

ACTUALIZARE

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL


Comuna ȘIRIA, județul ARAD

UTR 4

Sat ȘIRIA Sud – zonă extindere A/ID

CUPRINS

PEVEDERI LA NIVELUL UTR - ZONE FUNCȚIONALE	2
A/ID - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE/INDUSTRIALE.....	2
SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI.....	7
CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	9

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	1
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

PEVEDERI LA NIVELUL UTR - ZONE FUNCȚIONALE

- AMPLASAMENT: **sat Șiria partea de Sud, zonă de extindere agro-industrială**
- Suprafața UTR: **8,1 ha**
- Modul de delimitare: pe străzi și limite cadastrale

UTR cuprinde următoarele zone funcționale:

A/ID – ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE/INDUSTRIALE CU PROFIL NEPOLUANT

SP – ZONA PENTRU SPAȚII VERZI AMENAJATE, PERDELE DE PROTECȚIE, SPORT ȘI AGREMENT

CC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

A/ID - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE/INDUSTRIALE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă **A/ID** se regăsește de regulă în zonele în care s-a propus o dezvoltare economică, aceasta admitând funcțiuni diverse din domeniul serviciilor și activităților agro-industriale și de depozitare. Având în vedere că în general terenurile pe care s-a prevăzut această funcțiune sunt nou introduse în intravilan, **orice intervenție se va face în baza unui PUZ elaborat, avizat și aprobat conform legislației în vigoare, cu următoarele recomandări pentru utilizarea funcțională, condițiile de conformare și amplasare ale construcțiilor și posibilitățile maxime de ocupare ale terenurilor.**

Zona este compusă din zona funcțională:

A/ID - zona unităților agricole/industriale și depozitare cu profil nepoluant

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- construcții pentru activități industriale, producție, depozitare, cu profil nepoluant,
- construcții pentru comerț și servicii – ex. sedii administrative, spații de expunere, spații comerciale, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spații de recreere și sport complementare funcțiunii de bază, etc.
- stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule
- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice

Articolul 2 - Utilizări permise cu condiții

- în zonele cu potențial arheologic este necesară cercetarea arheologică preventivă.
- cu condiția elaborării unui studiu geotehnic aprofundat verificat la cerința Af în zonele marcate în planșele de reglementări cu risc potențial de alunecări de teren.
- locuințele de serviciu vor avea o pondere de maxim 30% din aria construită desfășurată maxim admisă pe parcelă
- spațiile de recreere și sport vor fi complementare funcțiunii de bază, nu publice
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei.
- spațiile de recreere și sport vor fi complementare funcțiunii de bază, nu publice
- orice construcție de la utilizări permise cu condiția obținerii avizului AACR în zonele de servitute aeronautică

Articolul 3 - Utilizări interzise

- orice alte construcții/utilizări care nu sunt conforme celor admise cu sau fără condiții
- Exemplu:

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	2
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale refofosibile, toxice sau periculoase;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deșeurilor ;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale

- construcții administrative - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- construcții comerciale - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor de serviciu trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Articolul 5 – Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Căi de comunicație și profilelor stradale anexe

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

- construcțiile noi indiferent de funcțiune, se vor amplasa păstrând tradiția de amplasare în adâncimea lotului, retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 6 m.**


Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- construcțiile se vor retrage față de una din limitele laterale conform Codului Civil, iar față de cealaltă retragerea minimă va fi **3m**, dacă parcela învecinată nu admite locuințe. În cazul în care parcela învecinată admite locuințe, retragerea minimă față de acea limită laterală va fi de **min. 6m.**
- toate construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3m.**
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente în incintă, funcție de destinația acestora, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însorire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuințe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim 3,0m de orice altă construcție.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	3
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- se vor separa accesele auto pentru vizitatori/angajați/aprovizionare în zonele care permit mai multe funcțiuni.

Articolul 9 – Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte);

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 – Racordarea la rețelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Șiria sau județului Arad, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 13 – Parcelarea

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	4
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor.
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim **1000mp** și laturi de minim **20m**.
- o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 7,0 m** creat pe teren propriu
- dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condiția de suprafață și deschidere la stradă minimă este obligatorie.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă la strășină, în planul fațadei, nu va depăși **10m, P+2+M sau P+2+3retras;**
- în zonele care admite mansardă, aceasta va avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45°. Supraînălțarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m.
- etajele retrase pot avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se vor retrage față de cel puțin una din laturi (de preferință cea paralelă cu aliniamentul/strada), în interiorul unui arc de cerc cu raza de maxim 4,0 m.
- înălțimea maximă poate fi depășită pentru construcțiile sau instalațiile tehnologice aferente (poduri rulante, estacade, coșuri, alte asemenea)
- înălțimea pe drumurile interioare ale zonei nu va depăși distanța dintre alinieri

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător.
- construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor industriale sau agricole, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan"
- sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori « țipătoare » sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, impropriei unei arhitecturi rurale tradiționale.
- culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Nu se admit învelitori albastre, verzi, portocalii, rosu aprins, etc.

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	5
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul zonei;

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

Articolul 16 – Parcaje/garaje

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- se vor prevedea plantații înalte perimetrare pe limitele către alte zone funcționale
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **30%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament pot fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare autovehiculelor (după caz)

Articolul 18 – Împrejmuiri

- aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, materialele, montanți etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim **2,0m** acestea pot avea un soclu opac de max. **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	6
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. **2,0** metri.
- pentru funcțiunile publice sau dotările complementare, spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- porțile de acces auto vor fi obligatoriu retrase față de aliniament astfel încât staționarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

A/ID - POT maxim = 50%;

Articolul 20 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

A/ID - CUT maxim = 1,5.

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

- Zona conține spațiile verzi publice sau private, specifice intravilanului, de folosință generală, cu acces limitat sau nelimitat, spații verzi specializate sau cu caracter utilitar (de aliniament, fâșii plantate de protecție, etc). Având în vedere faptul că în SP2 sunt incluse grădinile de fațadă care sunt incluse în general în zona funcțională a parcelelor/terenurilor din incinte și se reglementează la zona aferentă și mai sunt incluse plantații de aliniament și de protecție, pentru acestea nu s-a constituit o subzonă separată ca reglementare în zona de protecție a monumentelor istorice sau siturilor arheologice.

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

SP2 – plantații de protecție, plantații de aliniament și grădini de fațadă

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

SP2 - grădini de fațadă din spațiul de retragere de la aliniament al construcțiilor, conform prevederilor fiecărei zone funcționale. În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- plantații de aliniament conform profilelor de drumuri
- plantații de regulă înalte, prevăzute ca protecție a zonelor de locuit sau a altor zone funcționale, față de zonele care permit funcțiuni tehnico-edilitare, gospodărie comunală, agro-zootehnice și/sau industriale
- se permite străpungerea acestora cu drumuri publice de acces sau alei carosabile și pietonale;
- realizarea de rețele tehnico-edilitare subterane (excepție iluminat public).

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul

Articolul 3 - Utilizări interzise

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare și care nu sunt prevăzute la utilizări admise;

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	7
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- se interzice schimbarea destinației sau reducerea suprafeței de spațiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate ;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea fata de punctele cardinale

- nu e cazul

Articolul 5 - Amplasarea fata de drumurile publice

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Căi de comunicație și profilelor stradale anexe

Articolul 6 - Amplasarea fata de aliniament

- nu e cazul

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

-

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

- nu e cazul

Articolul 9 – Accese pietonale

- nu e cazul

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 – Racordarea la rețelele publice existente

- nu e cazul

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare


- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public.

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	8
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 13 – Parcelarea

- nu e cazul
-

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- nu e cazul

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) , antene GSM sau de comunicații speciale în zona verde. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul natural al zonei;

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

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- nu e cazul

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în alte spații plantate publice din proximitate;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 18 – Împrejmuiri

SP2 - fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim **0,50m** terenul va fi coborât cu minim **0,10m** sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT).

SP2 – nu este prevăzut.

Articolul 20 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

SP2 – nu este prevăzut.

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține:
 - rețeaua de drumuri din intravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumurile județene și locale, În zona drumului sunt incluse ampriza drumului și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, până la limitele de proprietate (aliniament).

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	9
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

Suplimentar, se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor și cele rezervate spațiilor verzi

Zona cuprinde zona **CCr** - zona căilor de comunicație rutieră (drumuri)

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

CCr

- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene
- trotuare pietonale, piste de bicicliști, parcaje publice
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- stații de transport în comun adiacente drumurilor, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea)
- refugii și treceri de pietoni
- sisteme de limitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei.
- semnalizare rutieră și panouri publicitare
- mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, etc.)

Utilizări admise cu condiționări

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- mobilier urban și elementele de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului.
- stațiile de transport în comun și accesele noi cu condiția obținerii avizului Poliției rutiere.

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.
- modificarea traseului drumurilor existente
- prevederea de drumuri noi prin străpungerea parcelarului existent
- orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejurimi) pe terenurile rezervate pentru modernizare.

SECȚIUNEA II: PRESCRIPTII SPECIFICE

CCr

Distanța minimă de protecție din axul drumului este:

- drumuri județene - 20 m;
- se vor respecta prospectele de drum, aliniamentele și regimul de aliniere prevăzute în planșele de reglementări căi de comunicație.
- Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.
- Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte)
- Se vor respecta fâșiile plantate prevăzute în lungul străzilor.
- amplasarea panourilor publicitare se face în afara părții carosabile și a zonei de siguranță a drumului și fără obturarea vizibilității în curbă sau a semnelor de circulație;
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelelor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	10
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

- Montarea rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.
- Accesul auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Accesul la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim

Proiectant general :

S.C URBIS GEOPROIECT S.R.L

Elaborat,

arh. Magdalena Muscalu

Coordonator,

arh. Marius Albișor



	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	11
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	