

ACTUALIZARE

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL


Comuna ȘIRIA, județul ARAD

UTR 31a și 31b

Gări

CUPRINS

PEVEDERI LA NIVELUL UTR - ZONE FUNCȚIONALE	2
CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	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 31a - Gară Șiria; UTR 31b – Gară Galșa**
- Suprafața: **UTR 31a - 2,6 ha; UTR 31b – 0,7 ha**
- Modul de delimitare: pe străzi și limite cadastrale

UTR cuprinde zona funcțională:

CC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE, cu subzona funcțională CCF

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI


- Zona **CCf** aferentă UTR 31a și 31b este constituită din gările Șiria și Galșa și calea ferată din intravilan, inclusiv instalațiile aferente
- **zona de siguranță** a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, situate de o parte și de alta a căii ferate, având limita de **20,00 m** distanță, măsurată din limita exterioară a căii ferate. În situația în care, zona de siguranță include terenuri proprietate privată, în caz de nevoie SNCFR poate iniția procedura de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.
- **zona de protecție** a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a **100,00 m** de la axul căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

CCf

- construcții aferente căilor de comunicație feroviară - gări și anexe ale acestora
- sedii administrative, spații comerciale și de prestări servicii de mici dimensiuni
- parcaje/garaje, platforme carosabile
- ateliere de întreținere și reparații, depozitare pentru transporturi feroviare
- locuințe de serviciu pentru personalul feroviar
- rețele tehnico-edilitare aferente
- căi ferate
- construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- lucrări hidrotehnice
- modernizarea căilor ferate și a intersecțiilor cu drumurile existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale căii ferate
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament
- sisteme de limitare a accesului, bariere, panouri fonice, etc.
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora
- traversarea cu drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere

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

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări**CCf**

- orice construcție se va amplasa în baza avizului SNCFR
- locuințele de serviciu vor ocupa maxim 30% din aria desfășurată maxim admisă pe parcelă;
- orice construcție de la utilizări admise cu condiția prevederii de plantații de protecție către zonele care admit locuințe sau unități turistice.

Articolul 3 - Utilizări interzise

CCf - activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale re folosibile, toxice sau periculoase;

- construcții provizorii de orice natură;

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, chiar cu caracter temporar, depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară
- efectuarea oricăror lucrări, care prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic.
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare, a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar.

CCf – INCINTELE AFERENTE CĂILOR DE COMUNICAȚIE FERVIARĂ - GĂRI**SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR****REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII****Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale**

- 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 și atelierelor de lucru.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumurile publice


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

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

- construcțiile se vor dispune pe aliniament în cazul în care pe strada respectivă majoritatea clădirilor mai noi se află în această situație, sau se vor retrage minim față de aliniamentul la stradă la o distanță de 5,0 metri în cazul în care fronturile dominante sunt retrase de la stradă;
- în cazul incintelor tehnice se impun retrageri ale clădirilor de la aliniament la o distanță de minim 10.0 metri - 8.0 metri funcție de categoria drumului.

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 și posterioară conform Codului Civil
- 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

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

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 **7,0m** dintr-o circulație publică în mod direct
- 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, 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 sanșturile 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.

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 13 – Parcelarea

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se recomandă menținerea parcelelor existente, care sunt incluse în această funcțiune - **CCf** și nu se recomandă subdivizarea lor.
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim **1000mp** cu condiția ca parcelele să aibă un acces carosabil de **min. 7,0 m**

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 aferente transporturilor feroviare

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 feroviare, 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 "chioșc din termopan"
- sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.
- culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Nu se admit învelitori albastre, verzi, portocalii, rosu aprins, etc.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

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

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

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

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

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

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- 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 și se va asigura parcare autovehiculelor (după caz)

Articolul 18 – Împrejmuiri

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

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

- porțile de acces auto vor fi 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)

Ccf POT maxim = 50%;

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

Ccf CUT maxim = 1,5.

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	