

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" EXTRAVILAN JEBEL, JUD. TIMIS"

Proiect nr. 211/2022

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „**DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**” **EXTRAVILAN JEBELE, JUDETUL TIMIS** și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE DE URBANISM RESPECTIV AUTORIZAȚII DE CONSTRUIRE) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

2. BAZA LEGALA DE ELABORARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr.525/1996 republicat;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului urbanistic Zonal - indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, (modificată și completată 2023);
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor; (modificată și completată 2023)
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism –indicativ GM – 007 – 2000, aprobat prin ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicata);
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru utilitate publică;
- Legea nr. 107/1996 legea apelor (republicata);
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;

Hotărârea C.J. Timiș nr.87/14.12.2004 pentru aprobarea reglementărilor urbanistice și indicatorilor teritoriali obligatorii privind dezvoltările urbane din extravilanul orașelor și comunelor din județul Timiș;

Hotărârea C.J. Timiș nr.115/27.11.2008 privind aprobarea reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru dezvoltarea zonelor cu potențial de edificare urbană din județul Timiș și are la bază prevederile cuprinse în studiile și documentațiile de urbanism avizate și aprobate care au tangență cu prevederile prezentului Plan Urbanistic Zonal, respectiv:

Planul de Amenajarea Teritoriului Județean Timiș – P.A.T.J. Timiș aprobat, întocmit de S.C. "IPROTIM" S.A. (proiect nr.41146/010/1996);

Planul Urbanistic General Jebel – aprobat

Alte legi și normative în vigoare

3.DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANIS

Domaniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul cu nr. cad.406410, 406417 din teritoriul administrativ al localității Jebel, jud. Timiș

Prevederile P.U.Z. - ului se pot extinde și la zonele limitrofe. Recomandăm Consiliului Local Jebel preluarea prevederilor considerate benefice și introducerea acestora în noul P.U.G., pentru realizarea unei politici urbane unitare la nivelul întregii localități.

Aprobarea Regulamentului Local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" EXTRAVILAN JEBELE, JUDETUL TIMIS** se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Jebel, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

La eliberarea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- Încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- încadrarea construcției supuse autorizării în zona ce permite construirea;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnică-edilitară, a acceselor carosabile, etc.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform poștelor transversale stabilite prin P.U.Z..

Amenajarea și întreținerea spațiului public și a mobilierului urban (bănci, corpuri de iluminat stradal, împrejmuiri, reclame, etc.) se va realiza numai pe baza de documentații de specialitate.

II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4.REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege. Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole. Terenul studiat este situat în extravilanul localității și are categoria de folosința pășune

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea lucrărilor se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate curețele tehnica-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnica-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Autorizarea realizării construcțiilor se va face cu respectarea destinației zonelor cuprinse în limitele intravilanului propus prin P.U.Z., în următoarele condiții:

- construcțiile și amenajările cu alte destinații, complementare sau diferite de funcțiunea dominantă a zonei respective, nu trebuie să creeze incomodări sau disfuncționalități, asigurându-se măsurile de protecție și integrarea lor în structura urbană stabilită prin P.U.Z.;

- se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z..

Suprafețe împădurite

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. Amplasamentul studiat nu afectează în nici un fel suprafețe împădurite.

Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Resursele de apă

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

Zonele cu valoare peisagistică și zonele naturale protejate

Amplasamentul studiat nu afectează în nici un fel ari naturale protejate.

Consiliul Județean Timiș va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic.

Zonele construite protejate

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Timiș, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Timiș, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

5.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativ:

Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;

H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Expunerea la riscuri naturale

Construcțiile și amenajările propuse prin prezentul proiect, se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.)

Expunerea la riscuri tehnologice

Unitățile de construcțiile și amenajările propuse prin prezenta documentație, se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice LEA 220 kV, LEA 110 kV, LEA 20 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare- măsurare etc.);

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact, elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul Ministerului Industriei și Comerțului nr.1587/12.09.1997.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita de 40% pentru parcelele ocupate cu clădiri ce sunt ocupate de funcțiuni complementare și 35% pentru parcelele ocupate cu clădiri destinate locuri

Lucrări de utilitate publică

Construcțiile și echipamentele auxiliare se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (cai de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

6.REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1.Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.536/1997.

Se recomandă ca toate clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor conexe zonei de agrement cât și a celor pentru public.

Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai defavorabilă, să se asigure durată minimă de însorire de 1 ½ h

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră + ½ ore, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

6.2.Amplasarea față de drumurile publice

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

6.3.Amplasarea fata de cai ferate din administrarea CFR SA

Construcțiile se vor amplasa la o distanță minimă de 20m fata de axul caili ferate

6.3.Amplasarea față de aliniament

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în planșa „211A02 Reglementări urbanistice -zonificare”;
- Construcțiile se vor amplasa cu o retragere de 6,0 m fata de aliniament.
- Clădirile aflate la intersecția a 2 străzi se vor amplasa cu o retragere obligatorie de cel puțin 6,00m fata de ambele străzi.
- Nu sunt acceptate garaje, car-port-uri construite între aliniament și corpul principal de clădire (în culoarul de 6m retragere stabilită fata de aliniament);sunt acceptate pergole cu caracter decorativ exclusiv pentru realizarea accesului pietonal.

6.4.Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 republicat, retragerile impuse față de limitele laterale și de fund ale terenului au un caracter minimal pentru realizarea cerințelor de asigurare a confortului urban, privind respectarea condițiilor de vizibilitate, în acord cu realizarea intimității pentru locuirea construcțiilor învecinate.

Pentru clădirile cu regim de înălțime P, P+M, P+E, distanța clădirilor față de proprietățile învecinate, sunt cele prevăzute în Codul Civil, minimum 2,00 m cu condiția de

a nu se amplasa goluri la încăperile principale spre aceste laturi; in caz contrar se va asigura o distanta de minimum 3,00m.

Clădirile destinate locuirii pot fi amplasate pe limita de proprietate doar in condiția in care proiectarea se va realizat corelat pe minim 2 parcele alăturate astfel încât sa nu apară calcane.

Clădirile amplasate pe parcelele de colt (74,78,82,34,2) vor putea fi amplasate pe limita de proprietate cu condiția obținerii acordului vecinilor direct afectați (limita de proprietate comuna)

Pentru clădirile cu regim de inaltime, P+E+M(Er) se va stabili o retragere de h/2 fata de limitele laterale ale parcelei dar nu mai puțin de 3,0m, unde h este înălțimea maximă la cornișă.

Distanta clădirilor fata de limitele laterale ale parcelelor care sunt comune cuparcele de spatii verzi va fi de minim 3,00 m.

Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale parcelelor , în condițiile respectării prevederilor codului civil, cu condiția sa nu depășească cota de 3.00m fata de cota terenului sistematizat.

Garajele cu înălțime mai mare de 3,00m înglobate in volumetria clădirii principale vor putea fi amplasate pe limita de proprietate, cu condiția ca volumul principal al clădirii sa respecte retragerile specificate mai sus, in funcție de regimul de inaltime al clădirii.

Nu se admit calcane spre vecini decât pentru garaje, clădiri cuplate sau înșiruite, proiectarea trebuind să fie corelată.

Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat sau înșiruit cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcelă, la parterul clădirii, având minimum 3,00m si de a se realiza pe minim 2 parcele

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

6.5.Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei

Construcțiile se vor amplasa la o distanță de minim 10,0m față de limita posterioară a lotului.

Anexele gospodărești (terase acoperite, chioșcuri, barbeque, magazii uneltegradina etc.) se vor amplasa la cel puțin 4,00m față de limită sau pe limită, cu condiția să nu depășească înălțimea de 3,00m;

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1.Accese carosabile

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor.

Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori, cu condiția asigurării acceselor pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor de trafic greu.

Accesele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

Rampele de acces auto in fiecare parcela propusa nu trebuie sa aduca modificari la nivelul trotuarelor stradale

Accesul auto din DJ693B se va face cu viraj de stanga si dreapta
Fiecare parcela propusa este prevazuta cu un singur acces auto. Accesul auto se va putea face cu viraj de stanga si de dreapta.

Parcelele de colt pot avea doua accese auto, de pe fiecare strada in parte, recomandat este ca accesul auto principal sa fie amenajat pe latura scurta a parcelei.

Latimea accesului auto pentru parcelele destinate construirii de locuinte nu va depasi 3,50m, raza de racord a accesului cu strada nu va depasi 3,00m.

Latimea accesului auto pentru parcelele destinate construirii de cladiri ce adapostesc functiuni complementare nu va depasi 6m, raza de racord a accesului cu strada nu va depasi 4,50m

7.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi : trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Nu este limitat numărul acceselor pietonale pe fiecare parcele propusa in parte.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1. Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă potabilă, canalizare și energie electrică sau în cazul:

realizării de soluții de echipare în sistem individual;

după realizarea rețelelor centralizate de către utilități publice, beneficiarul autorizației de construire se obligă să racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.

8.2. Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Extinderile de rețele publice sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiarul autoritate publică/parteneriat public privat conform planului de acțiune asumat, ce devine anexa la prezentul Regulament

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiarii finali ai parcelelor propuse prin prezentul PUZ.

Extinderile de rețele stradale de alimentare cu apă, canalizare gaze, energie electrică și telecomunicații se vor executa subteran pe terenuri aflate în domeniul public.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nubeneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Alimentarea cu energie electrică

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea zonei cu energie electrică din sistemul național, aparținând domeniului public și exploatată de instituția publică specializată va cuprinde: posturi de transformare și rețea de distribuție a energiei

electrice.

Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze

Centralele și punctele termice vor fi înglobate în construcție, fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare (dacă e cazul).

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran (dacă e cazul).

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor (dacă e cazul).

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a localității Jebel. Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejurimilor.

8.4. Gestionarea deșeurilor

- Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la un depozit de gunoi autorizat.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

9.1. 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 P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.

Pentru a fi constructibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele.

Sunt permise comasarea de maxim 6 parcele alăturate și doar în scopul edificării unei zone de comerț, funcțiuni complementare locuirii, de interes local cu impact pozitiv asupra parcelării propuse prin prezentul proiect

Nu sunt permise reparcelări ale parcelelor destinate locuirii individuale.

9.2. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și 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 și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor

învecinate sub aspectul însoririi acestora.

- Ca regulă generală, înălțimea construcțiilor nu va depăși distanța dintre aliniamente.
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

Regimul de înălțime general impus construcțiilor din **Sz1 – subzona locuire**

- Regimul de înălțime maxim al construcțiilor este P+P+E(M)
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor este max.8,00m; înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel;

Regimul de înălțime general impus construcțiilor din **Szc – subzona funcțiuni complementare**

- Regimul de înălțime maxim al construcțiilor este P+1E+M(Er)
- Înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor este max.12,50m; înălțimea la coama acoperișului este determinată de dimensiunea construcției, cu rezolvarea eventualei mansarde pe un singur nivel;

Înălțimea maximă a anexelor gospodărești amplasate pe limita de proprietate laterală și/sau limita posterioară (fund de lot) nu poate depăși 3,00m față de cota teren sistematizat.

Înălțimea maximă a anexelor gospodărești este de 4.50m față de cota teren sistematizat.

9.3. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

▪ Autorizația de Construire nu se va emite dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajului urban.

▪ Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip semi-urban.

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei;

Construcțiile de locuințe vor avea învelitori tip șarpantă - cu pante cuprinse între 15° -40° sau învelitori tip terasă;

Coama principală a acoperișului, va fi perpendiculară pe axul drumului; se acceptă coama paralelă cu axul drumului doar în situația în care minim 2 case alăturate adoptă acest tip de acoperiș.

Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin două case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar, cu corelarea cotei cornișei și coamei acoperișului;

Materialele pentru învelitoare vor fi din țiglă ceramică sau tip Bramac; se acceptă și învelitori din tablă plană profilată sau fălțuită în culoarea maro, cărămiziu, gri, grînchis; se interzice utilizarea învelitorilor din tablă sau materiale bituminoase care imită țigla;

Construcțiile vor putea avea învelitori tip terasă;

Iluminarea spațiilor de la nivelul mansardelor se va putea face prin intermediul lucarnelor sau al ferestrelor tip "Velux"; Învelitorile extinderilor construcțiilor sau ale

garajelor vor fi realizate din aceleași materiale ca și la construcția principală, utilizând aceeași tipologie de acoperiș

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

10.1. PARCAJE, GARAJE, ANEXE

Parcaje

Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp: un loc de parcare la 25 mp; activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp: un loc de parcare la 150 mp; activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp: un loc de parcare la 100 mp;
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Eliberarea Autorizației de Construire pentru construcții ce necesită spații de parcare, este condiționată de posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație construcțiile adiacente și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe spațiile verzi de aliniament doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

Fiecare parcelă din zona rezidențială va conține obligatoriu un garaj sau loc de parcare pentru 2 mașini.

În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpantă sau învelitori tip terasă).

10.2. SPATII VERZI SI PLANTATE

Spații verzi și plantate

Se vor asigura suprafețele adecvate de spații verzi atât în interiorul parcelelor, cât și la nivelul spațiilor verzi amenajate propuse.

Parcelele cu destinația spații verzi din domeniul public, vor fi întreținute prin grija Primăriei Comunei Jebel.

Spațiile verzi de aliniament vor fi întreținute prin grija Primăriei Comunei Jebel

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare, în suprafața de minim 20% din suprafața parcelei.

Aceste spații verzi vor fi asigurate sub formă de spații verzi amenajate;

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 150 mp de lot.

10.3. IMPREJMUIRI

Împrejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996 împrejmuirile reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau

temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (dacă e cazul).

Împrejmirile spre stradă se vor poziționa pe linia de aliniere a străzii (dacă e cazul). Porțile împrejmirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai înspre interior (dacă e cazul).

În cadrul împrejmirilor la strada, este permisă realizarea de intrări acoperite cu condiția ca acoperișul să fie plat (nu rezolvat cu sarpanta) cu grosime maximă de 50cm, lățime maximă 2,00m și profunzime maximă de 1,20m. Cota superioară a plăcii nu va depăși 3.00m față de cota trotuarului. În acest caz poarta pentru accesul pietonal în parcelă poate fi amplasată la 1,20m în interiorul parcelei față de aliniament.

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul construcțiilor în interior se vor realiza împrejmiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmiri va fi de maximum 1,80 m (de la nivelul trotuarului), cu soclu plin de 0,30 - 0,60 m și vor putea fi dublate de un gard viu, iar stâlpii împrejmirii nu vor depăși 2,40m

De la construcții și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmiri opace (zidărie, etc.), cu o înălțime maximă de 2,00m.

Se interzice executarea împrejmirilor din panouri prefabricate din beton.

În cazul unor reparcelări și al realizării unor construcții noi, împrejmirile vor fi realizate în spiritul celor existente. Ele nu vor depăși în înălțime împrejmirile de pe frontul stradal respectiv.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal este situată în extravilanul localității Jebel și are o suprafață totală de 81.587 mp. Suprafața restransă a zonei studiate precum și lipsa de diversitate a funcțiilor propuse a condus la propunerea unei singure Unități Teritoriale de Referință.

UTR 1 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE.

Zonă terenurilor libere în care prezentul studiu nu impune reglementări, terenurile fiind în proprietatea altor persoane fizice sau juridice.

S-a urmărit integrarea optimă în sit a propunerilor de zonificare funcțională, ținând cont de potențialul de dezvoltare economico-socială a zonei și de necesitatea protejării mediului.

Prevederile prezentului Regulament de Urbanism se aplică UTR 1 - Zona rezidențială cu funcțiuni complementare

11. UNITĂȚI SU SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, are următoarele subzone funcționale:

Szl – subzona locuire

- subzonă rezidențială destinată locuințelor individuale, cuplate sau înșiruite cu regim de înălțime P ÷ P+E(M)

Szc – subzona funcțiuni complementare

- subzonă rezidențială cu funcțiuni complementare destinată adapostirii funcțiilor complementare locuirii cu regim de înălțime P ÷ P+1E+M(Er)

Szv – subzonă pentru spații verzi amenajate intabulate în CF ca spații verzi

SCc – subzona cai de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

12.UTILIZĂRI PERMISE

Szi – zona locuire

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **Szi – subzona rezidențială locuințe individuale, înșiruite sau cuplate**

- construirea de locuințe individuale, înșiruite sau cuplate cu caracter urban și semi-urban cu garajele aferente
- construirea de locuințe cu un număr de maxim 2 apartamente
- spații verzi amenajate
- accese pietonale, carosabile, spații stationare auto, parcuri
- echipamente tehnice – edilitare necesare zonei.

Szc – subzona funcțiuni complementare

Se permit amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **Szc – subzona funcțiuni complementare**

- construirea de clădiri cu utilizarea spațiilor pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestăriservicii, etc.)
- unități de comerț cu amănuntul, baruri și restaurante cu o capacitate maximă de 30 de persoane- locuri la masa
- mici ateliere meșteșugărești manufacturiere cu rol nepoluant
- amenajări aferente locuințelor
- căi de acces carosabile și pietonale private,
- parcaje supraterane
- spații plantate
- locuri de joacă pentru copii
- dotări sportive de capacitate redusă
- construcții pentru echipare tehnică
- împrejmuiri
- comerț alimentar și nealimentar
- unități de comerț cu amănuntul, baruri și restaurante, pensiuni, cu acordul vecinilor direct afectați

Szv – subzonă pentru spații verzi amenajate intabulate în CF ca spații verzi

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru **Szv – subzonă pentru spații verzi amenajate:**

- spații verzi amenajate
- spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție, plantații de protecție;
- căi de comunicație - acces carosabil și pietonal la parcele;
- mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel; terenuri de sport și spații de joc pentru copii;
- construcții provizorii chioscuri, pergole, gradene
- piscine, cu suprafața mai mică de 10% din suprafața terenului
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi stații de pompare, rezervoare, posturi de transformare, bazine

de retenție, firide telecomunicații, etc.;

- se recomanda plantarea de arbori de talie mare din speciile tei pucios, ulm si frasin care au rol mare in absorbtia de dioxid de carbon

SCc – zona cai de comunicație rutieră

Se permite amplasarea următoarelor construcții (funcțiuni) pentru zona **SCc – subzonă căi de comunicație rutieră**:

- căi de comunicație (construire, modernizare, lărgire), trotuare, alei pentru cicliști, spații verzi de aliniament plantate, echipare edilitară, lucrări pentru protecția împotriva poluării vizuale și fonice (parapeți de protecție, plantații de protecție);
- amenajarea de locuri de parcare de-a lungul căilor de acces cu condiția ca acestea să nu perturbe desfășurarea traficului sau accesul la vreo parcelă din drumul public.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane.
- Se recomanda plantarea de arbori de talie mare cu flori pentru aliniament, cu distanța 6-10m între arbori

13.UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

Profil funcțional admis cu condiționări pentru **Szl – zona locuire**

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- dotări sport cu condiția pastării unei capacități reduse

Profil funcțional admis cu condiționări pentru **Szc – subzona funcțiuni complementare**

- locuințe cu maxim 2 apartamente, cu condiția amplasării apartamentelor la etajele superioare, iar parterul să fie ocupat de servicii/comert, alte activități
 - edificii de cult cu condiția obținerii acordului notarial al vecinilor direct afectați
 - construcții cu destinație social, culturală, clădiri ale administrației publice, dotări sportive, dotări pentru sănătate și agrement, servicii spații de parcare școli, creșe, grădinițe
- in următoarele condiții:
- să nu genereze transport greu
 - să aibă posibilitatea de a asigura în parcela proprie staționarea autovehiculelor aferente acestei funcțiuni
 - locuirea poate să lipsească în totalitate în clădirile ce adapostesc funcțiunile complementare cu condiția existenței unui ansamblu monofuncțional.
 - se admit restaurante de orice tip cu condiția ca unitățile care comercializează băuturi alcoolice pentru consum să fie situate la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice reprezentative, școli și de lăcașele de cult, și să aibă o capacitate maximă de 50 de persoane- locuri la masa și în condițiile solicitării acordului vecinilor direct afectați
 - obiective destinate agrementului și turismului

- locuințe de serviciu cu condiția amplasării la nivelele superioare
- imprejmuri

14.INTERDICȚII TEMPORARE

Zonele afectate de rețele (electrice, gaze, telefonie, fibră optică) sunt supuse interdicției temporare de construire până la implementarea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă e cazul).

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

15.INTERDICȚII PERMANENTE (DEFINITIVE)

Profil funcțional interzis de ocupare a terenului pentru **UTR 1**-zona rezidențială cu funcțiuni complementare

- 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 cu capacitate peste 5 mașini;
- ferme agro – zootehnice, abatoare;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- depozite de deșeuri
- spălătorii chimice

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru **Szv– subzonă pentru spații verzi amenajate înscrise în CF ca spații verzi:**

- sunt interzise orice alt tip de construcții decât cele enumerate la funcțiuni permise;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;

Profil funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului pentru **SCc– subzonă căi de comunicație rutieră:**

- sunt interzise construcțiile care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumuri și prezintă riscuri de accidente.

16.LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

Autorizarea executării lucrărilor și echipamentelor de utilitate publică se poate face pe parcelele rezervate pentru spații verzi, cu condiția să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând instituirea unor servituți de utilitate publică.

Delimitarea terenurilor necesare se stabilește prin documentațiile tehnice și studiile de fezabilitate, iar autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

17. INDICI DE OCUPARE A TERENULUI ȘI COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform *anexei 2* din Regulamentul general de urbanism - RGU .

În cazul prezentului regulament, POT și CUT se stabilesc la

Szl – subzona locuire	P – P+E(M) cu POT 35%	CUT=1,05
Szc – subzona funcțiuni complementare	P+1E+M(Er) cu POT 40%	CUT=1,2

POT maxim reprezintă un indicator de cantitate și este raportul între suprafața construită la sol și suprafața terenului exprimată în procente, $POT = Sc / St \times 100$.

Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

CUT maxim reprezintă un indicator de calitate și este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului $CUT = Scd / St$.

18. BILANT TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	SITUATIA EXISTENTA mp	SITUATIA PROPU SA mp
SCc- subzona cai de comunicare rutiera	-	18.542 22.73%
Suprafete teren	-	63.045 77.27%
Szl- subzona locuinte	-	50.092 (79.33%) 61,40%
Szc- subzona funct. complementare	-	6.541 (8.01%) 8,01%
Szv-subzona spatii verzi amenajate	-	6.412 (7.86%) 7.86%
TOTAL	81.587	81.587 100,00%

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- Suprafața compact a terenului și soluția adoptată a dus la realizarea a unei singure Unități Teritoriale de Referință, prezentul regulament fiind aplicabil pentru tot terenul reglementat **UTR 1 - Zonă zonă rezidențială cu funcțiuni complementare**

Întocmit, arhitect Lucian Stancu