

ACTUALIZARE

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna ȘIRIA, județul ARAD

UTR 6

Sat Șiria

CUPRINS

PEVEDERI LA NIVELUL UTR - ZONE FUNCȚIONALE	2
L - ZONA DE LOCUINȚE.....	2
IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII.....	9
TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE.....	15
SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI.....	18
CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	21

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

PEVEDERI LA NIVELUL UTR - ZONE FUNCȚIONALE

- AMPLASAMENT: **sat Șiria**
- Suprafața UTR: **51,4 ha**
- Modul de delimitare: pe străzi și limite cadastrale

UTR cuprinde următoarele zone funcționale:

L – ZONA DE LOCUINȚE

IS – ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN AFARA ZONEI CENTRALE

TE – ZONA TEHNICO-EDILITARE ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

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

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 din următoarele subzone funcționale:

L1 - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime preponderant rezidențială

- **L1b** – pe teren denivelat
- **L1bzp** - subzona locuințelor cu regim mic de înălțime preponderant rezidențială, situată în zona de protecție a monumentelor istorice – pe teren denivelat

ZPC 3 - Obiectul protecției:

M1 Ruinele Basilicii de sec. XIII – cod LMI – AR-I-s-B-00460

- Suprafața zonei protejate: **cca 12,43 ha**
- Modul de delimitare: pe străzi și limite cadastrale, pe distanțe de cca. 150-200 m în jurul basilicii

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

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

Articolul 2 - Utilizări permise cu condiții

L1bzp - pentru orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice delimitată conform planșelor de reglementări se va obține avizul Ministerului Culturii sau Direcției Județene pentru Cultură Arad, după caz

- în zona de protecție a siturilor arheologice înscrise în RAN se va obține avizul Direcției pentru Cultură Arad, iar în zona de protecție a siturilor arheologice clasate în LMI este necesară supraveherea arheologică.

L1b - Dotările comerciale și servicii, inclusiv activitățile productive tradiționale cu condiția să nu depășească **200mp** arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini, excepție unitățile de cazare turistice. Pensiunile/agropensiunile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de maxim 5 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.

L1b, L1bzp

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

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

L1bzp - orice construcție, în special pe parcelele adiacente basilicii, unde există posibilitatea existenței resturilor arheologice ale acesteia, până la cercetarea arheologică exhaustivă a obiectivului și descărcarea arheologică, după caz. Nu se admit construcții pentru alimentație publică în jurul monumentului.

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

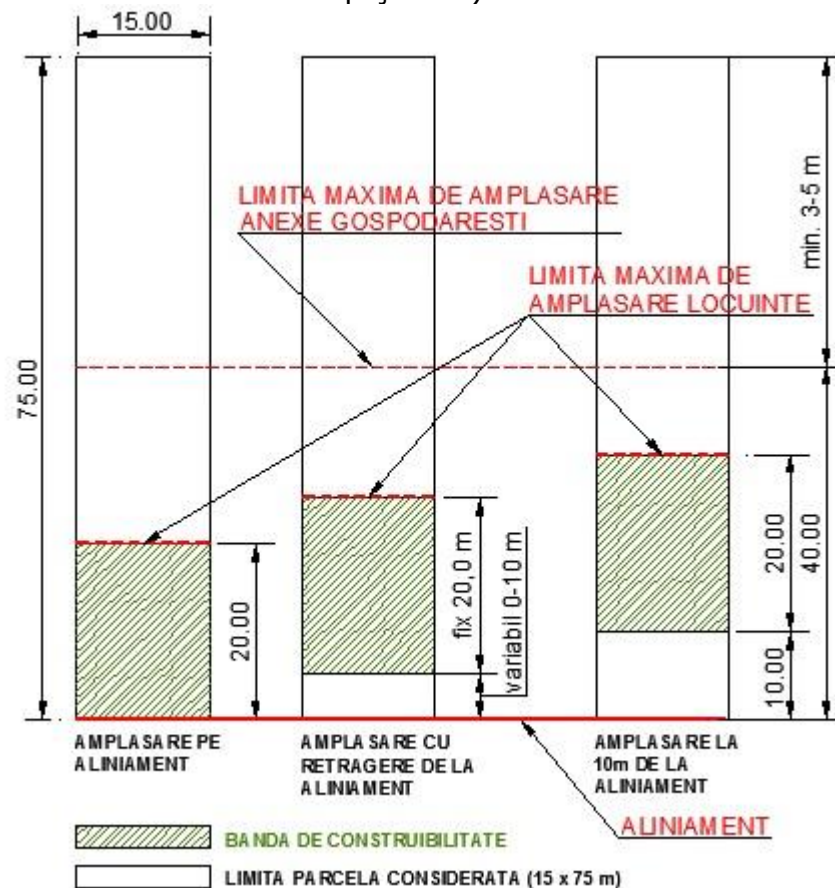
	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	3
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament**L1b, L1bzp**

- Se vor păstra aliniamentele existente.
- Construcțiile se vor amplasa pe aliniament sau cu retragere de maxim 10,0 m de la aliniament, funcție de morfologia terenului.
- 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

L1b, L1bzp - Construcțiile se pot dezvolta între limitele laterale ale parcelelor în sistem izolat sau cuplat (în general cu latura scurtă la stradă) sau înșiruit (cu ocupare integrală a frontului la stradă), pe o adâncime de maximum 20 m de la aliniament în cazul amplasării fără retragere de la acesta și până la maxim 30 m de la aliniament în cazul amplasării cu o retragere maximă de 10 m (prin urmare, banda de constructibilitate nu va depăși 20 m).



Se admite dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m de la aliniament doar pentru anexele gospodărești - central sau de-a lungul uneia sau ambelor laturi. În acest caz se vor aplica tipologii precum "L", "U", "C", "T", "O" etc.

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

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

L1bzp – se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu aranjarea clădirilor perpendicular pe stradă și orientarea spre sud a fațadei principale.

În toate subzonele de locuințe 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 **5m**, excepție locuințele pentru care distanța minimă va fi de **3m**, cu condiția să respecte concomitent banda de construibilitate.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR 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)

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 branșare 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 (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.

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

- 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

L1b, L1bzp

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.

L1b - 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.

L1bzp – se interzice comasarea parcelelor.

Articolul 14 - Înălțimea construcțiilor

L1b

- **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°**

L1bzp

- **P+M, Hmax cornișă = 5m, Hmax coamă = 8m cu condiția de "non altius tollendi"**

Pentru ambele subzone, 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 antropoc 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;

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

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. **L1bzp** – modulul volumetric maxim va fi de 8 x 15 m.

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 cumulat 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". În **L1bzp** se interzice utilizarea PVC/aluminiu alb pentru tâmplărie

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 strălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și faină 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;

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

L1bzp - în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau noi inserții;

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:


L1bzp - minim - 40% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde.

L1b - minim - 30% 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)

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.

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

L1bzp - în cazul unificării funcțiunilor interioare a mai multor clădiri sau parcele în interiorul zonei protejate se va menține, prin tratarea terenului, amprenta parcellarului tradițional.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L1b - POTmax = 35%

L1bzp - POTmax = 30%

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1b - CUT max = 0,9

L1bzp - CUT max = 0,6

IS - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona conține funcțiuni de interes public, polarizatoare la nivel local sau zonal.

Funcțiunile prezente în cadrul zonei sunt reprezentate din unități de prestări servicii, comerciale, administrative, culturale sau de cult, agrement, turism, învățământ, sănătate, etc., care polarizează local interesul locuitorilor din zonă.

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

IS - zona instituții și servicii în afara zonei centrale

ISzp - zona instituții și servicii - monumentelor istorice/situri arheologice clasate, în incinta M1, după cum urmează:

ZPC 3 - Obiectul protecției:

M1 Ruinele Basilicii de sec. XIII – cod LMI – AR-I-s-B-00460

Zona de protecție este reglementată la zona de locuințe L1b.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei.
- se permite orice construcție cu caracter de reprezentativitate la nivelul comunei, cu funcțiune publică sau privată, astfel:
 - construcții cu funcțiune publică din domeniul administrației, învățământ, cultură, culte, sănătate, sociale, agrement, etc
 - construcții care adăpostesc funcțiuni aferente zonelor rezidențiale pentru comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, agrement, ateliere meșteșugărești, etc.
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: instituții publice, construcții pentru comerț, servicii, turism, etc.
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

ISzp – incinta M1

- se menține neschimbată utilizarea inițială a clădirilor din incintă

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

- se permit lucrări de restaurare, protejare, punere în valoare, consolidare, reparații, etc. la construcțiile existente
- plantări de arbori, amenajări peisagere, cercetare arheologică
- împrejurii

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- în zonele cu potențial arheologic este necesară cercetarea arheologică preventivă.
- orice construcție de la utilizari permise cu condiția obținerii avizului AACR în zonele de servitute aeronautică
- inserțiile de noi construcții, extinderile și schimbările de destinație - conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile
- se permit funcțiuni pentru alimentație publică și comerț cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării acestora la o distanță mai mare de 100m față de instituțiile de cult și învățământ.
- 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.
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ISzp

- în **incinta M1** intervențiile se vor face doar în baza unui studiu istoric
- pentru orice intervenție în zona de protecție a monumentelor istorice delimitată conform planșelor de reglementări se va obține avizul Ministerului Culturii sau Direcției Județene pentru Cultură Arad, după caz
- în zona de protecție a siturilor arheologice înscrise în RAN se va obține avizul Direcției pentru Cultură Arad, iar în zona de protecție a siturilor arheologice clasate în LMI este necesară supraveherea arheologică.
- în cazul în care este necesară realizarea unor împrejurii de protecție acestea se admit cu durată limitată în timp, și doar cu avizul Ministerului Culturii.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei prin admiterea neselectivă a unor funcțiuni inferioare statutului acestei zone.
- se interzice localizarea restaurantelor sau unităților care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100m de construcțiile de învățământ, de sănătate și de cult.
- amplasarea anexelor în zona de retragere de la aliniament;
- construcții provizorii de orice natură;
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

ISzp - în **incinta M1** se instituie interdicție definitivă de construire, cu excepția intervențiilor necesare pentru protejare, conservare, restaurare, punere în valoare și alte asemenea.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea fata de punctele cardinale

- **construcții administrative și financiar-bancare** - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- **construcții comerciale** - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât sa se asigure insorirea spatiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a spațiilor de depozitare, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

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

- **construcții de agrement** - salile de tip club se recomandă să se orienteze sud, sud-vest sau sud-est;
- **construcții de cult** – funcție de specificul cultului;
- **construcții de cultură** - vor avea spațiile de lectură și sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură și a sălilor de expunere, rezolvările de fațadă vor evita însorirea. Pentru construcțiile de cultură ca bibliotecile, cluburile, sălile de reuniune, case de cultură, centre de expoziții nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale;
- **construcții de învățământ**, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest ; bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoarele se vor orienta spre nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.
- **construcții de sănătate** se recomandă orientarea față de punctele cardinale astfel:
 - o saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - o laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - o cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

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

- Se vor menține aliniamentele existente.
- Amplasarea construcțiilor cu destinație publică se va face de regulă retras de la aliniament.
- Construcțiile se vor amplasa pe aliniament sau cu retragere de maxim 10,0 m de la aliniament.
- 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;

Acestea se vor retrage față de una din limitele laterale minim 3,0m, iar față de cealaltă conform Codului Civil.

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura o retragere de minim 3m.

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 **5m**

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
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor.
- 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 auto pentru construcțiile cu altă funcțiune amplasate pe aceeași parcelă. În mod asemănător, se vor separa accesele pentru vizitatori/angajați/aprovizionare.
- se va păstra trama stradală existentă și caracterul acesteia

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	11
	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, 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 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 (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/autorități publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR**Articolul 13 – Parcelarea****CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)****IS**

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

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

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 recomandă amplasarea construcțiilor aferente instituțiilor și serviciilor publice pe terenuri cu suprafața minimă de **800mp** și o deschidere la strada de minim **15.0** metri. Cele două condiții trebuie respectate cumulativ.

ISzp – este interzisă parcelarea terenurilor

Articolul 14 - Înălțimea construcțiilor

- regimul maxim de înălțime va fi de **P+2+M, Hmax cornișă = 10m, Hmax coamă = 13m**. Pot face excepție bisericile, clopotnițele, turlele, alte asemenea, pentru care nu se prevede o înălțime maximă, dar se recomandă integrarea armonioasă în scara și gabaritul construcțiilor din vecinătate.

- mansardele indiferent de funcțiunea construcției 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°**

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, 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.

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 vîtați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan".

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.

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

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 impropriei 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 balustrăii de beton sau ipsos, fațade blindate sau falsele mansarde, impropriei 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 centrală 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 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;

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 **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 vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcarea autovehiculelor (după caz)

ISzp – incinta M1

- plantațiile de arbori și arbuști admise se vor amplasa astfel încât să nu obtureze vizibilitatea către construcțiile monument existente

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,

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	14
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- 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.

ISzp incinta M1

- împrejuririle noi, acolo unde acestea nu există, vor respecta prevederile și recomandările studiului istoric

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS – POT maxim = 40 % (excepție învățământ);

ISzp - POT maxim = 30 %

Pentru construcții de învățământ se vor respecta prevederile RGU astfel:

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcție de capacitatea unității de învățământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcție;
- zona curții de recreație, de regula asfaltată;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învățământul preșcolar (grădinițe) se va asigura o suprafață minimă de teren de 22 mp/copil, iar pentru școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale și școli profesionale, o suprafață minimă de 20 mp/elev.

Procentul maxim de ocupare a terenului se va referi la toate cele patru zone menționate:

- **25% teren ocupat de construcții**
- **75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.**

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


IS – CUT maxim = 1,2

ISzp - CUT maxim = 0,5.

TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

TE - Zona conține construcțiile și funcțiunile care asigură echiparea tehnico-edilitară (de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc.), acestea sunt prevăzute în trupul principal sau în trupuri izolate de intravilan, dispersate în teritoriu.

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	15
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- construcții administrative, tehnice și anexe ale funcțiunii de bază;
- instalații pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi, telecomunicații, etc.
- alei carosabile și pietonale
- spații verzi, inclusiv cu rol de protecție

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- se vor asigura zonele de protecție prevăzute prin norme specifice;
- orice construcție de la utilizari permise cu condiția obținerii avizului AACR în zonele de servitute aeronautică
- în zonele cu restricții pentru zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare și căii ferate se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora

Articolul 3 - Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale

- pentru toate construcțiile administrative se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea birourilor

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

- se recomandă o retragere de **minim 3m** pentru clădiri

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

- retragerea minimă față de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de **minim 3m**
- distanța între construcțiile și instalațiile tehnice va fi în conformitate cu normativele tehnice în vigoare.
- se recomandă ca orice construcție sau instalație aferentă funcțiunii să se amplaseze la o distanță de minim 3m față de construcțiile/încăperile administrative, dacă acestea sunt prevăzute în incintă.


REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică, cu lățimea de **minim 4m.**;

Articolul 9 – Accese pietonale

- după caz se vor asigura accese pietonale la incintă. În interiorul incintei se vor asigura alei pietonale funcție de destinația construcțiilor și instalațiilor și trotuare de gardă.

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	16
	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;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanțurile 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 construcții/instalații/rețele publice se face de către 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.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Construcțiile și instalațiile aferente rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telecomunicații (după caz), 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)

- conform normelor specifice fiecărei tip de incintă tehnică.
- se recomandă ca terenurile rezervate incintelor tehnice să nu se parceleze/dezmembreze decât din rationamente tehnice și doar pentru aceeași utilizare/funcțiune.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- cu excepția instalațiilor tehnologice specifice, înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși **10,00 m** la coamă.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; **CULORI** admise : din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare"
- se recomandă finisaje exterioare executate prin tencuire și zugrăvire. Se vor evita finisajele metalice sau din plastic (placaje exterioare, panouri sandwich, etc).


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

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

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

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

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

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul aliniamentului vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;

Articolul 18 - Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de max **2.00** metri din care pot avea un soclu de **0.60** m., și vor fi dublate cu gard viu;
- Spre limitele laterale și posterioare împrejmuirile pot fi opace sau transparente cu avea înălțimea de max **2.00** metri
- în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice 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)

POTmax = 50% (aria construită va include și suprafața platformelor și aleilor carosabile și pietonale)

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max = 1.

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

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

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:


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

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

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

- plantații de aliniament conform profilelor de drumuri

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	18
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

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

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea fata de punctele cardinale

- nu e cazul

Articolul 5 - Amplasarea fata de drumurile publice

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

Articolul 6 - Amplasarea fata de aliniament

- nu e cazul

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

- nu e cazul

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

- nu e cazul

Articolul 9 – Accese pietonale

- nu e cazul

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 – Racordarea la rețelele publice existente

- nu e cazul

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare

- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	19
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

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.

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 13 – Parcelarea

- nu e cazul

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- nu e cazul

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- nu e cazul

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în alte spații plantate publice din proximitate;

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 18 – Împrejmuiri

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

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

SP2 – nu este prevăzut.

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	20
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

**Articolul 20 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)
SP2 – nu este prevăzut.**

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține:

- rețeaua de drumuri din intravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumurile județene și locale, În zona drumului sunt incluse ampriza drumului și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, până la limitele de proprietate (aliniament). Suplimentar, se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor și cele rezervate spațiilor verzi

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

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

CCr

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

Utilizări admise cu condiționări

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

Utilizări interzise

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

SECȚIUNEA II: PRESCRIPȚII SPECIFICE

CCr

Distanța minimă de protecție din axul drumului este:

- drumuri județene - 20 m;
- se vor respecta prospectele de drum, aliniamentele și regimul de aliniere prevăzute în planșele de reglementări căi de comunicație.
- Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	21
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	

- Trotuarele vor fi astfel amenajate încât sa 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 rețelilor/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 rețelilor edilitare subterane.
- Montarea rețelilor 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 rețelilor 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 rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.
- Accesul auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Accesul la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim

Proiectant general :

S.C URBIS GEOPROIECT S.R.L

Elaborat,

arh. Magdalena Muscalu



Coordonator,

arh. Marius Albișor

	Proiectant General	SC URBIS GeoProiect S.R.L. Targoviste	22
	Proiectanti de Specialitate	Arh. Marius Albișor & Arh. Magdalena Muscalu	