

ACTUALIZARE

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna ȘIRIA, județul ARAD

UTR 29 a-m

Locuințe în trupuri zolate

CUPRINS

PEVEDERI LA NIVELUL UTR - ZONE FUNCȚIONALE	2
L - ZONA PENTRU LOCUINȚE.....	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: **dispersat în teritoriu, conform planșelor de încadrare și reglementări urbanistice**
- Modul de delimitare: pe străzi și limite cadastrale

UTR cuprinde următoarele zone funcționale:

L – ZONA PENTRU LOCUINȚE

L - ZONA PENTRU 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 din subzona funcțională:

L4 - subzona locuințelor în trupuri izolate de intravilan

NOTA:

In UTR 29c reglementat printr-o documentație de tip PUZ, anterior elaborării PUG și RLU, se vor menține prescripțiile aprobate prin acestea.

Având în vedere faptul că trupurile izolate din extravilan cu această funcțiune sunt constituite dintr-o singură proprietate/parcelă/incintă se recomandă elaborarea, avizarea și aprobarea unui PUZ pentru "rectificare limită intravilan" doar în cazul în care limitele intravilanului reglementat prin prezentul PUG nu corespund cu limitele proprietății/parcele/incintei în care se solicită autorizarea construcțiilor. În cazul în care terenul pe care se solicită autorizarea construcțiilor, delimitat topografic, se află integral în intravilan se recomandă autorizarea direct în baza prevederilor prezentului RLU.

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 depășească o capacitate de maxim 10 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.

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

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

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.

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

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**, cu condiția să respecte concomitent banda de construibilitate.

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

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

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)

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 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 sanșturile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții.

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

Se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție

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

Forma loturilor se va adapta la morfologia terenului.

Articolul 14 - Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime va fi – **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 văruițe.

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 existente (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 "chiosc din termopan".

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

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 balustră 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)

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

Articolul 18 – Împrejmuiri

- 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.
- spre limitele separate (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)**

L4 - POT_{max} = 30%

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L4 - CUT max = 0,6

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	