRII TERITORIULUI * DIRECȚIA GENERALĂ AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

C – ZONA CENTRALĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1.Tipurile de subzone funcționale

Art. 1. Zona este constituită din diferite funcțiuni publice şi de interes general şi locuințe situate în centrul de greutate al corpului principal al localității, de-a lungul principalelor căi de circulație: B-dul Republicii, Calea Timişorii, str. T. Vladimirescu.

Zona centrală este compusă din următoarele zone şi subzone funcționale.

CI – zona centrală din interiorul zonei istorice urbane, cu următoarele subzone:

CIM – subzonă centrală mixtă, cuprinzând instituțiile publice şi servicii de interes orăşenesc precum şi locuințe

CIV – subzona centrală istorică de spații verzi şi amenajări sportive, cuprinzând parcul central (CIVa) , spațiile verzi de aliniament supralărgite de pe B-dul Republicii (CIVb) situate între intersecțiile acestuia cu str. Lorena, respectiv cu Calea Timişorii, precum şi terenul de sport de lângă parcul central (CIVc)

CP – zona centrală din interiorul zonei de protecție a zonei istorice urbane cuprinzând locuințe şi funcțiuni complementare.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei este dată de instituțiile publice şi serviciile existente: administrație publică, comerț, învățământ, cultură, spații verzi de aliniament pe B-dul Republicii, etc.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt rețelele tehnico – edilitare ce deservesc zona şi construcțiile aferente.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- În subzonele CIM , CIL şi CP sunt admise:
- instituții servicii şi echipamente publice
- lăcaşuri de cult
- sedii firme, servicii pentru întreprinderi, activități de proiectare, consultanță în diferite domenii şi alte servicii profesionale (notariat, birou avocatură, etc.)
- bănci finanțe, credit
- servicii sociale, colective şi personale
- sedii partide,O.N.G.

- comerț cu amănuntul
- alimentație publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.
- hotel, pensiuni, agenții de turism
- învățământ, cultură, informații
- locuire
- parcaje
- spații publice plantate

• În subzonele CIV sunt permise amenajări specifice spațiilor verzi pentru agrement, odihnă și sport:

CIVb – alei pietonale, pergole monumente de artă plastică, mobilier urban (bănci, corpuri de iluminat, etc.)

CIVc – amenajări pentru sport.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi sau pentru orice intervenție asupra clădirilor existente în subzonele CIM, CIL și CIV se vor acorda după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Teritoriale Monumentelor Istorice conform legislației în vigoare.
- Orice intervenție asupra clădirilor declarate cu valoare arhitectural – ambientală sau asupra monumentelor de arhitectură din zona centrală se va efectua cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.
- Parcelările se vor realiza pe baza unor proiecte PUD sau PUZ aprobate
- Toate proiectele PUD și PUZ ce se vor realiza pe terenurile din zona istorică urbană (subzonele CIM, CIV, CIL, CIP) vor fi aprobate după obținerea prealabilă a avizului Comisiei Naționale a Monumentelor Istorice.
- Localurile care comercializează băuturi alcoolice, discotecile sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m față de serviciile publice (primare, policlinici, școli, etc.) și față de biserici.
- În subzonele CIL și CIM extinderea aceleiași funcțiuni pe 2 sau mai multe parcele învecinate în clădiri existente se admite numai în condiții bine justificate și cu condiția păstrării individualității fiecărei clădiri de pe fiecare parcelă în parte, a fațadei, a sistemului structural și al expresiei arhitecturale.
- În subzonele CIL, CIM și CP autorizațiile de demolare ale clădirilor existente situate la stradă se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Comisiei teritoriale a Monumentelor Istorice.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Orice intervenție în spațiul verde din subzona CIVb (lărgiri de trotuare, piste de biciclişti, mobilier urban, amenajări decorative, amplasări de monumente, etc.) se pot realiza numai pe bază unei documentații PUZ aprobate. Până la aprobarea acestora subzona se află în interdicția temporară de construire.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- stații de întreținere auto;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea porcilor (în subzonele CIM și CIV)
- panouri publicitare pe clădiri existente;
- parcaje pentru staționarea autovehiculelor în subzona CIVb, în detrimentul spațiului verde amenajat;
- stații de benzină.

Este interzisă amplasarea oricărei construcții în interiorul perimetrului de protecție al forajelor de apă.

Subzona CIVa se află într-un regim de interdicție de construire pentru construcții noi. Se admit reparații și refaceri ale construcțiilor și amenajărilor existente la data aprobării prezentului Regulament.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Conform art. 17 – RGU și Anexa nr. 3 RGU. Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform art. 18 – RGU.

Nici o construcție nu se va realiza între drumurile publice și aliniamentul existent în subzonele CIM, CIL și CIP.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Toate construcțiile ce urmează a se construi la stradă, se vor amplasa obligatoriu la aliniament.

Nu se admit scări, trepte şi nici o altă ieşire baraje din limita de aliniere, cu mai mult de 0,15 m, cu excepția streşinilor şi parasolare. Nu se admit din aliniament ieşiri cu consolă la etajele superioare.

Nu se admit balcoane spre stradă la clădirile tradiționale în afara celor existente la data aprobării prezentului Regulament.

Nu se admit balcoane spre stradă la clădirile noi.

Firmele ieşite perpendicular din aliniere nu vor depăşi 2/3 din lățimea trotuarului.

Construcțiile anexe cu profil zootehnic se vor amplasa la minimum 20 m față de aliniament.

Este interzis accesul în garaje din frontul stradal. Garajele se vor amplasa retras de la aliniament.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Se respectă toate prevederile art. 24- R.G.U.

a) **Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei** se va face respectând condițiile:
   - clădirile vor putea fi realizate în regim înşiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiția de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lățime
   - pentru clădirile de pe B-dul Republicii pe tronsonul cuprins între intersecțiile cu str. Lorena şi str. I. Slavici, se va menține regimul înşiruit de construire în subzona CIM
   - clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puțin egală cu jumătatea înălțimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m
   - Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de însorire conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997.

b) **Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelelor** va respecta următoarele condiții:
   - clădirile principale se vor amplasa la o distanță de cel puțin 10 m față de limită
   - anexele gospodăreşti se vor amplasa la cel puțin 4 m față de linită sau pe limită cu condiția să nu depăşească înălțimea de 3 m.

c) **Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea şi volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii.

-Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o desfăşurare a frontului stradal pe o lungime de 100 m de-o parte şi de alta a parcelei, precum şi un profil transversal (ca siluetă) al clădirilor existente şi celei propuse.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 şi Anexa 4 din R.G.U.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejmuiri, etc.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele vor fi pozate subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUD sau PUZ.

Parcelele construibile sunt cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 12 m . Se exceptează de la aceasta regulă loturile cu fronturi mai mici existente la data aprobării prezentului regulament. Se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minimum 15 m;

- adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei cu excepția celor care există la data aprobării prezentului regulament;
- suprafața parcelei va fi de minimum 300 mp.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea şi punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei istorice urbane;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
  Nici o clădire nu va depăşi P + 2 niveluri.

- ***Pentru subzona CIM*** se prevăd următoarele reglementări:
  În cazul clădirilor înşiruite existente situate pe latura vestică a B-dului Republicii se vor respecta următoarele:
- este interzisă supraetajarea clădirilor P + 1, acestea putându-se mansarda, în volumul acoperişului existent
- supraetajarea clădirilor care în prezent au un regim de înălțime parter, se poate face cu condiția de a prelua înălțimea la cornişă a uneia din clădirile P + 1 învecinate în cazul clădirilor situate între intersecția B-dului Republicii cu Calea Timişorii şi intersecția cu str. T. Vladimirescu.
  În cazul clădirilor situate între intersecția B-dului Republicii cu Calea Timişorii şi cea cu str. I. Slavici supraetajările clădirilor parter se va face respectând înălțimea la cornişă a clădirilor de la nr. 38, 36 sau 34
- supraetajarea clădirilor parter de pe frontul estic al B-dului Republicii este posibilă după cum urmează: pe tronsonul dintre intersecțiile B-dului Republicii cu Calea Timişorii şi str. I. Slavici pot fi supraetajate toate clădirile până la maximum P + 1 + M (mansardă), cu excepția clădirii nr. 17 care poate fi doar mansardată, în volumul existent al acoperişului. Clădirile înşiruite vor avea aceeaşi înălțime la cornişă;
  - ◆ construcțiile parter de pe B-dul Republicii între intersecțiile acestuia cu Calea Timişorii şi str. T. Vladimirescu şi anume cele de pe parcelele cu nr. 31 şi 33 – 35 se vor putea supraetaja până la P + 1 + M, cu condiția de a prelua înălțimea cornişei clădirii nr. 37, iar clădirea de la nr. 45 va prelua cornişa uneia din clădirile cu care se învecinează;
  - ◆ construcțiile parter de pe B-dul Republicii, între intersecțiile acestuia cu str. T. Vladimirescu şi str. Lorena pot fi supraetajate până la P + 1 + M respectând înălțimea la cornişă a clădirilor P + 1 existente.

- ***Pentru subzonele CIL şi CP*** se vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

Nu se vor supraetaja clădirile cu valoare arhitectural – ambientală cuprinse în lista de la anexa 1 şi în planşa nr. 41032/010-14-UAT: "REGLEMENTĂRI ÎN VEDEREA PROTEJĂRII PATRIMONIULUI"

- ***Pentru toate subzonele construibile*** regimul maxim de înălţime poate fi modificat în situaţii justificate, cu condiţia elaborării unei documentaţii PUZ care să cuprindă un studiu privitor la importul creşterii regimului de înălţime asupra siluetei urbane.

Art. 23. Aspectul exterior al construcţiilor.
Conform art. 32 din R.G.U.

A. Dispoziţii generale

a) Autorizarea executării construcţiilor care prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.
b) Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.
c) Extinderile clădirilor tradiţionale se vor face în spiritul construcţiei iniţiale.
d) Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.
e) Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau al zonei înconjurătoare
f) Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade. Ele pot fi montate pe acoperişuri numai pe versantul interior şi retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

B. Faţade

a) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural – ambientală indicate în anexa nr. 1 se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică "stropirii cu mătura", etc.)
Este interzisă placarea faţadelor care iniţial au avut finisaje realizate din tencuială.
b) La construcţiile vechi cu valoare arhitecturală cuprinse în anexa nr. 1 este interzisă înlocuirea tâmplăriilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. Se vor folosi geamuri transparente la exterior.
c) Se interzice eliminarea sau acoperirea decoraţiilor de pe faţadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate,

- utilizând aceleaşi materiale ca cele iniţiale, pe bază de material iconografic de epocă.

d) Toate documentaţiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale faţadelor clădirilor vechi vor fi însoţite de fotografii color ale situaţiei existente.

e) Este interzisă folosirea pe faţadele clădirilor tradiţionale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale şi înainte. Noblețea faţadelor va rezulta din claritatea concepţiei generale, acurateţea detaliilor, etc.

f) Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.

g) Este interzisă realizarea de "balcoane franţuzeşti" la clădirile existente cu valoare arhitecturală ambienală.

h) Nu se admite realizarea de balcoane la clădirile existente, cu excepţia balcoanelor actuale. Acestea vor păstra elementele de feronerie originale. Orice intervenţie asupra acestora se va face cu respectarea detaliilor iniţiale.

i) Se interzice amplasarea caselor de lemn. Construcţiile din lemn admise dincolo de 20 m de la aliniamentul stradal sunt: magazii de unelte şi magazii de păstrare a produselor agricole.

j) Intervenţiile asupra clădirilor valoroase existente cuprinse în anexa 1 vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în faţadă. În cazuri bine argumentate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spaţiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de uşă numai dacă intervenţia nu afectează coerenţa compoziţională a faţadei sau potenţialul de organizare funcţională a întregului imobil. Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecţiei în Construcţii, Lucrări Publice, Urbanism şi Amenajarea Teritoriului – Jud. Timiş.

k) Clădirile noi vor fi realizate având faţade cu o expresie modernă cu obligaţia de a ţine seama de scara arhitecturală a faţadelor şi fronturilor învecinate existente, de cadenţa, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

l) Cromatica faţadelor clădirilor cuprinse în anexa 1 va păstra caracterul tradiţional.

C. Firme, reclame, elemente de signalistică

a) Nu se admite montarea pe faţadele vechi a firmelor şi reclamelor deasupra cornişelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcţie dintre parter şi etaj.

b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornişe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

c) Nu se admite montarea de reclame, benere elemente de semnalizare auto care să obtureze imaginea statuii Sf. Florian – monument de artă plastică, cap de perspectivă al B-dului Republicii şi str. T. Vladimirescu.

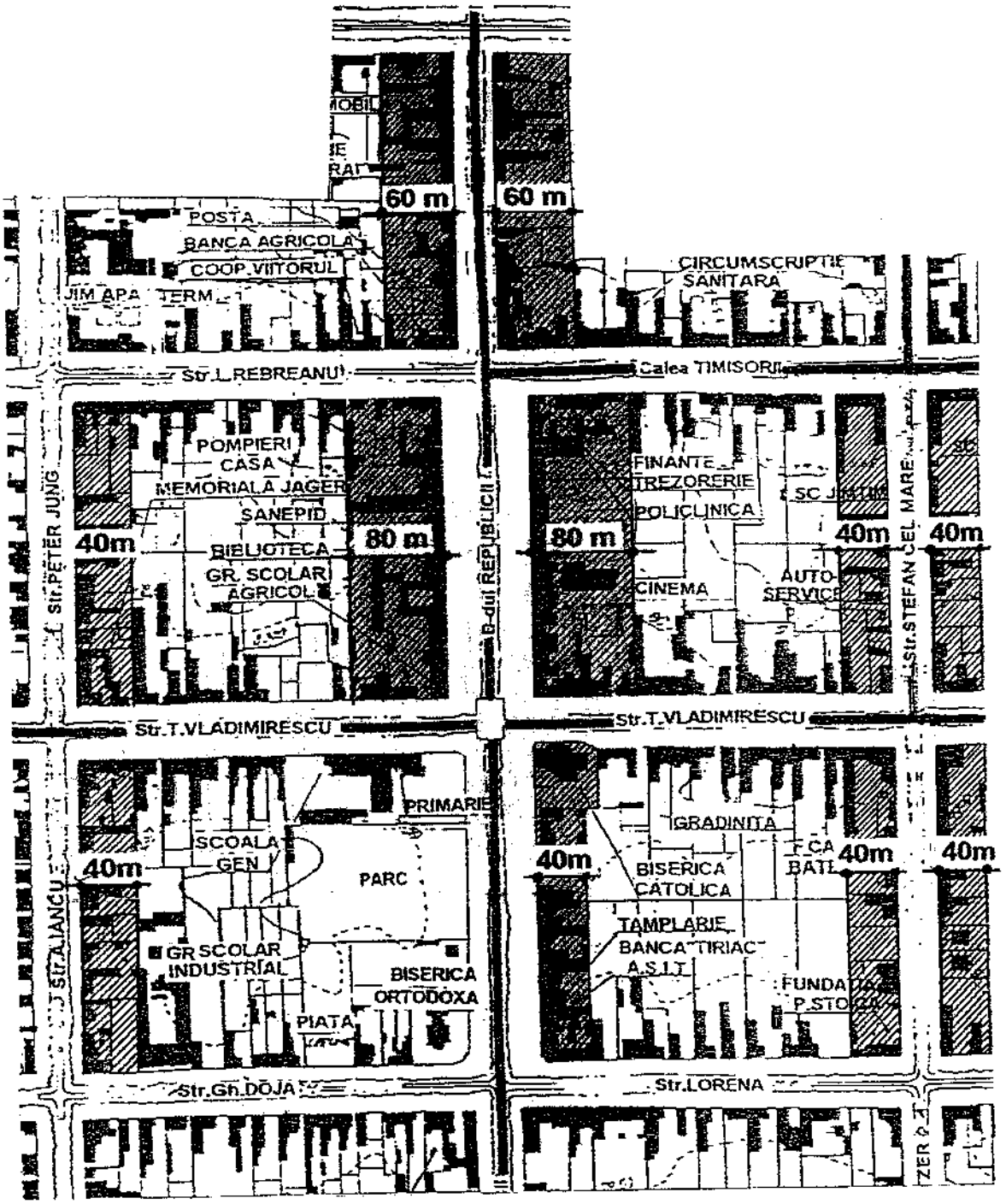
D. Acoperişuri

a) La stabilirea pantelor de acoperiş se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.
b) La acoperişurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum 40^0 – 45^0.
c) Învelitorile clădirilor (principale) vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit iniţial acest material cu obligaţia de a folosi acelaşi tip de tablă şi la construcţii anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisă utilizarea sticlei în cazul serelor, verandelor pe faţadele dinspre interiorul parcelei.
d) Învelitorile extinderilor construcţiilor sau ale garajelor va fi realizate din acelaşi material ca şi construcţia principală, utilizând aceeaşi tipologie de acoperiş.
e) În cazul mansardării construcţiilor cu valoare arhitectural – ambientală menţionate în Anexa nr. 1 nu se admit modificări ale geometria acoperişului. Iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip "VELLUX", poziţionate la minimum 2,0 m măsuraţi pe orizontală de la streaşină.
f) Nu se admite realizarea de clădiri cu acoperişuri în terasă pe o distanţă de 20,0 m de la aliniamentul stradal.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.

Procentul maxim de ocupare a terenului este stabilit conform schemei de la pagina 25.

ZONA CENTRALĂ



L E G E N D Ă

ZONĂ CU P.O.T. MAXIM: - 50 % PENTRU LOCUIRE
- 70 % PENTRU ALTE FUNCȚIUNI

ZONĂ CU P.O.T. MAXIM: - 45 % PENTRU ORICE FUNCȚIUNE

ZONĂ CU P.O.T. MAXIM: - 40 % PENTRU ORICE FUNCȚIUNE

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.

- Parcajele ce se vor crea pentru instituțiile publice, locuințe sau alte funcțiuni vor fi amenajate în interiorul parcelelor respective.
- Este interzisă amenajarea de parcaje în subzona CIV.

Art. 26. Spații verzi.

Conform art. 34 şi Anexa 6 din R.G.U.

- Subzona CIVa – parcul orăşenesc se află într-un regim de interdicție de construire pentru construcții noi. Sunt admise reparării, renovări ale construcțiilor şi amenajărilor existente. Capacul Quercus robur se află într-un regim de protecție.
- Subzona CIVb poate fi reamenajată (ex.: pistă de bicicliști, etc.) în baza unei documentații PUD aprobată şi cu avizul prealabil al Comisiei Naționale a Monumentelor. Orice intervenție se va face urmărind coerența ansamblului arhitectural – urbanistic.

Art. 27. Împrejmuiri.

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase cuprinse în anexa ne. 1, împrejmuirile tradiționale vor fi menținute, renovate restaurate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

În cazul unor reparcelării şi realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăşi în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

L – ZONA REZIDENȚIALĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. În funcție de regimul de înălțime, în orașul Jimbolia se întâlnesc două tipuri de zone rezidențiale:

- **LM** – zona rezidențială cu locuințe mici: clădiri P, P + 1 și P + 2, cu caracter rural și semi - rural
- **LU** – zona rezidențială cu locuințe înalte: clădiri cu mai mult de 3 niveluri, cu caracter urban.

Tipurile de subzone funcționale:

- **LI** – subzona rezidențială cu locuințe mici (clădiri P, P + 1 , P + 2) situate în zona de protecție a zonei istorice urbane
- **LP** - subzona rezidențială cu locuințe mici (clădiri P, P + 1 , P + 2) situată în zona de protecție a zonei istorice urbane
- **LM-p** -subzona rezidențială cu locuințe mici (clădiri P, P + 1 , P + 2) cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea P.U.Z., P.U.D.
- **LUP** - subzona rezidențială cu locuințe înalte (clădiri cu mai mult de 3 niveluri cu caracter urban) situată în zona de protecție a zonei istorice urbane

Art. 2. Funcțiunea dominantă

Este cea rezidențială, zona fiind compusă din:

- locuințe cu caracter rural și semi – rural cu regim de înălțime p, P + 1 și rar P + 2, în cadrul zonei funcționale LM, respectiv subzonelor LP și LI
- locuințe de tip urban cu regim de înălțime preponderent p + 4, realizate în majoritatea lor din panouri mari. Acestea se găsesc în zonele LU respectiv LUP.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- instituții publice și servicii
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, piste ciclişti, parcaje, garaje
- rețele tehnico – edilitate și construcții aferente

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- locuințe individuale cu caracter urban şi semi urban în subzonele funcționale LM, Li şi LP
- locuințe pentru maximum 2 familii în subzonele LM 19-p, LM 22-p, LM 24-p, LM 16-p, LM23-P
- locuințe pentru maximum 6 familii în subzona LM 23-p
- locuințe colective în zonele LU şi LUP
- locuințe de vacanță cu maximum P + 2 niveluri în LM 30-p
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Localurile care comercializează băuturi alcoolice sunt admise cu condiția de a fi amplasate la o distanță mai mare de 100 m de serviciile şi echipamentele publice şi de biserici
- Se admit funcțiuni comerciale şi servicii profesionale cu următoarele condiții:
  - să nu genereze transport greu
  - să aibe posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni (conform normelor)
  - să fie activități nepoluante, fără riscuri tehnologice, fără incomodări datorate utilizării incintei pentru depozitare deşeuri, etc.
- se admite construirea de locuințe în subzona LM 23-p şi LM 24-p cu condiția efectuării unui studiu geotehnic în vederea stabilirii riscurilor şi a condițiilor de realizare a construcțiilor
- în subzona LM 3 se admite şi realizarea unor locuințe colective cu condiția amplasării lor în partea de nord a subzonei cu acces din Calea Mărăşeşti şi cu condiția de a nu depăşi o înălțime de P + 4 niveluri
- autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se realiza în subzonele LI2 şi LI3 se vor acorda după obținerea avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial.
- autorizațiile de demolare în subzonele LI2 şi LI3 se vor acorda după obținerea avizului Comisiei Monumentelor Istorice la nivel teritorial, în baza căruia se va elibera autorizația de construire
- în zonele de locuit din UTR 16 şi UTR 18 cuprinse în zona tampon de 500 m a stației meteorologice, construcțiile mai înalte decât o şesime din distanța dintre construcții şi limita zonei de protecție (30 m de la stația meteorologică), rețelele de înaltă tensiune, sau telecomunicații se face numai cu acordul de mediu emis de Agenția pentru Protecția Mediului – Timişoara
- se admite construirea de anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor cu condiția de a fi amplasate la minim 20 m față de aliniamentul stradal şi în condițiile respectării Ordinului nr. 536/1991 al Ministerului Sănătății.

Art. 6. Interdicții temporare.

Indicațiile temporare au fost instituite pentru cazurile în care apare ca necesară elaborarea unor documentații de urbanism în zonele neconstruite, în zonele de locuințe cu rezerve de teren, sau în zonele de dezvoltare a localității.

Autorizațiile de construire pentru obiectivele cuprinse în aceste zone se vor elabora după elaborarea şi aprobarea documentațiilor P.U.Z., pentru zonele respective. Se vor elabora P.U.Z. pentru următoarele zone şi subzone funcționale:

- UTR 13 : LM 13-p
- UTR 16 : LM 16-p
- UTR 18 : LM 18-p
- UTR 19 : LM 19-p
- UTR 22 : LM 22-p
- UTR 22 : LM 23-p
- UTR 24 : LM 24-p
- UTR 25 : LM 25-p
- UTR 30 : LM 30-p

Autorizațiile de demolare în subzonele LI şi LP se vor acorda numai cu avizul prealabil al Comisiei Monumentelor Istorice.

Art. 7. Interdicții definitive

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum,miros sau care sunt incomode prin traficul generat.
- Ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Depozite de deşeuri.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Conform art. 17 – RGU şi Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit (locuințe şi dotări complementare) este permisă cu respectarea zonelor de protecții a drumurilor.

Amplasarea echipamentelor publice se va face conform art. 18 R.G.U.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente şi cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea faţă de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..
Amplasarea obiectivelor se va face conform art. 20 din R.G.U.

Art. 12. Amplasarea faţă de aeroporturi.
Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei .
Conform Art. 22- R.G.U.

Art. 14. Amplasarea faţă de aliniament.
Se vor respecta prevederile Art. 23- R.G.U.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase faţă de acestea după cum urmează:

a) Clădirile din UTR nr. 2, UTR 12, UTR 24, se vor amplasa obligatoriu la limita aliniamentului
b) clădirile din UTR nr. 3, UTR 6, UTR 18, UTR 27 şi din subzona LM 24-p din UTR 24, se vor amplasa fie la limita aliniamentului fie retras de la acesta, cu condiţia respectării coerenţei şi caracterului fronturilor stradale
c) clădirile din UTR 13, UTR 16, UTR 19, UTR 22, UTR 23, UTR 25, UTR 30 se vor amplasa conform prevederilor ce se stabilesc în documentaţiile P.U.Z. pentru UTR respective
d) construcţiile anexe pentru creşterea animalelor se va amplasa la minimum 20 m faţă de aliniament.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.
Se vor respecta toate prevederile Art. 24- R.G.U.

A. Pentru subzonele LM, LI şi LP;

a) ***Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale ale parcelei*** se va face respectând condiţiile:

- clădirile vor putea fi realizate în regim înşiruit (atingând ambele limite laterale ale parcelei) cu condiţia de a avea obligatoriu asigurat un acces auto în parcelă la parterul clădirii, având minimum 3 m lăţime
- clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau independent cu condiţia ca distanţele clădirilor faţă de limitele laterale pe care nu le ating, să fie cel puţin egală cu jumătatea înălţimii clădirii, dar nu mai mică de 3 m
- Amplasarea construcţiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătăţii, Art. 2,3,4,5 şi 16

b) ***Amplasarea construcţiilor faţă de limitele de fund ale parcelelor*** va respecta următoarele condiţii:

- clădirile principale se vor amplasa la o distanţă de cel puţin 10 m faţă de limită, în subzonele LM2 LM3, LI3 şi LP3 iar pentru subzonele LM6, LM10, LM11, LM12, LM 18, LM 24 se acceptă o distanţă de 5 m
- anexele gospodăreşti se vor amplasa la cel puţin 4 m faţă de limită sau pe limită cu condiţia să nu depăşească înălţimea de 3 m.

c) ***Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții*** existente aflate la stradă se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă din stradă.
Proiectul pentru autorizația de construire în acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectivă din stradă a ansamblului .
Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5 16 și 17.

B. pentru subzonele LM 13-p, LM 16-p, LM 19-p, LM 22-p, LM 25-p și LM 30-p

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei se va face conform regulamentelor ce vor fi prevăzute în documentațiile PUZ, cu respectarea obligatorie a normelor de însorire și igienă sanitară din Ordinul nr. 536/1997 al Ministerului Sănătății și prevederilor art. 24-RGU.

C. Pentru subzonele LU și LUP

Conform art. 24-RGU.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 și Anexa 4 din R.G.U.

Toate parcelele vor avea obligatoriu un acces auto în parcelă, având o lățime minimă de 3 m.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ EXISTENTĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la toate rețelele tehnico – edilitare se va face subteran. Sunt interzise racorduri pe fațade, împrejmuiri, etc.

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.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Toate rețelele vor fi pozate subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de turn minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect PUD sau PUZ.

Parcelele construibile sunt cele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădirile înşiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate şi minimum 14 m pentru clădirile izolate. Se acceptă 12 m la clădirile izolate în UTR 10, 12, 18, 24, 27 şi 6.
- aceste fronturi minime vor fi luate în considerare în cazul loturilor existente la data aprobării prezentului regulament. Se recomandă ca parcelele noi să aibă fronturi de minimum 15 m.
- adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Adâncimea parcelei nu va fi mai mică de 20 m.
- suprafața parcelei va fi de minimum:
  - -200 mp. în UTR 2, 3, 13, 16, 19,22, şi 30
  - -250m în UTR 23
  - -150 mp în celelalte UTR.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea şi punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 536 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

Nici o clădire nu va depăşi P + 2 niveluri cu excepția celor din subzonele LU3, LP3 şi LU28, unde înălțimea maximă va fi de P + 5 + M niveluri. Se acceptă de asemenea o înălțime maximă de P + 4 niveluri şi în cazul unor locuințe colective în LM3, pe baza unui PUD.

Este interzisă supraetajarea clădirilor cu valoare arhitectural – ambienală cuprinsă în lista de la Anexa 1 sau a monumentului de arhitectură de pe str. Diel. Acestea se vor extinde păstrând înălțimea actuală sau se vor putea mansarda cu condiția menținerii geometriei actuale a acoperişurilor. Celelalte construcții vor respecta prevederile art. 31 din RGU.

Modificarea regimului maxim de înălțime poate fi făcută în situații justificate, cu condiția elaborării unei documentații PUZ care să cuprindă un studiu referitor la impactul creşterii înălțimii asupra siluetei urbane.

Art. 23. **Aspectul exterior al construcţiilor.**

Se vor respecta prevederile art. 32 din R.G.U.

A. Dispoziţii generale

a) Autorizarea executării construcţiilor care prin conformare, volumetrie şi aspect exterior intră în contradicţii cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

b) Construcţiile trebuie să se apropie prin volumetrie şi proporţii de tipul dominant al construcţiilor din zona înconjurătoare.

c) Extinderile clădirilor tradiţionale se vor face în spiritul construcţiei iniţiale.

d) Faţadele laterale şi posterioare ale clădirilor trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

e) Lucrările tehnice (reţele, conducte, cutii de branşament, etc.) trebuie integrate în volumul construcţiilor sau al împrejmuirilor. Instalaţiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică şi CATV, precum şi punctele de racord vor fi concepute în aşa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcţiilor sau al zonei înconjurătoare

f) Instalaţiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe faţade. Ele pot fi montate pe acoperişuri numai pe versantul interior şi retrase obligatoriu cu minimum 3 m sau în podurile nemansardabile.

B.Faţade

a) În cazul clădirilor cu valoare arhitectural – ambientală indicate în anexa nr. 1 se interzice folosirea tencuielilor moderne cu textură puternică (terasit, tehnică "stropirii cu mătura", etc.)

b) Este interzisă placarea faţadelor care iniţial au avut finisaje realizate din tencuială.

d) La construcţiile vechi cu valoare arhitecturală cuprinse în anexa nr. 1 este interzisă înlocuirea tâmplăriilor din lemn cu tâmplării din metal sau plastic. Se vor folosi geamuri transparente la exterior.

e) Se interzice eliminarea sau acoperirea decoraţiilor de pe faţadele caselor vechi. Este obligatorie refacerea ornamentelor distruse sau deteriorate, utilizând aceleaşi materiale ca cele iniţiale, pe bază de material iconografic de epocă.

f) Toate documentaţiile de avizare pentru lucrările de refacere sau restaurare ale faţadelor clădirilor vechi vor fi însoţite de fotografii color ale situaţiei existente.

g) Este interzisă folosirea pe faţadele clădirilor tradiţionale a materialelor scumpe (marmură, travertin, etc.) la clădiri care nu au folosit astfel de materiale şi înainte. Noblеţea faţadelor va rezulta din claritatea concepţiei generale, acurateţea detaliilor, etc.

h) Este interzisă utilizarea gratiilor la vitrine montate la exterior. Se admit gratiile montate la interior.

i) Este interzisă realizarea de "balcoane franţuzeşti" la clădirile existente cu caloare arhitectural ambienal.

j) Nu se admite realizarea de balcoane noi la clădirile existente, cu excepţia celor actuale. Acestea vor păstra elementele de feronerie originale. Orice intervenţie asupra acestora se va face cu respectarea detaliilor iniţiale. Clădirile noi din UTR nr. 2 nu vor avea balcoane spre stradă.

k) Se interzice amplasarea caselor de lemn în UTR 2, 3, 10, 12, 16, 11, 19, 22, 24, 27. Construcţiile din lemn admise dincolo de 20 m de la aliniamentul stradal sunt: magazii de unelte şi magazii de păstrare a produselor agricole. Sunt permise case din lemn în UTR 30.

l) Intervenţiile asupra clădirilor valoroase existente cuprinse în anexa 1 vor fi făcute cu păstrarea golurilor existente în faţadă. În cazuri bine justificate (ex.: deschideri de goluri pentru acces în spaţiul parterului) este posibilă practicarea unui gol de uşă numai dacă intervenţia nu afectează coerenţa compoziţională a faţadei sau potenţialul de organizare funcţională a întregului imobil.

Pentru orice deschidere de goluri este necesar avizul Inspecţiei în Construcţii, Lucrări Publice, Urbanism şi Amenajarea Teritoriului – jud. Timis.

m) În UTR 2, 3, 12, 24 şi 27 clădirile noi vor fi realizate având faţade cu o expresie modernă cu obligaţia de a ţine seama de scara arhitecturală a faţadelor şi fronturilor învecinate existente, de cadenţa, ritmul, raportul plin – gol în favoarea plinului, caracteristice clădirilor existente.

n) Cromatica faţadelor clădirilor cuprinse în anexa 1 va păstra caracterul tradiţional. Alegerea culorii se va face pe bază de eşantioane şi probe avizate de Comisia Monumentelor Istorice.

C.Firme, reclame, elemente de signalistică

a) Nu se admite montarea pe faţadele vechi a firmelor şi reclamelor deasupra cornişelor peste parter. Este posibilă montarea lor doar sub linia de demarcaţie dintre parter şi etaj.

b) Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură (cornişe, balustrade de balcon, frontoane, etc.) cu elemente de signalistică, reclame, firme.

D.Acoperişuri

a)- La stabilirea pantelor de acoperiş se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei.

b)- La acoperişurile fără rupere de pantă se acceptă pantă de maximum 40^0 – 45^0.

c)- Învelitorile clădirilor (principale) din UTR 2, 3, 6, 10, 11, 12, 24, 27 vor fi realizate din materiale ceramice specifice zonei. Învelitorile din tablă se pot folosi la clădirile care au folosit iniţial acest material cu obligaţia

de a folosi acelaşi tip de tablă şi la construcţii anexe situate dincolo de limita de 20 m de la aliniament. Este permisă utilizarea sticlei în cazul serelor, verandelor pe faţadele dintre interiorul parcelei.

d)- Învelitorile extinderilor construcţiilor sau ale garajelor va fi realizate din acelaşi material ca şi construcţia principală, utilizând aceeaşi tipologie de acoperiş.

e)- În cazul mansardării construcţiilor cu valoare arhitectural – ambienală menţionate în Anexa nr. 1 nu se admit modificări ale geometriei acoperişului. Iluminarea mansardei se va face prin ferestre de tip "VELLUX", poziţionate la minimum 2,0 m măsuraţi pe orizontală de la streaşină.

f) -Nu se admite realizarea de clădiri cu acoperişuri în terasă pe o distanţă de 20,0 m de la aliniamentul stradal.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului.

Conform art. 15 şi Anexa 2 din R.G.U. pentru toate funcţiunile exceptând locuirea. În cazul locuirii POT maxim admis s-a stabilit după cum urmează:

- POT max. : 20 % - în subzonrlr LU şi LUP din UTR 3 şi 28
- POT max. : 30 % - în UTR nr. 30
- POT max.: 40 % - în UTR nr. 6, 11, 12, 18, 19, 22 ţi 27

În UTR nr. 2 ocuparea terenului unei parcele cu *orice functiune* va respecta următoarele condiţii:

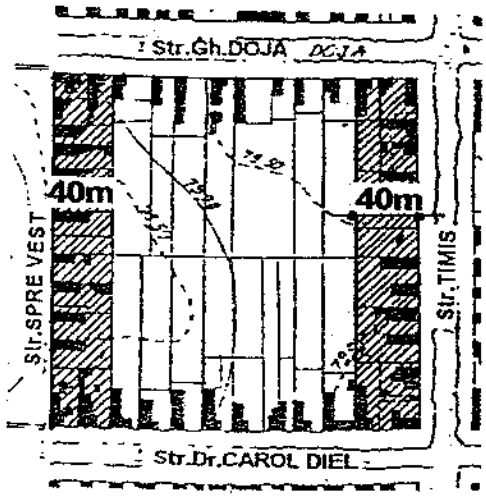
- POT max. : 40 % pe parcele cuprinse în fâşiile de 40 m de-a lungul străzilor cu orientzare N-S (vezi schema alăturată)
- POT max. ; 30 % pentru celelalte parcele de pe străzile cu orientare E-V.

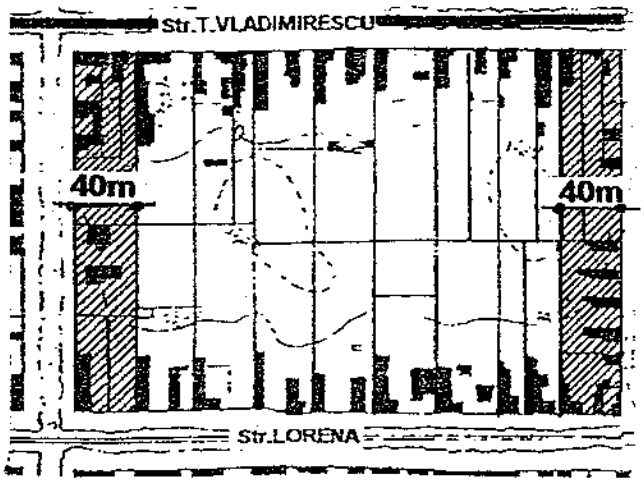
Exemplificare:

P.O.T. MAXIM ÎN SUBZONA LM 2

ZONE CU P.O.T. MAXIM: 40%

ZONE CU P.O.T. MAXIM: 30%





3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.

- Parcajele aferente oricărei funcțiuni din UTR 2 şi 3 vor fi amenajate în interiorul parcelei.

Art. 26. Spații verzi.

Conform art. 34 şi Anexa 6 din R.G.U.

Se vor menține spațiile verzi de aliniament de-a lungul străzilor unde acestea există.

Se recomandă realizarea de spații verzi plantate de aliniament în zonele în care se va realiza PUZ.

Art. 27. Împrejmuiri.

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul parcelelor cu clădiri valoroase cuprinse în anexa ne. 1, împrejmuirile tradiționale vor fi menținute, renovate respectate, cu utilizarea materialelor tradiționale.

În UTR 2 şi 3, în cazul unor reparcelării şi realizării unor construcții noi, împrejmuirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăşi în înălțime împrejmuirile de pe frontul stradal respectiv.

IS – ZONA PENTRU INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1.Tipurile de subzone funcționale

Zona IS cuprinde instituțiile publice, serviciile, unitățile comerciale existente și propuse care nu sunt cuprinse în zona centrală.

Zona cuprinde următoarele subzone:

- IS17, IS 32, IS24: instituții publice existente: spitalul orășenesc, stația meteo, școală
- ISI24: subzona pentru instituții publice existentă din interiorul zonei istorice urbane
- ISP3-p: subzona pentru instituții publice și servicii propuse din zona de protecție a zonei istorice urbane, destinată amplasării sălii de sport orășenești
- IS3-p, IS10-p: subzone pentru unități de servicii și comerț propuse
- IS8, IS14, IS15: subzonă cu unități comerciale și de servicii existente.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Instituții publice și servicii

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- Locuințe
- Spații verzi amenajate
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Rețele și instalații tehnico – edilitare.

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, cult și funcțiunile complementare admise ale zonei
- în subzona ISP3 sunt permise următoarele funcțiuni: sală de sport orășenească, accese auto și pietonale, parcaje, rețele și instalații tehnico – edilitare aferente sălii de sport, spații verzi amenajate.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Orice intervenție asupra clădirilor existente sau investiție nouă în subzona ISI24 și ISP se va realiza în urma obținerii avizului de la Comisia Monumentelor Istorice pentru jud. Timiș.

Art. 6. Interdicții temporare.

- Se instituie interdicție temporară de construire pentru subzona ISP3-p, până la elaborarea documentației P.U.D. , obținerea avizului Comisiei Monumentelor Istorice pentru județul Timiș și aprobarea P.U.D.
- Se instituie interdicții de construire pentru subzonele IS3-p și IS10-p până la elaborarea și aprobarea documentațiilor PUD sau PUZ pentru zonele respective.

Art. 7. Interdicții definitive.

- Se interzice amplasarea construcțiilor și amenajărilor care prin natura lor, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea , salubritatea și confortul zonei
- Construcții pentru activități de producție
- Construcții pentru creșterea animalelor
- În subzona ISP3-p se interzice orice altă funcțiune decât cele menționate la art. 4 al prezentului regulament
- În subzona IS32 se instituie o zonă de protecție severă de 30 m în jurul platformei meteorologice. În această zonă este interzisă executarea oricărei construcții și instalații supraterane.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Conform art. 17 - RGU

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform art. 18 - RGU

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Conform art. 20 - RGU

Amplasarea oricărei lucrări de investiții pe zona de siguranță și de protecție a căii ferate se face numai după obținerea prealabilă a acordurilor RCF Timișoara, a CN "Căi Ferate CFR" SA li a Ministerului Transporturilor.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .

Nu este cazul

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 şi Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 27 din R.G.U.

Racordurile la rețelele electrice, de gaze naturale , energie termică, televiziune prin cablu se vor amplasa subteran.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Rețelele de alimentare cu gaze naturale, energie termică şi cablu TV vor fi amplasate subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Conform Art. 30- R.G.U.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

La stabilirea înălțimii sălii de sport propuse în subzona ISP3-p, se va ține seama de respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistice ale ansamblului urban existent. Proiectul pentru autorizația de construcție a sălii de sport va cuprinde obligatoriu un studiu asupra modului de încadrare a siluetei sălii de sport în situl existent, cu o perspectivă de pe B-dul Republicii şi de pe Calea Timişorii. Autorizația de construire nu se va acorda dacă sala de sport, prin

înălțimeă și volumetria ei va domina zona urbană, generând o stare de incompatibilitate compozițională cu aceasta.

Înălțimea maximă a construcțiilor din subzona IS10-p va fi de P + 1 niveluri, cu posibilitatea de mansardare.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

a. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
b. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
c. Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
d. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.
e. Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al elementelor de împrejmuire. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.
f. Orice intervenție în subzona ISI 24 va respecta condițiile de la art. 23 al Regulamentului local de urbanism pentru zona centrală "C".

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Conform art. 15 și Anexei 2 din R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 și Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.

Conform art. 34 și Anexei nr. 6 din R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiri.

Conform art. 35 – R.G.U.

În cazul subzonelor Isp3-p și IS3 se recomandă împrejmuiri vegetale.

I – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1.Tipurile de subzone funcționale

Zona unităților industriale este compusă din :

- I – unități industriale propriu – zise
- II – subzona unităților industriale cuprinse în zona istorică urbană
- IP – subzona unităților industriale cuprinse în zona de protecție a zonei istorice urbane.

Terenurile libere de pe platforma industrială nord care sunt propuse pentru dezvoltarea unităților industriale sau agricole se vor supune regulamentelor specifice zonei industriale, respectiv zonei unităților agricole.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă a zonei**

Funcțiunea dominantă: industrie, depozitare, construcții.

Art. 3. **Funcțiunile complementare** admise ale zonei:

- servicii
- accese carosabile şi pietonale
- racorduri de cale ferată
- rețele tehnico - edilitare

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- construcții cu funcțiune de regulă industrială, de depozitare, unități de construcții şi funcțiuni administrative aferente acestora
- servicii, comerț
- instalații şi echipamente legate de funcționarea zonei
- construcții pentru gospodărie comunală
- staționări auto
- spații verzi, perdele de protecție.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- funcțiunile mai sus menționate sunt permise în zona de protecție a infrastructurii feroviare şi în zona de protecție a drumurilor publice, cu condiția obținerii avizului Regionalei CF – Timişoara, şi CN "Căi Ferate CFR" SA respectiv avizul D.R.D.P. – Timişoara
- în subzona II sunt permise funcțiunile de la Art. 4, cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice pentru Jud. Timiş.

Art. 6. Interdicții temporare.

- terenurile din UTR 5, UTR 6, UTR 8 şi UTR 29 indicate în planşa "REGLEMENTĂRI" ca fiind supuse unui regim de temporar de interdicție de construire vor putea fi construite doar după elaborarea şi aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru zonele respective
- zona liberă cuprinsă în UTR 10 poate fi construită conform proiectului IPROTIM : "Studiu de prefezabilitate ZONA LIBERĂ JIMBOLIA", pr. nr. 37299/030.

Orice modificare a temei de proiectare, respectiv a intențiilor de construire în ZONA LIBERĂ, atrage după sine obligativitatea întocmirii unui PUZ în această zonă, până la întocmirea căruia terenul se va afla într-un regim de interdicție de construire.

Art. 7. Interdicții definitive.

- unități ce prezintă riscuri tehnologice
- construcții de locuințe
- depozite de deşeuri industriale
- unități industriale care generează noxe, vibrații, zgomot, fum şi miros.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Conform art. 17 - RGU

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Se va ține cont de zona drumurilor propuse (trasee DN 59 A, DN 59 C), conform reglementărilor art. 18 din RGU. Se ca ține cont de propunerile cuprinse în planşa "Căi comunicative şi transport".

Se vor respecta reglementările expuse în capitolul "CC – Căi de comunicație".

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Amplasarea oricărei lucrări de investiții pe zona de siguranță sau de protecție a căii ferate se va face numai după obținerea acordurilor prealabile a Regionale CF Timişoara, a CN Căi Ferate "CFR" SA şi a Ministerului Transporturilor.

Zona de siguranță a căii ferate: 20 m de-o parte şi de alta a căii ferate.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare: fâșia de teren cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale CFR situată de-ă parte și de alta a căii ferate.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .

Conform Art. 22- R.G.U.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

Unitățile de producție nepoluante din zonele rezidențiale sau din preajma lor vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

La fiecare situație în parte se vor asigura coerența fronturilor stradale, luând în considerare situația vecinilor imediați și caracterul general al străzii.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădiri de locuit.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ .

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR.

Art. 21. Parcelarea.

Conform Art. 30- R.G.U.

Art. 22. Înălţimea construcţiilor

Conform Art. 31- R.G.U.

În UTR nr. 10 înălţimea maximă a construcţiilor va fi de 7 m. Pentru UTR nr. 8 se admite o înălţime maximă de 12 m.

Art. 23. Aspectul exterior al construcţiilor.

Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.

Conform art. 15 din R.G.U. şi Anexa 5 din R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spaţii verzi.

Conform art. 34 şi Anexa 6 din R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiri.

Conform art. 35 – R.G.U.

A – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1.Tipurile de subzone funcționale

Zona activităților agricole este prezentată atât în teritoriul intravilan cât și în teritoriul extravilan al orașului Jimbolia.

Zone și subzone funcționale:

A : zona unităților agricole existente

AI-p : subzona unităților agricole și industriale propuse.

Unitățile agricole din subzona AI vor fi supuse regulamentului zonei unităților agricole, iar unitățile industriale din AI – p vor fi supuse regulamentului pentru zonele industriale.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Unități agricole

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- unități industriale și de depozitare
- servicii
- construcții și rețele tehnico – edilitare
- locuințele existente ale personalului angajat în activitățile agricole de la fermele CLARII VII, până la regruparea locuirii în trupul principal al orașului

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- unități agricole
- unități industriale și de depozitare
- construcții tehnico – edilitare și rețele
- servicii
- drumuri de acces, parcaje, garaje

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

- Unitățile de producție noi se vor amplasa numai pe baza documentațiilor PUZ sau PUD aprobate.
- Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona de siguranță și de protecție a infrastructurii feroviare se vor elibera după obținerea acordurilor prealabile ale RCF Timișoara, a C.N. "Căi Ferate CFR" SA și a Ministerului Transporturilor.

În zona de locuințe și dotări aferente de la CLARI VII sunt permise extinderi ale locuințelor cu condiția ca acestea să reprezinte spații ce contribuie la creşterea confortului locuirii din punct de vedere al dotării sanitare şi cu condiția ca acestea să nu depăşească o suprafață de 15 m^2 / locuitor. Spațiile de învățământ, cultură. servicii pot fi extinse cu spații ce contribuie la îmbunătățirea confortului sanitar.

Art. 6. Interdicții temporare.

Terenurile libere indicate în planşa "Reglementări" destinate construirii de unități agricole şi industriale sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire până la elaborarea şi aprobarea documentațiilor P.U.Z. sau P.U.D.

Art. 7. Interdicții definitive.

Se interzice construirea de locuințe noi în zona de locuit de la CLARII VII.

CAPITOLUL 3 - Condiții de amplasare şi conformare a construcțiilor

3.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu se impune o regulă.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform art. 18 RGU.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Conform art. 20 din RGU.

Amplasarea oricărui obiectiv în zona de siguranță sau de protecție ale infrastructurii feroviare se face numai cu acordul prealabil al RCF – Timişoara şi C.N. "Căi Ferate CFR" SA precum şi al Ministerului Transporturilor.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâşia de protecție a frontierei .

Conform Art. 22- R.G.U.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

Construcțiile agro – zootehnice precum și stațiile de epurare aferente fermelor vor fi retrase de la aliniament cu minimum 10 m . În această fâșie de teren situată între clădiri și aliniament se va prevedea o plantație de protecție.

Pentru unitățile poluante amplasate în zonele industriale, se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m față de aliniament, în vederea realizării unei plantații de protecție spre căile de comunicație.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.
Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.
Conform Art. 25 și Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.
Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.
Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.
Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Conform Art. 30- R.G.U.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.
Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.
Conform Anexei 2 a R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.

Fermele agro – zootehnice vor fi separate de drumurile publice şi de celelalte funcțiuni (locuire, servicii, etc.) prin perdele de protecție.

Art. 27. Împrejmuiri.

Conform art. 35 – R.G.U.

GC – ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1.Tipurile de subzone funcționale

- Zona de gospodărie comunală existentă cuprinde:
  - GC în UTR 21 : cimitire
- Zona de gospodărie comunală propusă cuprinde:

fff) GC – p – în UTR 22 (intravilan): cimitir

ggg) În EX 6 (extravilan): rampa de depozitare gunoi orășenesc.

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- gospodăria comunală: cimitir, rampă depozitare gunoi

Art. 3. Funcțiunile complementare admise ale zonei:

hhh) Rețele tehnico – edilitare

iii) Accese carosabile şi pietonale

jjj) parcaje

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

kkk) cimitire (capele, monumente funerare, clădire administrativă, alei pietonale şi carosabile)

lll) construcții şi instalații necesare bunei gospodăriri a localității

mmm)accese carosabile, alei pietonale, parcaj.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

nnn) cimitirul propus se va face numai cu condiția elaborării documentației PUZ pentru terenul respectiv şi aprobării acestuia şi cu condiția realizării unor perdele de protecție de cel puțin 10 m lățime spre zona de locuit limitrofă

ooo) la colectarea, îndepărtarea şi neutralizarea deşeurilor solide, se vor avea în vedere "Normele de igienă şi recomandările privind mediul de viață al populației" aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/iulie 1997, art. 28 – 47.

În cadrul PUG s-a propus amplasamentul pentru deponeul ecologic de deşeuri.

ppp) autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a cimitirului trebuie să se țină seama de distanța minimă de

protecție sanitară între cimitir şi locuințe: 50 m, precum şi de distanța de protecție sanitară de 100 m față de deponeul de deşeuri

qqq) orice intervenție asupra capelei din cimitirul existent se va face cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice pentru Jud. Timiş.

Art. 6. Interdicții temporare.

Subzonele CG 22-p şi Ex6 sunt supuse unui regim de interdicție temporară de construire, până la elaborarea şi aprobarea documentațiilor PUZ pentru aceste terenuri, respectiv studiului de prefezabilitate pentru deponeul de deşeuri cuprins în EX6.

Art. 7. Interdicții definitive.

Este interzisă construirea oricărei alte funcțiuni față de cele enunțate la Art.4.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINUME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se recomandă orientarea construcțiilor de cult din cimitir cu altarul spre est.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Amplasarea deponeului de deşeuri față de Dn 59 C va fi stabilită în studiul de fezabilitate ce se va elabora.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Conform art. 20 R.G.U.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâşia de protecție a frontierei .

Conform Art. 22- R.G.U.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Construcțiile din interiorul cimitirului (capele, monumente funerare, etc.) vor fi retrase de la aliniament cu minimum 2 m.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.
Conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.
Conform Art. 25 - R.G.U. Accesele carosabile şi parcajele necesare vor fi stabilite prin studiul P.U.Z.

Art. 17. Accese pietonale.
Conform Art. 26- R.G.U.
Amplasarea acestora şi dimensionarea vor fi stabilite prin studiul P.U.Z.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la reţele publice de echipare edilitară existentă.
Conform art. 27 din R.G.U.
Cimitirul existent este obligatoriu să fie racordat la reţeaua de alimentare cu apă şi canalizare.

Art. 19. Realizarea de reţele tehnico-edilitare.
Conform art. 28 din R.G.U.
Cimitirul propus va fi obligatoriu racordat la reţeaua de alimentare cu apă şi cea de canalizare a oraşului.

Art. 20. Proprietatea publică asupra reţelelor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Nu este cazul

Art. 22. Înălţimea construcţiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcţiilor.
Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.
Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.

Fermele agro – zootehnice vor fi separate de drumurile publice şi de celelalte funcțiuni (locuire, servicii, etc.) prin perdele de protecție.

Art. 27. Împrejmuiri.

Conform art. 35 – R.G.U.

TE – ZONA PENTRU ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂŢI

Art. 1.Tipurile de subzone funcţionale

- TE: reţele tehnice – edilitare existente
- TE – p: subzonă reţele tehnico – edilitare propuse

Reţelele tehnico – edilitare existente şi propuse sunt evidenţiate în planşele:

- 3/3.1 – Alimentarea cu apă
- 3/3.2 – Canalizarea
- 3/3.3 – Electrice, telefonie, CATV
- 3/3.4 – Termice . Gaze naturale

Art. 2. Funcţiunea dominantă a zonei

Construcţii şi amenajări aferente lucrărilor tehnico - edilitare

Art. 3. Funcţiunile complementare

Nu sunt recomandate

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- reţele şi instalaţii tehnico – edilitare
- instituţii care coordonează activitatea în domeniu
- terenul liber din subzona TE8-P este destinat unei viitoare extinderi a uzinei de apă.

Art. 5. Utilizări permise cu condiţii.

Se vor respecta zonele de protecţie pentru:

- foraje pentru alimentare cu apă şi uzina de apă (conform documentaţiei) S.F. "Reabilitarea sistemului centralizat de alimentare cu apă a oraşului Jimbolia" proiect nr. 18/1998
- staţia de epurare: 300 m rază de protecţie sanitară măsurată de la limita incintei
- la întocmirea şi avizarea documentaţiilor P.U.Z. pentru noile zone de locuit se vor stabili limitele de protecţie ale reţelelor marginale.

Art. 6. Interdicții temporare.

Se instituie o interdicție temporară de construire în subzona TE8-p, până la elaborarea, avizarea și amplasarea studiului de prefezabilitate pentru extinderea uzinei de apă.

Art. 7. Interdicții definitive.

Se interzice realizarea altor obiective decât extinderea uzinei de apă în TE8-p.

CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINUME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Nu se impune o regulă

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform Art. 18 – R.G.U.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R.

Conform art. 20 R.G.U.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei .

Conform Art. 22- R.G.U.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament.

Conform Art. 23 – R.G.U.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Pentru construcțiile aferente, conform Art. 24- R.G.U.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.
Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.
Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.
Conform art. 28 din R.G.U.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Nu este cazul

Art. 22. Înălțimea construcțiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor.
Conform art. 32 din R.G.U. Se va asigura mascarea cu perdele de protecție a incintelor vizibile din drumurile publice.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.
Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje
Conform art. 33 R.G.U.

Art. 26. Spații verzi.
Conform art. 34 şi Anexa nr. 6 - R.G.U.
Se recomandă amplasarea unei perdele de protecție între stația de epurare şi localitate.

CC – ZONA PENTRU CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de subzone funcționale

În orașul Jimbolia în cadrul zonei CC – Căi de comunicații și construcții aferente se găsesc următoarele tipuri de subzone funcționale:

- CCr : căi de comunicație rutiere existente
- CCr-p: căi de comunicație rutieră propuse
- CCf: căi de comunicație feroviare

Pentru căile de comunicație existente și propuse se va consulta planșa PUG 3/2: "Căi de comunicații și transport", cu Tabelul centralizat cu clasificarea străzilor propuse.

Drumurile publice sunt drumuri destinate transportului rutier de toate categoriile, clasificate tehnic în străzi de categoria I, a II-a, a III-a, a IV-a și în autostrăzi , drumuri expres, drumuri naționale, județene și comunale.

Ampriza drumului este fâșia de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiunea transversală măsurată în proiecție orizontală.

Fâșiile de siguranță sunt zonele amplasate de o parte și de alta a amenajării drumului (destinate amplasării semnalizării rutiere, a plantațiilor sau alte activități și amenajări legate de exploatarea drumului).

Zona drumului public este, suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele 2 fâșii laterale de o parte și de alta a ei, denumite zone de siguranță, la care se adaugă și zonele de protecție corespunzătoare fiecărei categorii de drumuri publice în intravilan, zona drumurilor publice alcătuite din: carosabil , trotuare și suprafețe de lucru necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizări rutiere, iluminat și rețele publice) se stabilește prin documentațiile de urbanism, în concordanță cu caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Zone și subzone ale căilor de comunicație sunt cuprinse în următoarele U.T.R.:

- CCr - în U.T.R. nr. 10, U.T.R. nr. 4, U.T.R. nr. 2 în intravilan
  - în Ex 1 și Ex 2 în extravilan
- CCf – în U.T.R. nr.4, U.T.R. nr. 9, U.T.R nr. 29

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

Căi de comunicație și construcții aferente.

Zona este compusă din terenuri pentru:

- căi de comunicație rutiere și construcții aferente existente sau propuse în cadrul subzonelor CCr
- căi de comunicație feroviare și construcții aferente în cadrul subzonelor CCf.

Art. 3. Funcțiunile complementare admise

- servicii compatibile funcțiunii de bază a zonei
- rețele tehnico – edilitare

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise în zona CC sunt:

- căi de comunicație
- parcaje publice
- spații de staționare
- platforme sau alveole carosabile pentru transportul în comun
- trotuare, alei pentru ciclişti
- spații verzi
- refugii şi treceri pentru pietoni
- spații de depozitare aferente activităților de transport feroviar
- construcții şi amenajări, instalații necesare şi specifice activităților feroviare
- lucrări de terasament
- lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale şi fonice: parapeți de protecție, plantații de protecție, etc.
- gări, autogări şi funcțiuni complementare pentru deservirea populației.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

• CCf

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în incinta CF sau în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100 m de-o parte şi de alta a limitei carosabile a infrastructurii feroviare) vor fi acordate cu condiția obținerii prealabile a avizului REGIONALEI C.F.R. – Timişoara. În zona de protecție a infrastructurii feroviare se poate construi sau planta arbori cu condiția ca aceste construcții sau plantații să nu împiedice vizibilitatea liniei sau a semnalelor feroviare.

Construcțiile permise pot fi realizate cu condiția să se ia toate măsurile pentru a nu provoca alunecări de teren, surpări sau a nu modifica echilibrul pânzei freatice.

Se vor respecta toate condițiile impuse de art. 20 din R.G.U.

Orice intervenție asupra clădirii gării din U.T.R. 4 şi a gării vechi din U.T.R. 9 se va face cu condiția obținerii avizului Comisiei Monumentelor Istorice pentru Județul Timiş.

• CCr

Autorizațiile de construire pentru obiectivele ce se intenționează a se construi în zona drumului public se vor elibera cu condiția obținerii prealabile a avizului Direcției Regionale de Drumuri şi Poduri – Timişoara.

Orice construcție va respecta toate condițiile impuse de art. 18 din R.G.U.

Art. 6. Interdicții temporare.

Indicațiile temporare de construire s-au stabilit pentru:

- realizarea unei trame stradale noi, terenurile pe care sunt propuse a se construi noi artere de circulație (traseu propus DN 59 A, DN 59 C, traseu în continuarea DN 59 A în intravilan pe str. Spre Est), sau pasaje denivelate peste calea ferată. Aceste interdicții sunt valabile până la realizarea și aprobarea studiilor de specialitate pentru aceste obiective (studii de prefezabilitate).

Art. 7. Interdicții definitive.

Se interzice amplasarea oricărei construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20 m de o parte și de alta a căii ferate).

CAPITOLUL 3 - CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Conform Art. 17 R.G.U.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice.

Conform Art. 18 din R.G.U. Se vor avea în vedere respectarea propunerilor din planșa: "Căi de comunicații și transport".

Distanțele ce se vor respecta între parcaje și diferite tipuri de clădiri vor fi stabilite în conformitate cu "Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturism în localități urbane" – indicativ P132-93 și vor fi următoarele:

- parcaje pe carosabil sau pe trotuar față de frontul de comerț sau întreprinderi productive și servicii : 5 m;
- parcaje sau garaje pentru mai puțin de 50 autovehicule față de frontul de locuințe, birouri: 15 m;
- parcaje cu mai puțin de 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale: 25 m;
- parcaje cu peste 50 vehicule față de grădinițe, școli, aziluri, spitale: 75 m;
- parcaje situate paralel cu calcanul clădirilor: 5 m.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Amplasarea construcțiilor se va face conform Art. 20 R.G.U.

Art. 12. Amplasarea **față de aeroporturi.**
Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri **față de fâșia de protecție a frontierei** .
Conform Art. 22- R.G.U.

Art. 14. Amplasarea **față de aliniament.**
Nu se instituie o regulă.

Art. 15. Amplasarea **în interiorul parcelei.**
Nu este cazul

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese **carosabile.**
Conform Art. 25 şi anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese **pietonale.**
Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea **la rețele publice de echipare edilitară existentă.**
Conform art. 27 din R.G.U.
Se interzice amplasarea supraterană a rețelelor de alimentare cu gaze.

Art. 19. Realizarea **de rețele tehnico-edilitare.**
Conform art. 28 din R.G.U.
Toate rețelele şi branşamentele de gaz se vor amplasa subteran.

Art. 20. Proprietatea **publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.**
Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCȚIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Pentru construcțiile aferente căilor de comunicație se recomandă întocmirea unor documentații de urbanism având în vedere complexitatea funcțională a acestor construcții.

Art. 22. Înălțimea **construcțiilor**
Înălțimea maximă a construcțiilor în UTR 4 va fi mai mică decât clădirea gării.

Art. 23. Aspectul **exterior al construcţiilor.**

Conform art. 32 din R.G.U.

- Orice intervenţie asupra faţadei şi volumetriei gării noi şi gării vechi se va autoriza numai cu avizul Comisiei Monumentelor Istorice pentru Judeţul Timiş.

-Organizarea incintelor va ţine cont de imaginea prezentată spre drumurile publice.

Art. 24. Procentul **de ocupare al terenului.**

Nu se instituie P.O.T. maxim.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje

Conform Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spaţii **verzi.**

Conform art. 34 şi Anexa 6 din R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiri.

Conform art. 35 – R.G.U.

S – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de **subzone funcționale**

-zone și subzone existente cu terenuri pentru activități cu caracter militar și special, situate în intravilanul localității (S6, S15, S26) și în extravilan (EX5: punct de frontieră; Ex8 – unitate de grăniceri).

Art. 2. Funcțiunea **dominantă a zonei:**

- activități cu profil special

Art. 3. Funcțiunile **complementare admise** ale zonei:

- locuințe de serviciu
- comerț și servicii
- rețele tehnico – edilitare
- accese pietonale și carosabile, parcaj

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări **permise**

Activități cu **caracter militar și special și funcțiunile complementare ale** acestora:

- locuire de serviciu
- comerț, servicii la punctul de frontieră
- accese pietonale și carosabile, parcaj
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente

Art. 5. Utilizări **permise cu condiții.**

În conformitate cu art. 2 din RGU, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se autorizează și se execută în condițiile stabilite prin Ordinul nr. 3376/MC/M3556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 19[illegible] al MLPAT, MApN și MI, Ministrul Justiției, SRI, SIE, STS și SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

V – ZONA VERDE: PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, PERDELE DE PROTECȚIE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1. Tipurile de **subzone funcționale**

- subzone pentru activități sportive existente: V6, V7
- subzone de parcuri, activități de agrement și recreere: V8-p, V17, V17-p, V23-p, V30-p
- perdele de protecție propuse: V3-p, V22-p, V19-p
- spații verzi de aliniament: V10-p, V13-p și toate spațiile verzi de-a lungul străzilor localității.

Art. 2. Funcțiunea **dominantă a zonei:**

- parcuri, spații verzi pentru agrement și recreere, ștrand, terenuri pentru activități sportive (terenuri sport, stadioane), plantații de protecție.

Art. 3. Funcțiunile **complementare admise ale zonei**

- construcții specifice funcțiunii de agrement și sport indispensabile exploatării zonei (ex.: birou administrație, vestiare, depozit unelte)
- rețele tehnico – edilitare
- staționare autovehicule

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări **permise**

- subzonele V6 și V7:
  - construcții specifice activităților sportive (terenuri de sport, stadion, gradene pentru spectatori, birou administrație, vestiare, etc.)
  - instalații tehnico - edilitare
  - parcaje
  - plantații
- subzona V17:
  - construcții și amenajări specifice funcțiunii de ștrand (administrație, vestiare, bazine înot, spații alimentație publică)
  - rețele și instalații tehnico - edilitare
  - plantații, amenajări spații verzi
  - parcaje
- subzonele V22-p, V3-p și V19-p:
  - plantații de protecție

- subzonele V8-p, V17-p, V23-p şi V30-p:
  - amenajări specifice zonelor verzi de agrement şi odihnă (alei pietonale, bănci, fântâni arteziene, oglinzi de apă amenajate, pergole, obiecte decorative, locuri de joacă pentru copii)
  - străzi de legătură în continuarea străzilor corpului principal al oraşului, spre celelalte zone ale localităţii
  - reţele tehnico - edilitare
- subzona V10-p şi spaţiile verzi de aliniament ale străzilor localităţii:
  - plantaţii, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, bănci, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, etc.).

Art. 5. Utilizări permise cu condiţii.

În subzona V8-p este permisă utilizarea construcţiei existente la nord de DN59A cu condiţia refuncţionalizării ei pentru activităţi compatibile cu zona verde de recreere şi odihnă: jocuri, activităţi sportive, alimentaţie publică (cofetărie, bar). De asemenea se impun condiţii ca spaţiul de parcare aferent acestei clădiri să fie amenajate adiacent Căii Timişoarei.

Art. 6. Interdicţii temporare.

Subzona v10-p va fi amenajată în urma aprobării documentaţiei S.P.F. pentru traseul nou al DN59A, respectiv Calea Timişoarei.

Art. 7. Interdicţii definitive.

Se interzice construirea oricăror obiective altele decât cele menţionate la art. 4 al acestui referat în subzonele: V8-p, V17-p, V23-p.

CAPITOLUL 3 - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.

Art. 8. Orientarea faţă de punctele cardinale.

Conform Anexei nr. 3 - RGU

Art. 9. Amplasarea faţă de drumurile publice.

Conform art. 18 - RGU

Art. 10. Amplasarea faţă de căile navigabile.

Nu este cazul.

Art. 11. Amplasarea faţă de căile ferate din administrarea S. N.C.F.R..

Conform art. 20 RGU Amplasarea oricărui obiectiv de investiţii în zona de siguranţă şi de protecţie a căii ferate se va face după obţinerea acordurilor prealabile ale RCF Timişoara, CN "Căi Ferate CFR" şi ale Ministerului Transporturilor.

Art. 12. Amplasarea faţă de aeroporturi.

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei .

Nu este cazul

Art. 14. Amplasarea faţă de aliniament.

Conform Art. 23- R.G.U.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei.

Conform Art. 24- R.G.U.

Se interzice cuplarea clădirilor de producţie cu clădiri de locuit.

3.2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art. 16. Accese carosabile.

Conform Art. 25 şi Anexa 4 - R.G.U.

Art. 17. Accese pietonale.

Conform Art. 26- R.G.U.

3.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.

Art. 18. Racordarea la reţele publice de echipare edilitară existentă.

Conform art. 27 din R.G.U.

Art. 19. Realizarea de reţele tehnico-edilitare.

Conform art. 28 din R.G.U. Toate reţelele tehnico – edilitare vor fi pozate subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra reţelelor tehnico-edilitare.

Conform art. 29 din R.G.U.

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI ALE CONSTRUCŢIILOR.

Art. 21. Parcelarea.
Nu este cazul

Art. 22. Înălţimea construcţiilor
Conform Art. 31- R.G.U.

Art. 23. Aspectul exterior al construcţiilor.
Conform art. 32 din R.G.U.

Art. 24. Procentul de ocupare al terenului.
Conform Anexei 2 din R.G.U.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI.

Art. 25. Parcaje
Conform Art. 33 şi Anexa 5 din R.G.U.

Art. 26. Spaţii verzi.
Conform art. 34 şi Anexa 6 din R.G.U.

Art. 27. Împrejmuiri.
Conform art. 35 – R.G.U.

TA – ZONA TERENURILOR AFLATE SUB APE

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂȚI

Art. 1.Tipurile de subzone funcționale

Zona TA cuprinde subzone funcționale în următoarele UTR :

- UTR 6, UTR 8, UTR 17, UTR 23 : canalul de centură al orașului;
- UTR 30 : bălți utilizate pentru activități de agrement

Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei

- turnuri aflate permanent sub ape

Art. 3. Funcțiunile complementare

- instalații aferente canalului de centură

CAPITOLUL 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise.

- TA 30 : utilizare pentru activități sportive și de agrement: pescuit sportiv, sporturi nautice, etc. Este permisă construirea de debarcadere.
- Canalul de centură : sunt permise amenajări hidrotehnice necesare bunei funcțiuni a sistemului de îmbunătățiri funciare din care face parte.
  Malurile canalului pot fi reamenajate, modificate (lărgită).
  Intervenții posibile în scopul ridicării calității peisajului:
  - reamenajări de maluri, lărgiri sau îngustări ale oglinzii de apă, crearea de podețe, etc.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții.

Reamenajările malurilor, modificarea formei oglinzii de apă a canalului de centură se pot face cu condiția respectării tuturor măsurilor legate de buna funcționare a sistemului hidrotehnic.Modificările canalului ce implică reprofilare, sistematizare pe verticală, eventuale întubări pe anumite porțiuni se vor face pe baza unor studii de specialitate, avizate conform legislației în vigoare.

Art. 6. Interdicții temporare.

Se interzice orice intervenție asupra canalului de centură până la aprobarea studiilor de prefezabilitate de către organismele teritoriale competente.

Art. 7. Interdicții definitive.

Se interzice deversarea apelor uzate provenite de la locuințele de vacanță sau din alte activități în toate subzonele TA.

V. ANEXE

ANEXA NR. 1

LISTA CLĂDIRILOR CU VALOARE ARHITECTURAL – AMBIENTALĂ ŞI A MONUMENTELOR DE ARHITECTURĂ DIN ORAŞUL JIMBOLIA
(SITUATE IN ZONA ISTORICĂ URBANĂ ŞI ÎN AFARA EI)

STRADA	NUMĂRUL CLĂDIRII
B-dul Repubublicii	2, 7, 11, 17, 20, 32, 34, 36, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 44, 46, 48, 49,50, 53, 65, 67, 71, 81
Str. Ion Slavici	19, 21, 23, 32, 53, 54, 66, 71, 76, 77, 79, 95, 100, 106, 128.
Str. L. Rebreanu	7, 8, 9, 13, 28, 42, 43, 45,
Calea Timişorii	3, 8, 22, 24, 26, 45, 48, 53, 64, 65, 75, 77, 80
Str. T. Vladmirescu	19, 20, 21,31, 42, 45, 46, 67, 69, 71, 90, 97, 10 112
Str. Gh. Doja	14, 28, 62, 63, 64, 67
Str. Lorena	1, 2-4, 7, 16, 23, 24, 32, 50, 51, 53, 56
Str. Carol Diel	4, 9, 12, 26, 30, 36, 49, 54
Str. Peter Jung	1, 10
Str. Avram Iancu	28
Calea Mărăşeşti	41, 56
Str. Ştefan cel Mare	7
Str. Vasile Lucaci	1
-	Gara actuală, gara veche, capela cimitir

ANEXA NR. 2

CONDIŢII DE PROTECŢIE A REŢELELOR TEHNICO-EDILITARE ŞI SERVITUŢILE IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂŢILOR

Reţele de alimentare cu apă şi canalizare

- STAS 8591/1-91 – "Amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane executate în săpătură" stabileşte distanţele minime între reţele, de la reţele la fundaţiile construcţiilor şi drumuri, funcţie de asigurarea execuţiei lucrărilor, exploatării lor eficiente, precum şi pentru asigurarea protecţiei sanitare.

Din prescripţiile acestui STAS menţionăm :

- Conductele de apă se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheţ;
- Conductele de apă se vor amplasa la o distanţă de min. 3 m de fundaţiile construcţiilor, iar în punctele de intersecţii la min. 40 cm şi totdeauna deasupra canalizării;
- Decretul nr. 1059/1967 emis de Ministerul Sănătăţii impuse asigurarea zonei de protecţie sanitară (10 m) pentru sursa de apă şi puţuri de medie adâncime;
- Din prescripţiile "Normelor de igienă" privind mediul de viaţă al populaţiei aprobate prin Ordinul Ministerului Sănătăţii nr. 536/1996 menţionăm că :
  - Staţiile de epurare ale apelor uzate menajere se vor amplasa la o distanţă minimă de 300 m de zona de locuit.

Reţele de alimentare cu energie electrică

De-a lungul liniilor electrice aeriene este necesar a se respecta un culoar de protecţie de :

- 20 m – pentru LEA 20 kv
- 30 m – pentru LEA > 20 kv

Pentru amplasarea unor noi obiective energetice, devierea unor linii electrice existente sau executarea oricăror lucrări în apropierea obiectivelor energetice existente (staţii şi posturi de transformare linii şi cabluri electrice s.a.) se va consulta proiectantul de specialitate RENEL-FRE ORŞOVA.

Reţelele electrice existente şi propuse în localitatea studiată respectă normele RENEL precum şi cele din domeniile conexe.

În principal s[illegible]e referința la :

- PE 101/8[illegible] PE 101a/85 – Normativ pentru construirea instalațiilor electrice de [illegible]exiuni și transformare, cu tensiuni peste 1 kv.
- PE 104/9[illegible] Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică, [illegible]siuni peste 1 kv.
- PE 10[illegible] [illegible]rmativ pentru construirea liniilor de joasă tensiune.
- PE 107/8[illegible] Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice.
- PE 125/8[illegible] Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice [illegible]ile de telecomunicații.
- Ili – I[illegible] [illegible]MENERG 89 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apr[illegible] LEA m.t. și LEA j.t. față de alte linii, instalații și obiecti[illegible]
- STAS [illegible]-91 – Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane execu[illegible]pătură.
- ID 1[illegible] Ministerul Chimiei și Petrochimiei – Normativ pentru proiec[illegible]ecuția, verificarea și recepționarea de instalații electrice în zone c[illegible]l de explozie.
- PE 1[illegible] Instrucțiuni privind reglementarea coexistenței liniilor electr[illegible]e cu tensiuni peste 1 kv cu sistemele de îmbunătățiri funci[illegible]
- PE 12[illegible] Normativ privind sistematizarea, amplasarea construirea și repar[illegible]r electrice care trec prin păduri și terenuri agricole.

Rețele de gaze [illegible]e

În con[illegible]m[illegible] cu "Normativul Departamental nr. 3915-94 privind proiectarea și [illegible]a conductelor colectoare și de transport gaze naturale" intrat în vigoa[illegible].1996, distanțele dintre conductele magistrale de gaze naturale și dive[illegible]ctive sunt următoarele:

- depoz[illegible]e c	[illegible]anți și stații PECO	60 m
- instal[illegible]ii	[illegible]ice de tip exterior cu tensiune nomi[illegible]	[illegible]0 KV sau mai mare, inclusiv stațiile 55 m
- instal[illegible]	[illegible]ce de tip interior și de tip exterior, cu ter[illegible]	[illegible]minală mai mică de 110 kv posturi de tra[illegible]e 50 m
- centr[illegible] po	[illegible] și locuințe individuale	65 m
- para[illegible]is	[illegible]iniile CF, ecartament normal	80 m
- para[illegible]	[illegible]rumuri :	
	[illegible]onale	52 m
	[illegible]ștene	50 m
	[illegible]rmale	48 m

- l re în râuri 530 m
- c e de gunoaie 80 m

În ceea ce priv istanțele **minime** dintre conductele de gaze de presiune **medie** și presiune re și alte **instalații, construcții** sau obstacole subterane, acestea sunt norm ate mativul I 6-86 și STAS 8591/91, din care se anexează **un extras.**

Distanțele de ă de la **stațiile de reglare-măsurare** (cu debit până la **6000 mc/h** și presiune trare peste **6 bari**):

- la clăd ile cu **grad I – II de rezistență la foc** 12 m
- la ile cu **grad III – IV de rezistență la foc** 15 m
- față de ea drumurilor carosabile 8 m

În cazul amplas or **construcții în zona conductelor de gaze** se vor cere avize de la ROMGAZ ția de **exploatare conducte magistrale gaze naturale.**

Distanțe m conductele de gaze și alte instalații , construcții sau **obstacole subter** iv I 6-86 și STAS 8591/1-91:

Instalația, co u **obstacolul**	**Distanța minimă / m**	
	presiune redusă	**presiune medie**
Clădiri cu subsol u terenuri propuse pentru construcții	3,0	3,0
Clădiri fără sub	1,5	2,0
Canale pentru ice, canale pentru instalații telefonice	1,5	2,0
Conducte de ca	1,0	1,5
Conducta de a e forță, telefonice și căminele acestor instalați	0,6	0,6
Cămine pentru e, canalizare, telefonice	1,0	1,0
Copaci	1,5	1,5
Stâlpi	0,5	0,5
Linii de cale fe eu u	5,5	5,5

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA