

# ACTUALIZARE

## PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL

### Comuna ȘIRIA, județul ARAD

## UTR 7

### Sat ȘIRIA – extindere pentru turism

## CUPRINS

PEVEDERI LA NIVELUL UTR - ZONE FUNCȚIONALE .....	2
L - ZONA DE LOCUINȚE.....	2
ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE .....	7
A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE.....	12
CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE .....	17

	<b>Proiectant General</b>	<b>SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	<b>1</b>
	<b>Proiectanti de Specialitate</b>	<b>Arh. Marius Albișor &amp; Arh. Magdalena Muscalu</b>	

## PEVEDERI LA NIVELUL UTR - ZONE FUNCȚIONALE

- AMPLASAMENT: **sat Șiria extindere pentru turism și agrement**
- Suprafața UTR: **26,5 ha**
- Modul de delimitare: pe străzi și limite cadastrale

**UTR cuprinde următoarele zone funcționale:**

**L** – ZONA DE LOCUINȚE

**ID** – ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE, CU PROFIL NEPOLUANT

**A** – ZONA UNITĂȚI AGRICOLE

**CC** – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

### L - ZONA DE LOCUINȚE

#### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține predominant funcțiunea de locuire, în care pot coexista cu locuințele, dotări publice și servicii complementare de comerț, turism, mici activități productive nepoluante sau agricole de subzistență, ateliere manufacturiere, prestări servicii cu caracter local.

Zona este compusă subzona funcțională:

**L3** - subzona locuințelor cu dotări și servicii pentru turism

#### SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

##### Articolul 1 - Utilizări admise

Locuințe și anexe gospodărești, de factură tradițională

Dotări comerciale și prestări servicii, de mici dimensiuni, inclusiv mici activități productive tradiționale nepoluante (ateliere manufacturiere) sau agricole de subzistență (crame, mici unități de prelucrare a strugurilor pentru uz propriu sau comercializare în magazine mici), cabinete medicale individuale, etc.

Loisir de interes local (mici cluburi, sport)

Dotări locale pentru cult, cultură, turism (agroturism) de mici dimensiuni

Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe, anexe gospodărești, dotări și servicii, etc.

Se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente

Modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc

##### Articolul 2 - Utilizări permise cu condiții

Pensiunile/agropensiunile, hanurile, motelurile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășescă o capacitate de maxim 10 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.

În zonele cu restricții pentru zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare și căii ferate se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora


În bază de PUD/PUZ în zonele delimitate ca atare în planșele de reglementări.

Cu condiția elaborării unui studiu geotehnic aprofundat verificat la cerința Af în zonele marcate în planșele de reglementări cu risc potential de alunecări de teren.

În zonele cu potențial arheologic este necesară cercetarea arheologică preventivă.

În zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și unitățile de cazare sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă.

- orice construcție de la utilizari permise cu condiția obținerii avizului AACR în zonele de servitute aeronautică

	<b>Proiectant General</b>	<b>SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	<b>2</b>
	<b>Proiectanti de Specialitate</b>	<b>Arh. Marius Albișor &amp; Arh. Magdalena Muscalu</b>	

**Articolul 3 - Utilizări interzise**

Locuințe, pensiuni și agropensiuni în zona de protecție a cimitirelor până la realizarea rețelei publice de alimentare cu apă și racordarea la aceasta.

Orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiții

Construcții provizorii de orice natură

**SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR****REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII****Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale**

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor/pensiunilor/agropensiunilor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Construcții comerciale - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Pentru toate categoriile de construcții de turism se recomandă orientarea nord a spațiilor tehnice și a anexelor.

**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 se vor amplasa funcție de morfologia terenului (ex. terenuri în pantă/teren denivelat)

În cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor se permit doar alei de acces și platforme de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

**Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Construcțiile se vor amplasa de regulă în regim izolat, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Construcțiile principale (altele decât locuințele) 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 **5m**, excepție locuințele pentru care distanța minimă va fi de **3m**.

**REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII****Articolul 8 - Accese carosabile**


Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

Parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice

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.

**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)

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

## 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, sau beneficiarul construcției se obligă să prelungască 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 branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșturile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea ghetjii.

### Articolul 11 - Realizarea de rețele edilitare

- Realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. 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

În zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție

se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile minime ale loturilor existente (15x75m) cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.

Se va menține parcelarul existent în zonele cu rețea stradală regulată și nu se vor comasa parcelele, în situații de excepție acestea se vor marca în teren.

	<b>Proiectant General</b>	<b>SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	<b>4</b>
	<b>Proiectanti de Specialitate</b>	<b>Arh. Marius Albișor &amp; Arh. Magdalena Muscalu</b>	

**Articolul 14 - Înălțimea construcțiilor**

– **P+1+M, Hmax cornișă = 7m, Hmax coamă = 11m**

- mansardele se vor înscrie în volumul acoperișului și vor avea o suprafață de maxim 60% din aria construită;
- panta maximă a acoperișului va fi de **45°**

Din considerente de protejare a peisajului și de respectare a tradițiilor arhitecturale locale, indiferent de funcțiunea construcțiilor, calculul înălțimii se face prin raportare la panta terenului existent neamenajat pe care se va amplasa clădirea, în planul paralel cu acesta, în punctul cel mai înalt al acoperișului sau după caz la cornișă. Este obligatoriu ca toate construcțiile să preia panta naturală a terenului și să se înscrie în scara peisajului natural și antropic înconjurător.

Prin urmare, înălțimea construcțiilor se va măsura de la cota pantei generale a terenului neamenajat până la **coamă sau cornișă** în punctul cel mai înalt.

**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

Se vor respecta tipologiile tradiționale ale zonei cu case cu dezvoltare liniară, acoperișuri tip șarpantă în 2 sau 4 ape, panta maximă de 45°, tencuite și văruite.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

**VOLUMETRIE** : clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale simetrice, repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri, decorațiuni tradiționale sobre. În zona accesului în clădire, în zona de retragere de la aliniament, nu se permit scări de acces monumentale sau care ies din gabaritul construcției.

Socul construcțiilor va avea max. 1,0 m înălțime, pentru a permite iluminarea/ventilarea eventualelor subsoluri. Elementele decorative tip coloană (maxim 4), se admit doar la parter, în zona intrării.

**ACOPERIȘ**: tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau tablă vopsită.

Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.


**ASPECT**: construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existent (1/6) la construcțiile tradiționale și exprimarea stilistică sobră și echilibrată promovată de neoclasicismul construcțiilor existente. Dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.

Pentru parcele amplasate la DJ, golurile (uși și ferestre) vor fi rectangulare, fără arcade.

Pe fațadele vizibile către stradă toate sageacurile și streășinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.

Suprafața balcoanelor, logiilor clădirilor noi nu va depăși 1/10 din suprafața utilă totală a clădirii, iar cele de pe fațada principală, situate eventual în consolă deasupra domeniului public, nu vor depăși 2,0mp.

**MATERIALE** admise: 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 vizați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

	<b>Proiectant General</b>	<b>SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	<b>5</b>
	<b>Proiectanti de Specialitate</b>	<b>Arh. Marius Albișor &amp; Arh. Magdalena Muscalu</b>	

**CULORI** admise pentru **fațade**: din categoria nuanțelor naturale, calde, deschise, pastelate – peste 80% alb în compoziție, fără tonuri stridente, de exemplu : alb, bej, crem, gri deschis, gălbui, cafeniu, alte asemenea, iar pentru **învelitori** se admit doar : maro, roșcat închis, cărămiziu închis.

**INTERDICȚII**: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. 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. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada 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 zona rezidențială a comunei Șiria. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al 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;
- 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 2 mașini și pot fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- pentru construcțiile cu destinație turistică se va asigura a cel puțin un loc de parcare/cameră, cu un spor de 20%, dar nu mai puțin de 2 locuri parcare, pentru angajați.

### Articolul 17 – Spații verzi și plantate

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin:

**minim - 40% din suprafața terenului** se va amenaja ca spațiu verde.

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcina pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2** mașini.
- spațiile comerciale și alte dotări ale zonei de locuit care vor fi retrase de la aliniament vor asigura în această retragere amplasarea de rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare autovehiculelor (după caz)

	<b>Proiectant General</b>	<b>SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	<b>6</b>
	<b>Proiectanti de Specialitate</b>	<b>Arh. Marius Albișor &amp; Arh. Magdalena Muscalu</b>	

**Articolul 18 – Împrejmuiri**

- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea, materialele, etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente, semiopace sau opace funcție de tipologia preponderentă în zonă și vor avea înălțimea de max. 2,20 metri,
- În cazul unor garduri transparente acestea pot avea un soclu opac de max 0,80 m., partea superioară fiind realizată din lemn, fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu. 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.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,2 metri.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard pe aliniament putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

**SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****Articolul 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

L3 - POTmax = 30%

**Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**


L3 - CUT max = 0,6

**ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE****SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

- Zonele **ID** se regăsesc de regulă în zonele deja industriale ale comunei și în zonele în care s-a propus o dezvoltare economică acestora, acestea admitând funcțiuni diverse din domeniul serviciilor și activităților industriale și de depozitare.
- Zona este compusă din zona funcțională:  
**ID** - zona unităților 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 (sedii administrative, spații de expunere, spații comerciale, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spații de recreere și sport, etc.) **complementare funcțiunii de bază ID**
- centrale foto-voltaice de producere a energiei electrice
- stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule
- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice, pentru personalul angajat
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

	<b>Proiectant General</b>	<b>SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	<b>7</b>
	<b>Proiectanti de Specialitate</b>	<b>Arh. Marius Albișor &amp; Arh. Magdalena Muscalu</b>	



**Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări**

- în baza unu PUZ elaborat, avizat și aprobat conform legii, în zonele marcate în planșele de reglementări cu restricție de construire
- 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 potential de alunecări de teren.
- construcțiile complementare funcțiunii de bază, ca de exemplu: cabinete medicate, terenuri/săli de sport, cantine, locuințe de serviciu sau alte spații de cazare non-turistice, etc, cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunii de bază, iar ponderea lor să nu depășească 30% din aria construită desfășurată maxim admisă a construcțiilor de pe aceeași 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.
- orice construcție de la utilizari 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
- orice construcție în siturile arheologice cu excepția celor necesare cercetărilor arheologice  
Exemplu:
- 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 pre colectare 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**

- Pentru construcțiile administrative și spațiile comerciale - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;

**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**

- construcțiile 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 cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3m**, dacă parcela învecinată nu admite locuințe. În cazul în care parcela învecinată admite locuințe, retragerea minima față de acea limită laterală va fi de **6m.**

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



- 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 **3m**.
- anexele aferente funcțiunii de bază se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, față de limitele laterale și posterioare, cu condiția respectării normelor sanitare.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- Construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente, funcție de destinația acestora, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însoțire 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.
- se vor separa accesele pentru vizitatori/angajați/aprovizionare

### 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 prelungască 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 branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
  - racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanțurile 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.

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

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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)


- se recomandă menținerea parcelelor existente, care sunt incluse în aceste funcțiuni și nu se recomandă subdivizarea lor.
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim **1000mp** cu laturile de minim **20,0m**.
- 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

### Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă la strășină, în planul fațadei, nu va depăși înălțimea de **10m - P+2+M**;
- mansarda 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.
  - înălțimea maximă poate fi depășită pentru construcțiile sau instalațiile tehnologice (estacade, coșuri, poduri rulante, alte asemenea)
- înălțimea pe drumurile interioare 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 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

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

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 "chioșc din termopan"

- sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii 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, improprii 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.
- 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 ambiental al 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.);

	<b>Proiectant General</b>	<b>SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	<b>11</b>
	<b>Proiectanti de Specialitate</b>	<b>Arh. Marius Albișor &amp; Arh. Magdalena Muscalu</b>	

- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim **2,0** metri.
- 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.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. **2,0** metri.
- 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)

POT maxim = 50%;

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

CUT maxim = 1,5.

## A - ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE

### SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona unităților agricole **A** se regăsește de regulă în incintele agro-zootehnice ale comunei, în care se încurajează revitalizarea, dezvoltarea și modernizarea activităților agricole sau zootehnice tradiționale ale localității. Aceasta a mai fost prevăzută acolo unde s-au identificat în extravilan parcele construite unde se desfășoară în general activități agricole (în special viticole) și care au fost introduse în intravilan ca trupuți izolate.

Zona este compusă din subzona funcțională:

- **Aa** - zona unităților agricole

### SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### Articolul 1 - Utilizări admise

- **Aa** - construcții pentru activități agricole și depozitare aferentă, sere/solarii, silozuri
- construcții pentru comerț și servicii (sedii administrative, spații de expunere, spații comerciale, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spații de recreere și sport, etc.) complementare funcțiunii de bază
- garaje și construcții anexe, inclusiv pentru repararea și întreținerea utilajelor
- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	12
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

**Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări**

- în baza unui PUZ elaborat, avizat și aprobat conform legii, în zonele marcate în planșele de reglementări cu restricție de construire
- 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.
- în zonele cu potențial arheologic este necesară cercetarea arheologică preventivă.
- conversia activităților agricole în activități zootehnice se poate face cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare față de zonele care admit locuințe sau funcțiuni asimilabile locuirii (turism, agro-turism, aziluri, etc.)
- construcțiile complementare funcțiunii de bază, ca de exemplu: cabinete medicale, terenuri/săli de sport, cantine, locuințe de serviciu sau alte spații de cazare non-turistice, etc, cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunii de bază, iar ponderea lor să nu depășească 30% din aria construită desfășurată maxim admisă a construcțiilor de pe aceeași parcelă
- în zona **Aa** se permit funcțiuni de producție și depozitare aferentă producției cu condiția ca aria construită a construcțiilor aferente activităților productive și de depozitare aferentă producției să nu depășească 50% din aria construită maxim admisă pe parcelă/incintă și să se asigure zona de protecție sanitară conform normelor în vigoare.
- 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.
- orice construcție de la utilizari 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:
- activități agro-zootehnice poluante, cu risc sanitar sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale re folosibile, toxice sau periculoase;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de pre colectare 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**


- Pentru construcțiile administrative și spațiile comerciale - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

**Articolul 5 - Amplasarea fata de drumurile publice**

- se vor respecta prospectele strazilor conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe

**Articolul 6 - Amplasarea fata de aliniament**

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

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	13
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

**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 cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3m**, dacă parcela învecinată nu admite locuințe. În cazul în care parcela învecinată admite locuințe, retragerea minima față de acea limită laterală va fi de **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 **3m**.
- anexele aferente funcțiunii de bază se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, față de limitele laterale și posterioare, cu condiția respectării normelor sanitare.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- Construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente, funcție de destinația acestora, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însoțire 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 ACESELOR 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.
- se vor separa accesele pentru vizitatori/angajați/aprovizionare

**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 prelungască 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

	<b>Proiectant General</b>	<b>SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	<b>14</b>
	<b>Proiectanti de Specialitate</b>	<b>Arh. Marius Albișor &amp; Arh. Magdalena Muscalu</b>	



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)**

- se recomandă menținerea parcelelor existente, care sunt incluse în aceste funcțiuni și nu se recomandă subdivizarea lor.
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim **1000mp** cu laturile de minim **20,0m**.
- 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

### **Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor**

- înălțimea maximă admisibilă la strășină, în planul fațadei, nu va depăși înălțimea de **10m - P+2+M**
- mansarda 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.
- înălțimea maximă poate fi depășită pentru construcțiile sau instalațiile tehnologice (estacade, coșuri, silozuri, alte asemenea)
- înălțimea pe drumurile interioare ale zonei agricole 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 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

	<b>Proiectant General</b>	<b>SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	<b>15</b>
	<b>Proiectanti de Specialitate</b>	<b>Arh. Marius Albișor &amp; Arh. Magdalena Muscalu</b>	



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 improprii 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, improprii 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.
- 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 ambiental al 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

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	16
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- se recomandă ca împrejmirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmirilor 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 **2,0** metri.
- 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.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. **2,0** metri.
- 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)

POT maxim = 50%;

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

CUT maxim = 1,5

### 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). 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

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	17
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- 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 parțelului existent
- orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejmuirii) pe terenurile rezervate pentru modernizare.

## SECȚIUNEA II: PRESCRIPTII SPECIFICE

### CCr

- 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 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

	<b>Proiectant General</b>	<b>SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste</b>	<b>18</b>
	<b>Proiectanti de Specialitate</b>	<b>Arh. Marius Albișor &amp; Arh. Magdalena Muscalu</b>	

obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.

- 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.
- Accesele 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	19
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	