

## ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul Local de Urbanism, aferent planului General de Urbanism al comunei Jijla, a fost elaborat avand la baza cu legislatia specifica in vigoare precum si regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G.R. 525/1996 republicata la 27.11.2002.

1. Regulamentul local de urbanism constituie un ansamblul general de reglementari, la nivelul unitatii teritorial administrative, avand scopul de a realiza aplicarea principiilor directe de urbanism, a conduce la dezvoltarea complexa, a localitatii, in acord cu potentialul economic al localitatii si in interesul general, urmarind utilizarea terenurilor in mod rational, echilibrat si in acord cu functiunile urbanistice adecvate.
2. Regulamentul local de urbanism, aferent Planului urbanistic general ,cuprinde si detaliaza prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare,dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor, materiale si culori,pe zone,in conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora,stabilate in baza unui studiu de specialitate.
3. Autoritatile publice locale vor aplica dispozitiile Regulamentului local de urbanism, in scopul asigurarii calitatii cadrului construit, amenajat si plantat , pentru imbunatatirea conditiilor de viata si dezvoltarea echilibrata a localitatii
4. **Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general,precum si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.**

Autorizarea parcelarilor sau dezmembrarilor se face cu conditia ca, pe parcelele rezultate sa fie respectati indicii de utilizare a terenului (POT si CUT) maxim admisi prin prezentul regulament pentru zonele in care se afla parcele.

Pentru ca o parcela sa poata fi autorizata trebuie ca parcelele care se creeaza sa aiba suprafata, deschiderea la strada si adancimea prevazute mai jos; fiecare conditie de minimum se va considera separat pentru fiecare dimensiune cat si pentru suprafete, ele trebuind sa fie respectate simultan

1. PENTRU TERENURI DESTINATE INSTITUTIILOR, SERVICIILOR PUBLICE SI INTREPRINDERILOR
  - a. **deschidere la strada - min. 20m**

**b. suprafata minima a parcelei avand destinatia Curtii Constructii - 700 mp**

**2. PENTRU TERENURI DESTINATE LOCUINTELOR INDIVIDUALE**

**a. deschidere la strada -min. 12m pentru cladiri izolate**

**b. suprafata minima a parcelei avand destinatia Curtii Constructii -min 200m pentru cladiri izolate**

**c. recomandat prin PUG -min.500m**

**3. PENTRU TERENURI DESTINATE PENSIUNILOR TURISTICE SI AGROTURISTICE-** in vederea evitarii supraaglomerarii si a fragmentarii excesive a peisajului natural

**a. deschidere la strada -min. 20 m**

**b. suprafata minima a parcelei -min 1000 m**

***Prin deschiderea la strada in sensul prezentului regulament se intelege distanta/lungimea perpendicularei pe limita laterala opusa masurata in punctul cel mai apropiat de aliniament***

**4.ADANCIMEA PARCELEI** trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu deschiderea la strada

***Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile de mai sus.***

### **Inaltimea constructiilor**

Inaltimea maxima admisa a constructiilor este de P, P+1,P+2;P+1+M.

### **Aspectul exterior al constructiilor**

1.Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate, cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

- se va urmari armonizarea cladirilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol, register, regim de inaltime, tipul de acoperire si invelitoare) imbunatatirea aspectului compositional si architectural al cladirilor prin folosirea de materiale noi si modern; ridicarea nivelului

calitativ al imaginii, corelarea functional între cladiri sau între cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public;

- se recomanda folosirea materialelor rezistente (zidarie bca, caramida) iar la constructiile din afara perimetrului zonei central se pot folosi si materiale traditionale (chirpici, ceamur) cu conditia intaririi structurii de rezistenta;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- acoperirea constructiilor se recomanda sa se faca cu sarpanta din lemn si invelitori din table, tigla sau olane; *culoare gama rosu, maron.*

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor si anexelor;

- fatadele cladirilor vor avea culori alb, *pastelate si vor respecta culorile predominante ale ansamblului. Se interzic culorile stridente.*

- tamplaria exterioara va fi executata de preferat din lemn, cu respectarea impartirii ferestrei cu sprosuri traditionale, vopsitorii de culoare albastru, gri, natur ;

- pentru colorarea lemnului se folosesc cu precadere baiturile si lacurile colorate care patrund in textura lemnului si lasa vizibil desenul natural al acestuia;

- caramida si lemnul pot fi varuite;

- piatra va fi pastrata la culoarea sa naturala, iar dispozitia ei se va face in campuri sedimentare, cu textura regulata sau neregulata, rugoasa, pentru a contrasta cu planurile albe si netede. Piatra de tip moloane, la garduri, se poate varui.

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 30% pentru alte dotari si locuinte,

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = 0,9 ADC/mp.teren - pentru alte dotari si locuinte

#### **Conditionari pentru R.L.U. pentru zonele cu valoare arhitecturala si ambientala, traditionala.**

*Introducerea unor functiuni noi se va face restrictiv, cu precadere, prin re-functiionalizarea cladirilor existente.*

*Fondul construit va fi supus unui studiu aprofundat si unui program cu derulare multianuala de restaurare, consolidare si conservare.*

- **Funcțiuni admise:** institutii, servicii, locuire si funcțiuni complementare, activități mestesugaresti, comerț cu amanuntul, circulatie carosabila si pietonala, rețele edilitare, spații plantate cu rol decorativ si de protectie;
- **Funcțiuni interzise:** activități industriale si de depozitare cu excepția activităților mestesugaresti;
- **Conditionari la autorizare:**

*Regim maxim de înălțime maxim: P;*

- *Module volumetrice maxime: 8 x 12, Se recomanda modul tradițional de folosire a parcelei, cu așezarea corpurilor de clădire cu latura scurta la strada si anexele in prelungirea casei (clădiri in forma L sau bara), orientarea sud a fațadelor principale;*
- *trebuie studiata posibilitatea înlăturării intervențiilor neconforme (tâmplărie pvc, învelitoare tabla zincata sau colorata excesiv, echipamente si instalații amplasate pe fațade, etc)*
- *POT maxim : 30 % (cu referire la întreaga parcela, nu numai la categoria de CC); CUT = 0,30 ; Nr. niv. = 1*
- *Se interzice comasarea parcelelor;*
- *Acoperișurile: în patru ape*
- *Învelitoare : stuf, țigla ceramica, lemn; .*
- *Se recomanda păstrarea raportului plin / gol la fațade, conform construcțiilor existente in zona si tratarea fațadei sud cu un spațiu semideschis: prispa, cerdac;*
- *Sunt interzise tamplaria din PVC sau aluminiu (se pot accepta rezolvari cu geam termoizolant pe tamplarie de lemn, cu respectarea împărțirii ferestrei cu sprosurile tradiționale)*
- *Se interzice utilizarea culorilor stridente; se va folosi gama cromatica ce constituie caracteristica zonei: pereții zugraviți cu var alb, tamplaria si lemnaria cerdacului cu nuanțe de albastru ;frontoanele in lemn natur.*
- *Imprejmuirile, atat la strada cat si între loturi, se vor face din stuf sau material lemnos; sunt interzise imprejmuiri sau porți din tabla, beton, plastic*