

ACTUALIZARE

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL


Comuna ȘIRIA, județul ARAD

UTR 26a și 26b

Zone industriale în trupuri izolate

CUPRINS

PEVEDERI LA NIVELUL UTR - ZONE FUNCȚIONALE	2
ID - ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE	2

	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: **UTR 26a – T1M Măsca, UTR 26b – T21S Șiria, conform planșelor de încadrare în teritoriu și reglementări urbanistice**
- Suprafața: **UTR 26a – 7,1 ha; UTR 26b – 9,4 ha**
- Modul de delimitare: pe străzi și limite cadastrale

UTR cuprinde următoarele zone funcționale:

ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE, CU PROFIL NEPOLUANT

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,

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- 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
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 refolosibile, 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

- 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 – 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 minimă 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 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.
- se vor separa accesele pentru vizitatori/angajați/aprovizionare

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

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)**

- se recomandă menținerea parcelelor existente, care sunt incluse în aceste funcțiuni și nu se recomandă subdivizarea lor.

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


- 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 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.
- 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;

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

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 acelorși exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- 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;
- 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.

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

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	7
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	