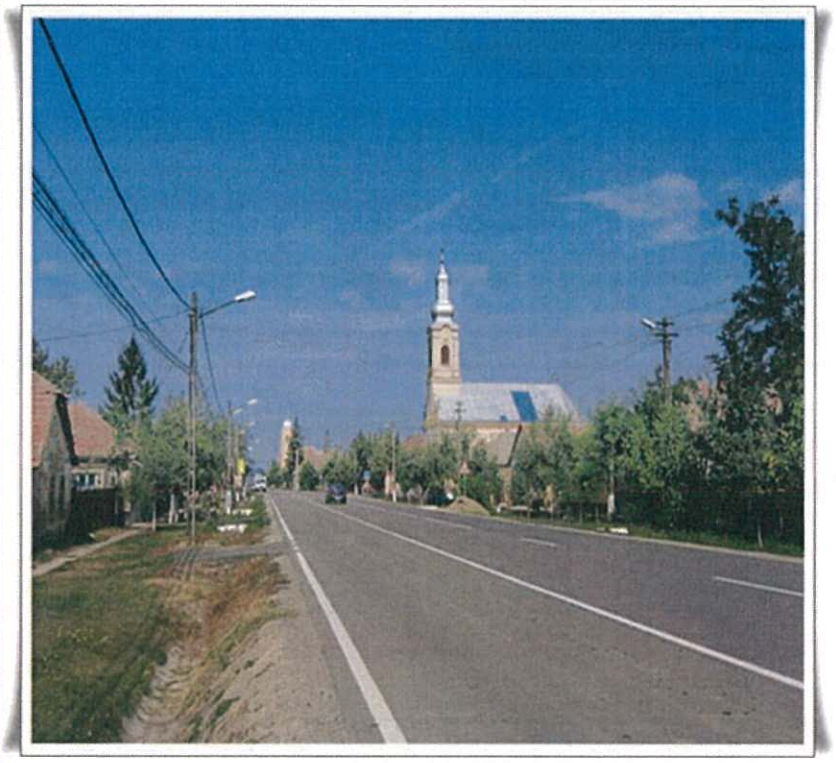
ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENEREAL SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM Comuna PILU, județul ARAD

Cod proiect URB-PUG-2017-63



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Actualizare PUG și RLU

Comuna PILU, județul ARAD

Septembrie 2024

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant General: **S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L.**

Manager General : **Ing. Madalina SĂVOIU** _____

ROMÂNIA URBIS GEOPROIECT SRL TARGOVISTE-DÂMBOVITA

PROIECTANT DE URBANISM:

COORDONAT: **Urb. Cristina DINESCU** _____

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Cristina A. DINESCU urbanist diplomat $DD_3D_{Z0}G_5$ SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Urb. Iulia Mărăcineanu _____

REDACTAT: **Urb. Iulia Mărăcineanu** _____

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Iulia-Georgiana I. MĂRĂCINEANU master urbanist D_3 D_{Z0} SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

TEHNICO-EDILITARE

PROIECTAT: **Ing. Constanta CARSTEA** _____

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Constanța P. CÎRSTEA inginer G_1 SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI PILU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la ~~autorizația de~~ CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
Nr. 65 din 19.11. 2024
Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului,

CUPRINS

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL COMUNA PILU, JUDETUL ARAD 4

I – DISPOZITII GENERALE 4

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM 4

2. BAZA LEGALA A ELABORARII 4

3. DOMENIU DE APLICARE 7

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR 8

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI şi PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL şi CONSTRUIT 8

Terenuri agricole din extravilan 9

Terenuri agricole din intravilan 10

Suprafeţe împădurite 10

Resursele subsolului 10

Resurse de apă 10

Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate 11

Zone construite protejate 11

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR şi LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC 14

Expunerea la riscuri naturale 14

Expunerea la riscuri tehnologice 14

Asigurarea echipării edilitare 15

Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor 15

Procentul de ocupare a terenului - POT 15

Lucrări de utilitate publică 16

6. REGULI DE AMPLASARE şi RETRAGERI MINIME OBLIGATORII 17

Orientarea faţă de punctele cardinale 17

Amplasarea faţă de drumurile publice 17

Amplasarea faţă de cursuri de apă 21

Amplasarea faţă de aliniament 21

Amplasarea în interiorul parcelei 21

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII 22

Accese carosabile 22

Accese pietonale 23

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA 23
Racordarea la reţelele publice de echipare existente 23
Realizarea de reţele edilitare 23
Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare 24
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII 24
Parcelarea 24
Înălţimea construcţiilor 25
Aspectul exterior al construcţiilor 25
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI 26
Parcaje/Garaje 26
Spaţii verzi şi plantate 26
Împrejmuiri 26
III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ 27
11. ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE 27
IV. PEVEDERI LA NIVELUL ZONELOR şI SUBZONELOR FUNCŢIONALE 32
TERNURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN 32
C - ZONA CENTRALĂ 32
IS - ZONA DE INSTITUŢII ŞI SERVICII 39
L - ZONA DE LOCUINŢE 45
ZONE MIXTE 52
ID – ZONA UNITĂŢILOR INDUSTRIALE 60
A - ZONA UNITĂŢILOR AGRO-ZOOTEHNICE CU PROFIL NEPOLUANT 65
SP - ZONA SPAŢIILOR VERZI 70
TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ŞI CONSTRUCŢII AFERENTE 75
GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ 77
DS – ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ 79
CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAŢIE 80
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN 82
TC – TERENURI OCPATE DE CÂI DE COMUNICAŢIE 85
TA - TERENURI AGRICOLE 86
TN - TERENURI NEPRODUCTIVE 87
TS - TERENURI CU DESTINAŢIE SPECIALĂ 88
TF - TERENURI FORESTIERE 88
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE 89
VI. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ 91
ZONE DE PROTECŢIE SANITARĂ 107

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL COMUNA PILU, JUDETUL ARAD

I – DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament local de urbanism este parte integrantă a Planului Urbanistic General al Comunei Pilu.
1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare ale construcțiilor pe întreg teritoriul Comunei Pilu, atât în intravilan, cât și în extravilan.
1.3. Prezentul regulament are caracter operaţional. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepţia situaţiilor în care legea prevede elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative specific care reglementează domeniul:

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM aprobat prin HGR nr 525/27 iunie 1996, cu modificările şi completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condiţiile specifice ale zonei studiate.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, cu modificările şi completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizari, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr 13/N/10.03.1999 - Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic general – Indicativ GP – 038 – 1999
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000

Alte legi sau acte normative din domeniu, cu toate modificările şi completările ulterioare, astfel :
Legea nr. 18/1991 (republicată**)(*actualizată*) -** privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare
LEGE nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a I-a Reţele de transport
LEGE nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a II-a Apa
LEGE nr. 5 din 6 martie 2000 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a III-a - zone naturale şi construite protejate
LEGE nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a IV-a Reţeaua de Localităţi
LEGE nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Secţiunea a V-a Zone de risc natural

LEGE nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a VI-a Zone cu resurse turistice
LEGE nr. 422 din 18 iulie 2001 (republicată**)(*actualizată*)** privind protejarea monumentelor istorice**)
Ordinul MCC nr. 2361/2010 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice actualizată şi a monumentelor istorice dispărute
OG nr. 43/ 30.01.2000 (republicata**)(*actualizata*)** - privind protectia patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national
LEGE nr. 287 din 17 iulie 2009) (**republicată**)(*actualizată*)** - Codul Civil
LEGE nr. 46 din 19 martie 2008 (*actualizată*) - Codul Silvic
LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (republicată**)(*actualizată*)** - privind reglementarea și administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor*
LEGE nr. 107 din 25 septembrie 1996 (*actualizată*) - Legea Apelor
HOTĂRÂRE nr. 930 din 11 august 2005 - pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecţie sanitară și hidrogeologică
LEGE nr.138 -27aprilie2004 (republicată**)(*actualizată*)** – a îmbunătăţirilor funciare**
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 57 din 20 iunie 2007 (*actualizată*) - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice
LEGE nr. 451 din 8 iulie 2002 - pentru ratificarea Convenţiei europene a peisajului, adoptată la Florenta la 20 octombrie 2000
LEGE nr. 157 din 7 octombrie 1997 - privind ratificarea Convenţiei pentru protecţia patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985
LEGE nr. 448 din 6 decembrie 2006 (republicată**)(*actualizată*)** - privind protecţia și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap*
ORDIN MDRAP nr. 189 din 12 februarie 2013 - pentru aprobarea - reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000"
ORDINUL Ministerului Sănătăţii nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena şi a recomandărilor privind mediul de viaţa al populaţiei, cu toate modificările şi completările ulterioare,
LEGE nr. 123 din 10 iulie 2012 (*actualizată*) - energiei electrice și a gazelor naturale
LEGE nr. 7 din 13 martie 1996 (republicată**)(*actualizată*)** cadastrului și a publicităţii imobiliare
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 195 din 22 decembrie 2005 (*actualizată*) - privind protecţia mediului
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 105 din 27 iunie 2001 (*actualizată*) – privind frontiera de stat a României
HOTĂRÂRE nr. 445 din 8 aprilie 2009 (*actualizată*) - privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 (*actualizată*) - privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
ORDIN comun MLP nr. 34/N/07.11.95, MI Nr. 3422/01.08.95, MAN nr. M30/02.11.95 și SRI nr. 4221/08.08.95 - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, precum și a documentaţiilor tehnice pentru autorizarea executării construcţiilor
Ordin MT nr. 45/27.01.1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor
ORDONANŢĂ DE URGENŢĂ nr. 195 din 12 decembrie 2002 (republicată**) (*actualizată*)** - privind circulaţia pe drumurile publice**
LEGE nr. 125 din 12 iulie 2012 privind aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 265/2008 privind auditul de siguranţă rutieră
LEGE nr. 114 din 11 octombrie 1996 (republicată**)(*actualizată*)** - privind locuinţele
LEGE nr. 10 din 18 ianuarie 1995 (*actualizată*) - privind calitatea în construcţii
LEGE nr. 185 din 25 iunie 2013 - privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate
LEGEnr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*)- privind performanţa energetică a clădirilor

HOTĂRÂRE nr. 1.739 din 6 decembrie 2006 - pentru aprobarea categoriilor de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu
HOTĂRÂRE nr. 560 din 15 iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcţii la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecţie civilă, precum şi a celor la care se amenajează puncte de comandă, modificată și completată cu **HGR nr. 37 din 12 ianuarie 2006**
HOTĂRÂRE nr. 321 din 14 aprilie 2005 (republicată**) (*actualizată*)** - privind evaluarea şi gestionarea zgomotului ambiant**
LEGE nr. 153 din 5 iulie 2011 (*actualizată*) - privind măsuri de creştere a calităţii arhitectural-ambientale a clădirilor
HOTĂRÂRE nr. 584 din 21 iunie 2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
ORDONANŢĂ nr. 58 din 21 august 1998 (*actualizată*) - privind organizarea și desfăşurarea activităţii de turism în România
LEGE nr. 33 din 27 mai 1994 (*republicată*) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
LEGE nr. 213 din 17 noiembrie 1998 (*actualizată*) privind bunurile proprietate publică**)
LEGE nr. 255 din 14 decembrie 2010 (*actualizată*) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local
LEGE nr. 348 din 10 iulie 2003 (republicată**)(*actualizată*)** privind legea pomiculturii
HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaludrii de mediu pentru planuri și programe;
OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificdrile și completările ulterioare;
OUG nr, 68/2007 privind răspunderea de mediu cu referire la prevenirea și repararea prejudiciului asupra mediului cu modificările și completările ulterioare;
Ordinul MMAP nr. 1181/2016 privind aprobarea Planului de management și a Regulamentului sitului Natura 2000 ROSPA0015 Câmpia Crișului Alb și Crigului Negru și ariile naturale protejate conexe;
HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr.18812002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate;
OUG nr. 38/2022 pentru modificarea și completarea unor acte normative in vederea - H.G 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr.104/2011 privind calitatea aerului inconjurător;
SR nr. 10009/2017 Acustică. Limite admisibile ale nivelului de zgomot din mediul ambiental;
STAS 12574-87 aer din zone protejate.
Legea nr. 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanţe periculoase,
Ordinul MDRAP 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
Ordinul MDRAP 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism.

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul Regulament conţine reglementări şi reguli de construire, prescripţii (permisiuni şi restricţii) obligatorii pentru teritoriul administrativ al comunei PILU, cuprins în zona studiată (intravilan şi extravilan) şi reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente PUG – Comuna PILU.
3.2. Teritoriul administrativ este delimitat conform legii, în baza avizului OCPI – Arad (cu preluarea limitelor UAT conform programului RELUAT) şi reprezentat în planşele care compun partea desenată a PUG. Suprafaţa UAT Pilu care face obiectul PUG măsoară **7.188,58 ha**, din care intravilanul propus măsoară **369,32 ha.**
3.3. Dupa aprobarea PUG, intravilanul comunei Pilu, figurat în Planşa nr.3 - Reglementări Urbanistice - Zonificare" va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr.7/1996, prin grija administraţiei publice locale.
3.4. Zonificarea funcţională a comunei Pilu s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi pe care le cuprinde localitatea, de tradiţie şi de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcţională este prezentată în planşa 3, face parte integrantă din RLU şi PUG şi este conformă cu prevederile art. 14 din RGU şi cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor, care se vor respecta pentru fiecare zonă funcţională stabilită în PUG.
3.5. Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de trei parametri:

- funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
- regimul de construire continuu sau discontinuu
- configuraţia parcelarului şi a construcţiilor pe lot, POT, CUT.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

4. CORELARE CU ALTE DOCUMENTAŢII DE URBANISM

4.1. Prezentul Regulament Local de Urbanism preia prevederile Planurilor Urbanistice Zonale (anterior intrării sale în valabilitate) și este corelat cu prevederile Legii 50/1991 și 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
4.2. Regulamentul Local de Urbanism aplică prevederile Regulamentului General de Urbanism în contextul comunei Pilu.
4.3. Prezentul regulament preia acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit actual al localităților și care își păstrează și în prezent valabilitatea.
4.4. Regulamentul local de Urbanism şi Planul Urbanistic General preiau şi promovează direcţiile şi strategiile de dezvoltare prezente în documentaţiile de urbanism şi amenajarea teritoriului superioare, Secţiunile aprobate ale Planului de Amenajare al Teritoriului Naţional, Planul de Amenajare al Teritoriului Judeţean Arad. Prezentul Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism au ca scop eliminarea disfuncţiilor şi valorificarea potenţialului de dezvoltare al comunei Pilu.
4.5. Documentaţiile de urbanism zonale și de detaliu care vor fi elaborate pe teritoriul comunei Pilu după aprobarea Planului Urbanstic General, vor respecta structura zonelor, subzonelor şi UTR-urilor propuse în acesta. Conform Legii nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, prin Planurile Urbanistice Zonale elaborate pentru zone ale unei unităţi teritoriale de referinţă, a reglementărilor aprobate prin Planul urbanistic general trebuie să se asigure unitatea, coerenţa și confortul urban atât ale zonelor reglementate, cât și ale teritoriului învecinat.

Planurile urbanistice de detaliu stabilesc reglementări noi numai cu privire la distanţele faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei. Planul urbanistic de detaliu NU modifică funcţiunea şi indicatorii urbanistici ai zonei reglementate.

4.6. Zona de studiu și zona reglementată în documentațiile de urbanism zonale și de detaliu care vor fi elaborate pe teritoriul comunei Pilu, dupa aprobarea Planului Urbanistic General, vor fi dimesionate astfel încât să se asigure o relaţie coerentă cu vecinătatea și cu cadrul urban existent al comunei Pilu, pentru a permite o dezvoltare compactă, coerentă.

Se vor evita soluţii de circulaţie care fragmentează fluxurile de circulaţie existente, care sunt subdimensionate, sau promovează excesiv soluţiile de circulaţie de tip fundătură, fără ca acestea să fie conforme normativelor în vigoare.

4.7. Amplasarea mijloacelor de publicitate se face conform legii 185/2013 privind privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.

5. CONDIȚII DE APLICARE

5.1. Regulamentul Local de Urbanism cuprinde prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525 din 27 iunie 2004 cu modificările și completările ulterioare şi le detaliază cu conditiile specifice Comunei Pilu.

5.2. Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director şi de reglementare. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepţia situaţiilor în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale, conform legislatiei in vigoare.

5.3. În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii.

5.4. Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

a) zonelor centrale ale localitaților;

b) zonelor protejate și de protecție a monumentelor, a complexelor de odihnă și agrement, a parcurilor industriale, a parcelărilor;

c) altor zone stabilite prin Planul Urbanistic General.

6. DIVIZIUNEA TERENULUI ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

6.1. Unitatea teritorială de referință (UTR) este subdiviziunea urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop pastrarea, refacerea ori dezvoltarea teritoriului în concordanță cu traditiile, valorile sau aspiratiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprațete mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă.

Împartirea teritoriului în unitați teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a facut conform planșei de Reglementări.

6.2. În prezentul regulamet, unități teritoriale de referință sunt determinate de doi parametri:

(1) funcțiunile dominante admise cu sau fară condiționări;

(2) configurația parcelarului și amplasarea construcțiilor pe lot, POT, CUT.

Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI şi PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL şi CONSTRUIT

UAT Pilu este amenajat cu lucrări de îmbunătățiri funciare și constituie capacitate de desecare în amenajările: UD Pilu, UD Vărșand, Budier, Hanios Vărșand, Chișer Poganier, cod amenajări: 27, 25, 26, 22 aflate în administrarea ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad.

Conform aviz ANIF pentru "Actualizare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al comunei Pilu" se vor îndeplinii următoarele condiții:

- pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe ce face parte "Actualizare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al comunei Pilu", beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii acordului tehnic ANIF. Documentația va conține expres și hotărârea de aprobare a PUG.
- în acordul tehnic ANIF, se vor stabili principalele măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii cu ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad.
- la realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției cât și după finalizarea acestora.
- beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă.
- lucrările de îmbunătățiri funciare afalte în zonă, afectate accidental în timpul execuției lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcționare, de către beneficiarul de aviz.
- nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.) pe 2,5 m față de partea superioară a taluzului canalelor de desecare din zonă în perioada în care se va executa lucrarea, conform tabelului anexat la avizul ANIF al prezentei deocumentații.
- se va permite accesul personalului și a utilajelor specific pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF.
- se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent.
- Conform art. 107/Legea 18/1991 – republicată cu modificările și completările ulterioare: "Distrugerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării măsurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrugere și se pedepsesc conform prevederilor Codului penal".
- Conform Legii 138/2004 – republicată cu modificările și completările ulterioare: faptele prevăzute la art. 83, alin. (1), lit. a-k, constituie contravenții la normele privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și protecția amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3).

Conform aviz MADR pentru "Actualizare Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism al comunei Pilu" se vor îndeplinii următoarele prevederi:

- art. 23, alin. (3), Capitolul II din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 100 din Legea 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 5, alin. (2) din OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea 86/2014;
- Legii 164/2015 a viei și vinului în sistemul organizării comune a pieței vitivinicole, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii Pomiculturii nr. 348/2003, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Terenuri agricole din extravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile și în condiţiile stabilite de lege.

(2) Autorităţile administraţiei publice locale vor urmări, la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren afectate construcţiilor, spre a evita prejudicierea activităţilor agricole.

(3) în conformitate cu Ordinul MADR nr. 227/2006 se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejmuiri, anexe, etc.) în zona de protecție adiacentă infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

Terenuri agricole din intravilan

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții şi amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.

(2) Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Suprafețe împădurite

(1) Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenuri cu destinație forestieră este interzisă. În mod excepțional, cu avizul organelor administrației publice de specialitate, se pot autoriza obiective turistice.

(2) Ocuparea definitivă a terenurilor din fond forestier se va face cu respectarea Codului Silvic, care se face de regulă prin schimb. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

(3) Toate operațiunile necesare construirii se vor face, cu avizul conform al autorităților cu competențe în domeniu (mediu, păduri, agricultură, turism, etc.) – după caz.

(4) Conform Codului Silvic, fondul forestier (care are o suprafață mai mare de 0,25 ha) este constituit din păduri, albiile pâraielor şi alte terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate, în cazul de față proprietate privată a persoanelor juridice.

(5) Pe teritoriul U.A.T. Pilu se regăsește o suprafață de cca. **5,52 ha** care reprezintă fond forestier național proprietate publică a statului, care se regăsește în cadrul suprafeței ariei naturale protejate de interes comunitar – Sit Natura 2000, respectiv aria de protecție aviafaunistică ROSPA 0015 "Câmpia Crişului Alb şi a Crişului Negru".

Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării şi prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării şi prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.
(3) În cazul identificării de zone cu resurse ale subsolului în intravilanul localității, pe parcursul executării lucrărilor de construire, acestea se vor comunica la Consiliul Județean Arad prin ordin al ANRM.
(4) Pe teritoriul comunei Pilu nu există perimetre de exploatare sau cu resurse minerale.
(5) Conform avizului ANRM – Direcția Generală Gestionare, Evaluare şi Concesionare Resurse/Rezerve Minerale : "Orice proiect dezvoltat de autoritățile locale în zonele în care se află amplasate perimetre concesionate de către ANRM pentru activitățile de explorare sau exploatare a substanțelor minerale utile sau zone în care sunt înregistrate resurse/rezerve de substanțe minerale utile va fi prezentat pentru analiză şi avizare Agenției Naționale pentru Resurse Minerale".

Resurse de apă

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al autorităților de gospodărire a apelor şi cu

asigurarea construcțiilor respectivă împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de cursurile de apă și faţă de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(2) Asigurarea protecției sanitare cu regim sever, de restricție cât și hidrogeologică a sursei și instalațiilor de alimentare cu apă potabilă conform art. 5 din Legea Apelor nr. 107/1996 și a Legii nr. 310/2004 pentru modificarea și completarea Legii Apelor nr. 107/1996 și a regimului restricțional în aceste zone, conform HG nr. 930/2005.

(3) Se vor respecta zonele de protecție în lungul cursurilor de apă și a regimului restricțional în aceste zone conform art. 40 din Legea Apelor nr. 107/1996.

(4) Se vor resepcta prevederile Legii Apelor nr. 107/1996 art. 49 și a Legii nr. 310/2004 și a OUG nr. 3/2010 pentru modificarea și completarea Legii Apelor nr. 107/1996, cu privire la regimul restricțional de amplasare a obiectivelor economice și a locuințelor în zona inudabilă a albiilor majore.

(5) Se vor institui zone de protecţie sanitară în jurul noilor captări de apă, în baza avizului de specialitate. Protecţia sanitară se asigură prin prevederea a trei tipuri de zone:
   a. Zonă de protecţie sanitară cu regim sever,
   b. Zonă de protecţie sanitară cu regim de restricţie,
   c. Perimetrul de protecţie hidrogeologică.

(6) Pentru captările din râuri, zona de protecţie cu regim sever se determină funcţie de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă va fi de 100 m pentru direcţia amonte, 25 m pentru direcţia aval de priză şi 25 m lateral de o parte și de altă a prizei.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcţiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare şi amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(2) Prin urmare, nu sunt admise lucrări de construcţii care să afecteze integritatea patrimoniului natural marcat pe planşele de reglementări.

(3) Conformarea construcțiilor va avea în vedere relieful şi geometria terenului pe care se amplasează. Planul format din punctele de maxim ale acoperişurilor va urma panta generală a terenului.

(4) Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei de câmpie. Acoperişul construcțiilor va fi de preferinţă tip şarpantă, cu excepţia celor care din motive funcţionale nu pot adopta această soluţie (ex. instalaţii agricole sau industriale, silozuri, alte asemenea).

(5) Toate plantaţiile existente, vegetaţia care nu se defrişează, va constitui zonă verde aferentă obiectivelor propuse. Orice intervenţie ulterioară pentru diminuarea acestor suprefeţe sau tăierea copacilor este interzisă.

(6) Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru fiecare UTR, zonă şi subzonă funcţională în parte.

Zone construite protejate

(7) În zonele de protecţie a monumentelor delimitate, conform studiului istoric, în planşele 3 – Reglementări urbanistice, autorizarea oricăror lucrări de construire/desfiinţare sau intervenţie se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii sau al Direcţiei Judeţene pentru Cultură Arad – după caz.

(8) Pentru protecţia câmpului vizual al monumentelor, se instituie servitute "non aedificandi" şi "non altius tollendi", în conformitate cu prevederile RGU, Legii nr. 422/2001 a monumentelor istorice cu modificările şi completările ulterioare şi Codului Civil.

(9) În conformitate cu OUG nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional, în cazul în care în zonele afectate de investiţii sunt semnalate descoperiri arheologice întâmplătoare, beneficiarul investiţiei are obligaţia de a suspenda lucrările și de a semnala acest fapt Direcţiei Judeţene pentru Cultură Arad.

(10) Conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare următorii termini sunt definiţi astfel:

"**Zonă de protecţie** - suprafaţa delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc. şi în care se instituie servituţi de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse şi bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecţie sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentaţii de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate".

„**Zonă protejată** - zonă naturală ori construită, delimitată geografic şi/sau topografic, determinată de existenţa unor valori de patrimoniu natural şi/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare şi reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituţi de intervenţie legate de desfiinţare, modificare, funcţionalitate, distanţe, înălţime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejmuiri, mobilier urban, amenajări şi plantaţii şi este stabilit prin documentaţii de urbanism specifice aprobate".

(1) Dezvoltarea localității ținând cont de specificul local[1]:

- autorizarea intervențiilor pe construcțiile existente și a construcțiilor noi se va face ținând cont de vecinătăți și de caracterul general al construcțiilor din zona respectivă astfel:

▪ construcțiile se vor amplasa de regulă în sistem de construcții izolate, cu respectarea specificului local și a prevederilor Codului Civil.

▪ În zona de locuințe din țesutul istoric se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu dispunerea clădirilor perpendicular pe frontul stradal și, pe cât posibil, orientarea spre sud a fațadei principale.

- operațiunile de parcelare în vederea construirii în zonele cu parcelar istoric regulat din Pilu și Vărșand vor ține cont de următoarele:

▪ în zonele cu parcelări existente, executate anterior prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție;

▪ se recomandă ca loturile să respecte forma și dimensiunile loturilor existente.

Monumente istorice și siturile arheologice clasificate:

	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
117	AR-I-s-A-00465	Tell neolitic	sat Vărşand, comuna Pilu	„Movila Viezurişte"	Neolitic, Cultura Tisa
118	AR-I-s-A-00466	Situl arheologic de la Vărşand	sat Vărşand, comuna Pilu	"Între vii"	
119	AR-I-s-A-00466.01	Necropolă	sat Vărşand, comuna Pilu	"Între vii"	sec VIII-XI, Epoca medievală timpurie
120	AR-I-s-A-00466.02	Necropolă	sat Vărşand, comuna Pilu	"Între vii"	sec VI-VII, Epoca migraţiilor
121	AR-I-s-A-00466.03	Necropolă	sat Vărşand, comuna Pilu	"Între vii"	Epoca bronzului, Cultura Otomani

Conform Registrului Arheologic Naţional, pe teritoriul comunei sunt clasate cu cod RAN următoarele situri arheologice:

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Localitate	Cronologie
11753.01	Tell-ul Tisa de la Vărşand – Movila Viezurişte, la 300 m E de localitate, pe malul drept al Crişului Alb, între	locuire civilă	tell	sat Vărşand, comuna Pilu	Neolitic,

[1] *STUDIU ISTORIC DE FUNDAMENTARE - PUG Comuna PILU, Județ ARAD, Dr.Arh. Maria Tămășan. Dr.Arh. Teodor Octavian Gheorghiu*

	râu și drumul de șară				
11753.02	Situl arheologic de la Vărșand - Între vii. la 300 m V de marginea localității și la 150 m de drumul de țară care leagă satul de păşune	locuire civilă	aşezare şi necropolă	sat Vărșand, comuna Pilu	Epoca bronzului, Epoca migrațiilor, Epoca medievală, Eneolitic / sec. VI - VII, sec. VIII - XI

Se vor respecta următoarele prevederi, conform Avizului nr. 199/U/2023, eliberat de Ministerul Culturii:

Documentația propune următoarele reguli, prin Regulamentul Local de Urbanism, pentru păstrarea și protejarea patrimoniului construit: - pentru terenurile cuprinse în zona de protecție a siturilor arheologice: siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și siturile arheologice reperate sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (în continuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului RLU. În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construcție pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Arad). Intervențiile de construire efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente. Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție in situ). Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată). Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate. Diagnosticul arheologic intruziv are drept scop determinarea prezenței sau absenței materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuția lor spațială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiției conform Art. 7 din Ordonanța Guvernului Nr. 43/2000 republicată. Diagnosticul arheologic intruziv va avea rolul de a delimita clar, atât în teren și pe planurile topografice anexate la documentația beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiție și de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic , soluțiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.). Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire. Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate. Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive. Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire. În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii. Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor. Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire efectuate în afara zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei. Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției Județene pentru Cultură Arad, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză. Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția Județeană pentru Cultură Arad).

- extras din Avizul MCC 199/U/2023.

Siturile arheologice vor rămâne acoperite de pământ până la obţinerea de fonduri pentru studierea şi reglementarea zonelor. Acestea au fost identificate în planşa de „Reglementări urbanistice-zonificare".

Totodată, în cazul realizării unor unor investiţii sau a includerii în intravilan a siturilor reperate în extravilan se va solicita punctul de vedere al „Complexului Muzeal Arad".

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANŢA CONSTRUCŢIILOR şi LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înţeleg: alunecări de teren, terenuri mlăştinoase, scurgeri de torenţi, zone inundabile şi altele asemenea, delimitate în detaliu în studiul de fundamentare „RISCURI NATURALE COMUNA PILU", care face parte integrantă din PUG. Zonele expuse la riscuri naturale au fost preluate şi evidenţiate în planşa nr. 2 - SITUAŢIA EXISTENTĂ - DISFUNCTIONALITĂŢI şi reglementate în planşa nr. 3 – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

(3) Existența unor lucrări hidrotehnice, posturi hidrometrice, acumulări cu scopul de alimentare cu apă a diverselor localități, lucrări care induc și zone de protecție aferente în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare: amplasarea oricăror obiective sociale și/sau economice în zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice de orice fel, este interzisă.

(4) Este interzisă amplasarea de noi obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile ale cursurilor de apă; pentru amplasarea unor obiective, indiferent de destinație, în aceste zone este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei; această măsură se va aplica doar cu acordul autorității de gospodărie a apelor exprimat prin "Avizul de amplasament";

(5) Lucrările de traversare a cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte etc.) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor de scurgere a apelor mari;

(6) Existența și respectarea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică din jurul captărilor/acumulărilor de apă, în conformitate cu prevederile Legii apelor nr. 107/2996 cu modificările și completările ulterioare ;

(7) Se vor avea în vedere măsurile ce decurg din Directiva 91/676/EC a UE privind protecția apelor împotriva poluării cu nitrați proveniți din surse agricole, transpusă prin **HG 964/2000**, așa cum s-a procedat pentru directivele din sectorul apei potabile și a apelor uzate orășenești.

(8) În cazul în care se intenționează să se execute lucrări de captare / acumulare pe cursuri de apă, precum și de regularizare, îndiguire, etc., se va avea în vedere în primul rând asigurarea conectivității longitudinale și transversale a cursurilor de apă; aceste lucrări se vor executa doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor exprimat prin "Avizul de gopodărire a apelor" (cf. Legea Apelor nr. 107/1996).

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zona de protecţie ale reţelelor de energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii, etc, a căilor de comunicaţie, a conductelor de transport produse petroliere, delimitate conform legii, este interzisă.

(2) În comuna Pilu nu există riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Pentru construcţiile amplasate în vecinătatea magistralelor de transport gaze naturale se va solicita avizul deţinătorului.

(4) Pentru toate construcțiile noi sau extinderea celor existente se va solicita prin certificatul de urbanism avizul SC ENEL DISTRIBUȚIE BANAT SA. Construcțiile care se vor realiza în zonele de protecție ale liniilor de medie și înaltă tensiune precum și a punctelor de transformare vor respecta distanțele minime de siguranță prevazute în avizele de amplasament.
(5) Pentru toate lucrările ce se vor efectua în zona rețelelor Telekom prin certificatul de urbanism se va solicita avizul SC Telekom SA.
(6) Prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general, precum și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
(7) Se vor face demersuri pentru inițierea / finanțarea / punerea în aplicare de proiecte pentru eliminarea deșeurilor periculoase, decontaminarea solului și ecologizarea zonelor puternic afectate de industria minieră și conexă (eliminarea efectelor poluării istorice).

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va face concomitent sau ulterior executării lucrărilor de echipare edilitară pentru toate utilitățile existente în zonă, respectiv energie electrică, gaze, apă, canalizare, evacuarea deșeurilor.
(2) Toate construcțiile propuse vor fi racordate, funcție de destinație, la rețelele de utilități.
(3) Viabilizarea terenurilor destinate obiectivelor propuse se va face prin extinderea rețelelor existente sau a capacității acestora, iar acolo unde aceasta nu este posibil asigurarea utilităților se va face în sistem propriu.
(4) Finanțarea lucrărilor se va face din bugetul local, iar acolo unde aceasta nu este posibil se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.
(5) Zonarea funcțională s-a făcut cu respectarea principiului separării zonelor aferente echipării tehnico-edilitare de celelalte zone specifice. S-au prevăzut zone de protecție conform legislației în vigoare. În aceste zone, construirea se va face cu restricții sau va fi interzisă, funcție de fiecare rețea în parte.
(6) În zona de siguranță a LEA 20 kV oraș Chișineu Criș (12,0 m stânga – dreapta față de axul liniei) este obligatorie solicitarea avizului de amplasament din partea distribuitorului, pentru realizarea oricărei construcții, lucrări sau dotări edilitar – urbanistice, pentru orice fel de obiective. De asemenea, pentru activitățile economice care au un caracter poluant și/sau pentru activități sportiv – recreative care se pot dezvolta în zona LEA 20 kV, se va solicita avizul de amplasament al furnizorului de energie electrică – E-Distribuție Banat.
(7) În conformitate cu Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 art. 137 și Normativ NTE 003/04/00 – "Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V", aprobat prin Ordinul 32/17.11.2004 al Președintelui ANRE, art. 137, zona de siguranță în care activitățile economice și de construire sunt restricționate și condiționate este stabilită și este constituită, în plan orizontal, de un culoar terestru longitudinal cu dimensiunea de 24 m (12 m stânga – dreapta față de axul liniei), pentru LEA cu tensiuni de 20 kV, precum și de spațiul aerian de deasupra acestui culoar.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Zonarea funcțională și amplasarea construcțiilor s-a făcut în baza a trei criterii principale, astfel:
- Funcțiunile deja existente în intravilan;
- Conformarea terenului (relief, drumuri existente, ape, etc.);
- Relevanța și specificitatea funcțiunilor propuse în cadrul zonei studiate.

(2) S-a avut în vedere asigurarea compatibilității între zonele și subzonele funcționale și respectarea recomandărilor de amplasare din anexa 1 la RGU, respectiv gruparea construcțiilor după destinație și condiții de funcționare.

Procentul de ocupare a terenului - POT

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezentul regulament.

(2) În sensul prezentului regulament procentul de ocupare al terenurilor, prescurtat POT, se definește conform Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, astfel:
POT = S_c/S_{teren}
"raportul dintre suprafața construită = S_c (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei = S_{teren}. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită."

(3) Suplimentar, conform precizărilor din Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000, art. 15, s-a prevăzut ca rezaliturile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp să nu fie luate în calculul Sc.

(4) Indicatorul POT din prezentul regulament a fost stabilit astfel încât să nu depășească indicatorul maxim admis în Regulamentul General de Urbanism - anexa 2, pentru fiecare tip de zonă funcțională în parte, corelat cu recomandările din studiul istoric.

(5) Procentul de ocupare a terenului (POT) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și cu regimul de înălțime (număr de niveluri) și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor. Aceastea au valori maxim admise. Toate cele trei valori maxime prevăzute de prezentul regulament trebuie respectate concomitent.

(6) Cele trei valori : POT, CUT și regim de înălțime pot să nu își atingă concomitent valoarea maximă. Încadrarea în toți indicatorii, cumulativ, se face prin diminuarea unuia dintre indicatori, astfel încât ceilalți doi să poată fi respectați.

Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație de urbanism pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în conform prezentei documentații de urbanism PUG și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, județului Arad sau comunei PILU sau în proprietatea persoanelor de drept privat, cu afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri, schimburi de teren sau instituirea unor servituți de utilitate publică.

(3) Asupra terenurilor rezervate construcțiilor de utilitate publică se instituie servituți de utilitate publică, conform planșei 5 – Proprietatea asupara terenurilor. Conform Legii 350/1996 cu modificările și completările ulterioare, în sensul prezentului regulament servitutea de utilitate publică se definește ca:
"sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate)."

(4) Conform OUG nr. 105/2001, art. (7) se vor respecta următoarele:
"(1) Culoarul de frontieră și fâșia de protecție a frontierei de stat fac parte din domeniul public al statului și se administrează de către Ministerul Administrației și Internelor, prin Poliția de Frontieră Română, în condițiile stabilite prin Normele metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 445/2002, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Structurile teritoriale ale poliției de frontieră asigură curățarea și întreținerea culoarului de frontieră, întreținerea și repararea semnelor de frontieră sau, la nevoie, înlocuirea acestora, conform prevederilor documentelor bilaterale încheiate cu statele vecine. Aceste activități se desfășoară la termenele stabilite prin acordurile, convențiile ori înțelegerile de frontieră încheiate cu statele vecine sau ori de câte ori este nevoie.

(3) În fâșia de protecție a frontierei de stat, polițiștii de frontieră au dreptul să instaleze mijloace de semnalare a trecerilor peste frontieră și de supraveghere a liniei de frontieră. Dacă situația o impune, pentru termene limitate, până la dispariția stării care determină necesitatea, în fâșia de protecție a frontierei de stat se pot face și alte lucrări necesare în vederea îndeplinirii atribuțiilor de către polițiștii de frontieră.

(4) Suprafeţele de teren cuprinse între fâşia de protecţie a frontierei de stat şi culoarul de frontieră sau malul apelor, după caz, se administrează de către persoanele fizice sau juridice cărora le aparţin, cu respectarea prevederilor Normele metodologice de aplicare a Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 105/2001 privind frontiera de stat a României, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 445/2002, cu modificările şi completările ulterioare.

(5) Accesul persoanelor în fâşia de protecţie a frontierei de stat până la culoarul de frontieră sau malul apelor, după caz, este permis în baza documentelor de identitate, cu aprobarea şefului formaţiunii locale a poliţiei de frontieră.

(6) Accesul persoanelor pentru efectuarea unor activităţi dincolo de fâşia de protecţie a frontierei de stat, în situaţia în care aceasta se constituie mai în adâncime, precum şi în insulele şi ostroavele aparţinând statului român, situate în apele de frontieră, este permis numai prin locurile şi în condiţiile stabilite de şeful formaţiunii locale a poliţiei de frontieră.

(7) Accesul persoanelor în insulele şi ostroavele de formaţiune nouă din apele de frontieră este permis numai după determinarea apartenenţei acestora, pe baza înţelegerilor încheiate între statul român şi statul vecin."

6. REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea faţă de punctele cardinale

(1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:
- Asigurarea însoririi,
- Asigurarea iluminatului natural,
- Asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile închise (confort psihologic),
- Asigurarea unor cerinţe specifice legate de funcţiunea construcției.

(2) Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstiţiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit şi de o oră pentru celelalte funcţiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).

(3) La amplasarea şi conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lăţime, lungime și înălţime maximă.

(4) Funcţie de acestea, la amplasarea mai multor construcții pe aceiaşi parcelă, se va respecta distanţa minimă dintre construcții prevăzută la cap.4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcţionale, pentru fiecare destinaţie în parte.

Amplasarea faţă de drumurile publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:
   a) construcții şi instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
   b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi și resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
   c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, conform Legii nr. 198/2015 de modificare şi completare a Ordonanţei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:
"Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranţă, suprastructura şi infrastructura drumului*, podurile, podeţele, şanţurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecţie și consolidare, trotuarele, pistele pentru ciclişti, locurile de parcare, oprire și staţionare, staţiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreţinerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranţa circulaţiei, sistemele inteligente de transport şi instalațiile aferente, spaţiile de serviciu sau control, spaţiile cuprinse*

în triunghiul de vizibilitate din intersecţii, spaţiile cuprinse între autostradă şi/sau drum şi bretelele de acces, sistemele pentru protecţia mediului, terenurile şi plantaţiile din zona drumului şi perdelele de protecţie, mai puţin zonele de protecţie."
"De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum districtele, cantoanele, pepinierele, centrele de întreţinere şi coordonare şi orice alte construcţii, amenajări sau instalaţii destinate apărării, exploatării sau operării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente, precum şi sistemele de captare, pompare şi evacuare a apelor pluviale care deservesc drumurile, cu excepţia acelora care fac parte, potrivit prevederilor legale, din capitatul social al unor companii naţionale, societăţi comerciale cu capital de stat sau pentru care au fost emise certificate de atestare a dreptului de proprietate pentru companiile naţionale şi societăţile comerciale cu capital de stat".

(3) În scopul asigurării calităţii spaţiului public, a protecţiei mediului şi siguranţei şi sănătăţii locuitorilor, precum și pentru creşterea gradului de securitate a reţelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul propus prin prezenta documentaţie, lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

(4) Ampriza drumului este suprafaţa de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: carosabil, trotuare, piste pentru bicicliști, acostamente, şanţuri, rigole, taluzuri, şanţuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.

(5) Zonele de siguranţă sunt suprafeţe de teren situate de o parte şi de altă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră, plantaţii de protecţie, aliniament sau alte scopuri legate de întretinerea şi exploatarea drumului, ori pentru protecţia proprietăţilor situate în vecinătatea drumului. Conform Legii nr. 198/2015 de modificare şi completare a Ordonanţei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:

a) Zonele de siguranţă ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
- 1,50 m de la marginea exterioară a şanţurilor, pentru drumurile situate la nivelul terenului;
- 2,00 m de la piciorul taluzului, pentru drumurile în rambleu;
- 3,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea până la 5,00 m inclusiv;
- 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălţimea mai mare de 5,00 m.

b) Zonele de siguranţă ale podului, care includ și suprafeţe de teren aflate sub pod, sunt:
- 10,00 m de la limita exterioară a racordării podului cu terasamentul, pentru podurile fără lucrări de apărare a malurilor (rampa de acces face parte integrantă din pod);
- la limita exterioară a lucrărilor de apărare a malurilor, pentru podurile la care aceste apărări au o lungime mai mare de 10 m (rampa de acces face parte integrantă din pod).

c) Zonele de siguranţă ale drumurilor cu versanţi (defilee) cu înălţimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.

(6) Zona de protecţie este constituită din suprafaţele de teren situate de o parte şi de altă a drumului, între marginile exterioare ale zonelor de siguranţă, până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecţiei și eventual dezvoltării viitoare a drumului.
Zone de protecţie (măsurată de la marginea exterioară a zonei de siguranţă a drumului) :
- **22 m drumuri naționale;**
- **20 m drumuri judeţene.**

(7) Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de altă a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naționale** și **12 m pentru drumurile judeţene.**

(8) Autorizarea executării construcţiilor indiferent de funcţiune se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea prescripţiilor/retragerilor faţă de aliniament sau axul drumurilor, aferente fiecărei zone funcţionale – cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcţionale, pentru fiecare destinaţie în parte.

La proiectarea, execuţia şi intervenţiile asupra străzilor din satele componente, se va ţine seama de categoriile funcţionale ale acestora, de traficul rutier, de siguranţa circulaţiei, de factorii economici, sociali şi de apărare, de conservarea și protecţia mediului înconjurător, de planurile de urbanism şi amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinaţie, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerinţele persoanelor cu handicap şi ale celor de vârsta a treia.

(9) Orice fel de amenajări în zona drumurilor județene DJ 709J se va afce numai după obținerea acordului prealabil și a autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului județean, emise de administratorul drumului, respectiv Consiliul Județean Arad, respectând prevederile Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare. Zona drumului județean cuprinde: ampriza, zona de siguranță și zona de protecție. Conform anexei nr. 1 din OG nr. 43/1997, zona de protecție este cuprinsă între marginea exterioară a zonei de siguranță și marginea zonei drumului și se întinde pe 20 m.

(10) Amenajarea intersecției străzilor cu drumurile județene, se va face în conformitate cu prevederile din: Normativul privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice, indicativ AND 600/210, publicat în Buletinul Tehnic Rutier, anul IV, nr. 4/2010; STAS 863-85 referitor la elemente geometrice ale străzilor;STAS 10144-3-91 privind prescripțiile de proiectare pentru elementele geometrice ale străzilor și din Ordinul M.T. nr. 1296/2017 referitor la Norme metodologice privind proiectarea drumurilor ;

(11) Lucrările edilitare subterane se amplasează în afară amprizei, în afară zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se face cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare ;

(12) Lucrările edilitare în extravilan, altele decât cele prevăzute mai sus, se amplasează de regulă în afară zonei de siguranță și numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

(13) Se vor respecta prevederile Ordinului M.T. nr. 1294/2017 privind aprobarea prevederilor din "Norme tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale".

(14) Potrivit art. 46 alin. (9) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu completările și modificările ulterioare, acesta prevede că "beneficiarul, cu excepția operatorului economic care realizează serviciul public de interes local, are obligatia încheierii cu administratorul drumului public a contractului pentru utilizare si acces în zona drumului public si plata tarifelor corespunzătoare. Perosanele fizice si juridice care utilizează zona drumului public exclusiv pentru acces la proprietăti nu sunt obligate la plata tarifelor pentru utilizare si acces în zona drumului". De altfel, alin. (10) al aceluiași articol prevede "contractul prevăzut la alin. (9) se încheie odată cu eliberarea autorizației de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, cu excepția cazurilor în care utilizatorul este scutit de plata tarifelor pentru amplasarea și accesul în zona drumului".

(15) Conform art. 46 alin. (12) din O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor "utilizarea căilor de acces, a refugiilor auto, a platformelor carosabile sau a altor asemenea, fără acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului public, emise de administratorul drumului, este interzisă deținătorilor obiectivelor deservite de aceste amenajări".

(16) Conform art. 46 alin. (12) din O.G. nr. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare : "Pentru evitarea congestionării traficului în afară localităților se interzice amplasarea oricăror construcții care generează un trafic suplimentar la o distanță mai mică de 30 m de la marginea părții carosabile pentru drumuirle de interes național și județean. Prin construcții care generează un trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități de showroom, obiecte turistice, cartiere rezidențiale, parcuri industriale, precum și alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice". La art. 47 alin. (5) din O.G. 43/1997 cu modificările și completările ulterioare "Construcțiile prevăzute în afară localității și care nu se încadrează în categoria celor care generează un trafic suplimentar, așa cum acestea sunt definite la alin. (1), se vor amplasa în afară zonei de protecție a drumului județean.

(17) Conform art. 47 alin. (7) din O.G. nr. 43/1997 prividn regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare – "pentru utilizarea amprizei și a zonei de siguranță a drumurilor publice prin amplasarea subterană sau supraterană a unor construcții, instalații și/sau panouri publicitare, prin executarea de căi de acces la drumul public, cu amenajările aferente, parcări, refugii auto, platforme carosabile și de control, precum și pentru accesul în zona drumului public pentru efectuarea unor lucrări, acceptate de administratorul drumului, se aplică tarife pentru utilizare și acces în zona drumului". Astfel, potrivit art. 47 alin. (10) lit. b) "administratorul drumului, în funcție de volumul de trafic și domeniul de activitate al agenților economici care utilizează zona drumului, stabilește tarife pentru utilizarea și accesul în zona drumului public și excepții de la plata acestora care se aprobă prin: b) hotărâre a Consiliului Județean, pentru drumurile de interes județean".

(18) Deținătorii cu orice titlu al panourilor publicitare, al construcțiilor, al căilor de acces, al utilităților de orice fel sau a instalațiilor acceptate prin acordul prealabil și autorizația de amplasare și/sau de acces în zona drumului județean, emise de administratorul drumului, respectiv Consiliul Județean Arad, sunt obligați ca în termen de 60 de zile de la primirea înștiințării să execute, pe cheltuiala lor și fără despăgubire din partea administratorului drumului, demolarea, mutarea sau modificarea acestora, în condițiile în care acest lucru este impus de construirea sau exploatarea drumului public, precum și de asigurarea condițiilor pentru siguranța circulației.

(19) Mijloacele de publicitate sau reclamă, existente sau în curs de execuție, pentru care nu s-a obținut acordul prealabil și autorizația administratorului drumului de amplasare și/sau de acces la zona drumului public, se vor desființa de către deținători, pe cheltuiala acestora, în termenul stabilit de administratorul drumului.

(20) Aprobarea executării lucrărilor pentru amplasarea mijloacelor de publicitate se realizează prin autorizarea de construire, emisă în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare.

(21) Amenajarea intersecţiilor la acelaşi nivel între două sau mai multe străzi se va face cu asigurarea priorităţii pentru circulaţia care se desfaşoară pe strada de categorie superioară.

Conform Aviz – COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A. se vor respecta următoarele condiții:

(22) La amplasarea construcțiilor noi, in lungul DN 79A, in traversarea loc. Pilu și Varsand, se va respecta limita exterioare a zonei de siguranta, limita zonei de protectie, distanta de 26,00 m intre gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumului national, conform normelor tehnice și legislatiei in vigoare.

(23) Amplasarea obiectivelor în zona drumului național, in propunerea de extindere a intravilanului, trebuie să se realizeze astfel incât să se asigure spatiile de dezvoltare a drumului, a spațiilor pentru activităților industriale și de separare a traficului local de traficul de tranzit.

(24) Profilul transversal al DN 76 va asigura spațiul necesar pentru sporirea capacității de circulație în funcție de creșterea traficului rutier, precum și pentru amplasarea lucrărilor edilitare și de instalații în afara zonei de siguranță a drumului național.

(25) Pentru asigurarea prioritații circulației in vederea creșterii fluenței și siguranței traficului se va prevedea amenajarea și modernizarea intersecțiilor DN 76 cu drumurile clasificate. În fazele următoare de proiectare se vor prezenta la DRDP Timișoara pentru avizarea documentațiilor tehnice privind amenajarea acestor intersecții, precum și toate documentațiile faza PUZ, PUD, PT, care includ traseul drumurilor naționale.

(26) Zona intersecțiilor cu drumurile clasificate, precum și zonele din interiorul curbelor cu raze mici, vor fi protejate și se vor impune restricții de construire pentru rezervarea suprafețelor necesare modernizării intersecțiilor și asigurarea vizibilității în intersecții și curbe.

(27) În traversarea loc. Vărșand și Pilu se vor prevedea rigole și șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale, trotuare și stații (alveole) amenajate în afară părții carosabile a drumului național, pentru oprirea mijloacelor de transport interurban.

(28) În zona de propunere de extindere a intravilanului în zona DN 79A se vor prevedea rigole și șanțuri pentru scurgerea apelor pluviale. Drumurile colectoare vor fi prevăzute cu

facilități și pentru traficul pietonal, bicicliști, inclusiv pentru persoanele cu handicap, stații (alveole) amenajate în afară părții carosabile a drumului național, pentru oprirea mijloacelor de transport interurban.

(29) La promovarea obiectivelor social - economice prevăzute in PUG, in zona DN 79A, Consiliul Local Pilu, respectiv Consiliul Judetean Arad, vor avea in vedere ca in conformitate cu art. 46 din Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor să impună prin Avizul Tehnic sau Certificatul de Urbanism, obținerea de către beneficiari a acordului prealabil respectiv autorizației de amplasare și/sau accces CNAIR- DRDP Timișoara privind amplasarea acestor obiective și amenajarea accesului rutier la drumurile colectoare paralele cu traseul DN 79A și să nu elibereze autorizația de construire fără obținerea acestora.

Amplasarea faţă de cursuri de apă

(1) În zona cursurilor de apă existente, amplasarea construcțiilor se va face conform avizului deţinătorului/administratorului acesteia. Sunt premise doar construcțiile de drumuri, amenajări hidrotehnice, instalații de captare a apelor și de evacuare a apelor reziduale obligatoriu epurate, apărări de maluri de orice natură, diguri și alte lucrări similare.

(2) S-au instituit zone de protecţie şi interdicţii sau restricţii de construire de-a lungul cursurilor de apă și zone de protecţie sanitară la instalațiile de alimentare cu apă și colectarea apelor reziduale conform Legii nr. 107/1996 a apelor.

Amplasarea faţă de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, conform planșei de reglementări şi prescripţiilor specifice din cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcţionale.

(2) Retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerenţa şi caracterul fronturilor stradale.

(3) Autorizaţia de construire se emite numai dacă înălţimea clădirii nu depăşeşte distanţa masurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii faţă de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, judeţului Arad sau comunei Pilu şi proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

(5) Regimul de aliniere sau alinierea construcțiilor, este limita convenţională stabilită pentru fiecare zonă și subzonă funcţională în parte la cap. 3, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanţe minime între fronturile construite și un reper existent, care poate fi: aliniamentul stradal sau axul drumului/străzii, conform prezentului RLU. Astfel, construcțiile pot fi amplasate :

- pe aliniament, când frontul construit existent se confundă cu limita proprietăţilor către stradă, caz preponderent întâlnit în comuna Pilu, conform tradiţiei locale;
- retras de la aliniament, în următoarele cazuri ;
- înscrierea în regimul de aliniere existent ;
- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită faţă de alinierea existentă (spre interiorul parcelei).

(6) In zonele de protectie ale monumentelor istorice, autorizarea intervențiilor pe construcțiile existente și a construcțiilor noi se va face ținând cont de vecinătăți și de caracterul general al construcțiilor din zona respectivă astfel:

- în zona de locuințe din țesutul istoric se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu dispunerea clădirilor perpendicular pe frontul stradal și, pe cât posibil, orientarea spre sud a fațadei principale.

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcţionale;
b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

(2) Funcţie de fiecare zonă și subzonă funcţională în parte şi de suprafaţa de teren aferentă, pe o parcelă pot fi amplasate una sau mai multe construcţii, cu condiţia respectării distanţelor minime între construcţii, prevăzute la cap. 4 pentru fiecare zonă şi subzonă funcţională.

(3) Poziţia lor pe suprafaţa parcelei este condiţionată de regimul de aliniere faţă de drumurile și spaţiile publice și retragerile faţă de celelalte limite ale parcelei.

(4) In zonele de protectie ale monumentelor istorice, autorizarea intervenţiilor pe construcţiile existente și a construcţiilor noi se va face ţinând cont de vecinătăţi și de caracterul general al construcţiilor din zona respectivă astfel:

- construcţiile se vor amplasa de regulă în sistem de construcţii izolate, cu respectarea specificului local și a prevederilor Codului Civil.

- în zona de locuinţe din ţesutul istoric se recomandă modul tradiţional de folosire a parcelei, cu dispunerea clădirilor perpendicular pe frontul stradal și, pe cât posibil, orientarea spre sud a faţadei principale.

(5) Nu se vor afecta sub nicio formă activităţile militare, terenurile, construcţiile sau instalaţiile de orice tip, aflate în adminsitrarea Ministerului Apărării Naţionale.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenţie pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curţile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferenţa de nivel faţă de drumul public (neracordată funcţional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.
- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenţie sunt de 3,80 m lăţime și 4,20 m înălţime. Pentru curţile interioare închise menţionate, la diferenţe de nivel mai mari neracordate (functional), se asigură numai accese pentru forţele (personalul) de intervenţie, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lăţime şi 1,90 m înălţime.

(2) În mod excepţional se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

(3) Asigurarea accesului pentru autospecialele de intervenţie nu este obligatorie şi nu se asigură în situaţia în care parcelele se află la diferenţă de nivel faţă de drumul public mai mare de 0,5 m, sau când nu se justifică realizarea acestora (ex. anexe gospodăreşti), la construcţii încadrate în categoria "D" de importanţă redusă.

(4) Numarul și configuraţia acceselor prevazute la alin. (1) se determină conform prezentului regulament (în corelare cu HGR nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare).

(5) Stabilirea condiţiilor, tipurilor și a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcţii (administrative, financiar - bancare, comerciale, învăţământ, culte, locuinţe, unităţi economice etc.) prezentate în ANEXA nr. 4 la RGU aprobat prin HG nr. 525 /1996, se face în raport cu:

- destinaţia, structura funcţională şi capacitatea construcţiei, corespunzator condiţiilor de amplasament;
- accesele dimensionate ca număr şi capacitate în funcţie de caracteristicile construcţiei proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componenţa și caracterul traficului de pe drumurile publice;
- accesele directe la reţeaua majoră de circulaţie din localităţi sau din teritoriu;

- condiţiile de fluenţă, securitate, confort şi bună desfăşurare a circulaţiei generale pentru toţi participanţii la trafic (trafic usor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun);

(6) Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor.
(7) Se interzice autorizarea construcţiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare, în conformitate cu prevederile legale;
(8) Orice autorizare a accesului auto la drumurile publice se va face în baza avizului emis de administratorul acestora.
(9) Organizarea tramei stradale, profilele transversale ale drumurilor şi punctele de amenajare a intersecţiilor, podurilor şi pasarelelor propuse se vor executa conform planşelor – Reglementări urbanistice zone funcţionale şi căi de comunicaţie şi profilelor stradale anexe.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai daca se asigură accese pietonale, potrivit importanţei şi destinaţiei construcţiei.
(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înteleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate pubică sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.
(4) Trotuarele pietonale vor fi realizate în lungul străzilor, adiacent părţii carosabile, pe ambele părţi sau pe o singură parte. Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentaţie.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la reţelele publice de echipare existente

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente.
(2) În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluţii locale cu avizul organelor administratiei publice competente, sau dacă beneficiarul construcţiei se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.
(3) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de reţele edilitare

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
(2) Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
(3) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentei documentaţii de urbanism, aprobată conform legii.
(4) Amplasarea oricăror construcţii cu alte funcţiuni decât cele de echipare tehnico-edilitară sau gospodărie comunală se va face cu respectarea zonelor de siguranţă sau protecţie a reţelelor şi instalaţiilor aferente, în baza avizelor şi acordurilor deţinătorilor/administratorilor acestora.
(5) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural din intravilanul propus se interzice montarea suprateranǎ, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile

şi condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.
(6) Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.
(7) Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
(8) Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.
(9) Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.
(10) Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea reţelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, în extravilanul localităţilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.
(11) Documentaţiile pentru extinderile reţelelor publice de apă și canalizare vor fi supuse avizării Consiliului Tehnico – Economic al Companiei de Apă Arad la faza SF și PT.
(12) Pe întreg traseul al reţelei telefonice se impune menţinerea unor zone de protecţie vis-a-vis de construcţii, amenajări de drumuri, dezvoltări de zone industriale, etc.

Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

(1) Reţelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicaţii, canalizare şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt domeniu public al statului, comunei Pilu sau judeţului Arad, după caz.
(2) Reţeaua de drumuri și străzi pe traseul cărora se construiesc reţele edilitare aflate în categoria utilităţilor din serviciul public, aparţin domeniului public.
(3) Ulterior construirii de noi reţele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanţare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituţii publice specializate.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

Parcelarea

(1) În sensul prezentului regulament local de urbanism, cu respectarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare, parcelarea este: "acţiunea urbană prin care o suprafaţă de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuinţe individuale, de mică înălţime".
(2) Forma și dimensiunile parcelelor sunt prevăzute la cap. 4 pentru fiecare zonă şi subzonă funcţională în parte.
(3) Condiţiile de construibilitate sunt reglementate astfel încât terenurile rezultate în urma divizării să poată primi construcţia propusă, cu o configuraţie în acord cu destinaţia sa şi cu respectarea următoarelor condiţii cumulativ :

- Retragerea minim admisă faţă de aliniament,
- Retragerile minime faţă de limitele laterale,
- Indicatorii urbanistici POT și CUT,
- Regimul de înălţime şi/sau înălţimea maxim admisă,
- Regimul de construire și modul de amplasare a mai multor construcţii în incintă,
- Accese carosabile şi pietonale,

- Intervenţia în caz de necesitate,
- Posibilităţi de racordare la reţelele edilitare.

(4) Operațiunile de parcelare în vederea construirii în zonele cu parcelar istoric regulat din Pilu și Vărșand vor ține cont de următoarele:

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție;
- se recomandă ca loturile să respecte forma și dimensiunile loturilor existente;

(5) autorizarea intervențiilor pe construcțiile existente și a construcțiilor noi se va face ținând cont de vecinătăți și de caracterul general al construcțiilor din zona respectivă astfel:

- construcțiile se vor amplasa de regulă în sistem de construcții izolate, cu respectarea specificului local și a prevederilor Codului Civil.
- În zona de locuințe din țesutul istoric se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu dispunerea clădirilor perpendicular pe frontul stradal și, pe cât posibil, orientarea spre sud a fațadei principale.

(6) operațiunile de parcelare în vederea construirii în zonele cu parcelar istoric regulat din Pilu și Vărșand vor ține cont de următoarele:

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție;
- se recomandă ca loturile să respecte forma și dimensiunile loturilor existente;

(7) insulele cu parcele destinate locuirii vor păstra conformarea existentă la aprobarea prezentului regulament, cu acces din drumurile locale existente și se interzice divizarea acestora cu drumuri noi sau fundaturi care nu respecta caracterul zonei.

(8) se va conserva parcelarul tradițional.

Înălţimea construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea înălţimii maxim admise reglementate pentru fiecare UTR, zonă şi subzonă funcţională în parte.

(2) Din considerente de protejare a peisajului şi de respectare a tradiţiilor arhitecturale locale şi a caracterului de comunei, indiferent de funcţiunea construcţiilor, calculul înălţimii 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 acoperişului. Este obligatoriu ca toate construcţiile să preia panta naturală a terenului şi să se înscrie în scara peisajului natural și antropic înconjurător.

Aspectul exterior al construcţiilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază caracterul de bază a zonei.

(2) Aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea faţadelor, decoraţiuni, raportul plin-gol al faţadelor, tipul acoperişului, etc.

(3) Nu se admit construcţii care prin gabarit ies din scara cadrului natural şi construit înconjurător şi a prevederilor reglementate în cap. 4 al prezentului RLU pentru fiecare zonă funcţională în parte.

(4) Construcțiile vor avea de preferinţă acoperiş tip şarpantă. Excepţie fac instalaţiile şi/sau amenajările construcţiilor industriale sau agricole, sau construcţiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiş.

(5) Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli şi zugrăveli decorative moderne, ţiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporţie, 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 condiţia ca la dispunerea lor pe suprafeţe mari (pereţi cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de «chioşc din termopan».

(6) Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori «ţipătoare» sau improprii utilizării pe faţade sau acoperiş (tablă, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie şi fainaţă de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnuleţele, crenelurile, faţade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiţionale.

(7) Culorile utilizate vor fi din categoria nuanţelor naturale, fără tonuri stridente, de exemplu: maro, bej, crem, alb, roşcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Parcaje/Garaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor se emite numai dacă există prevăzute spaţii de parcare prevăzute funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei propuse.
(2) Parcajele/garajele pot fi în clădire sau în afară clădirii; subterane sau supraterane; cu regim deschis publicului, parţial sau total, sau parcaje în regim privat.

Spaţii verzi şi plantate

(1) Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii plantaţiilor existente.
(2) Pe restul terenului, destinat construirii se vor prevedea spaţii verzi şi plantate, altele decât cele existente, în funcţie de destinaţia şi capacitatea construcţiei.
(3) În sensul prezentului regulament, prin spaţii verzi şi plantate, se înţelege totalitatea amenajărilor de pe suprafaţa parcelei prevăzute cu arbori, arbuşti, plante ornamentale, suprafeţe cu gazon, grădini de flori, plantaţii de aliniament şi/sau de protecţie, alte asemenea.
(4) Norma orientativă pentru localităţi recomandă prevederea a 26mp/locuitor.
(5) În vecinătatea monumentelor istorice, în zonele de protecţie ale acestora şi în zonele protejate istoric, realizarea de spaţii verzi şi plantate se va face cu asigurarea vizibilităţii şi punerii în valoare a construcţiilor protejate. Realizarea plantaţiilor de arbori se va face la o distanţă care să nu pună în pericol construcţia protejată sub aspectul stabilităţii.

Împrejmuiri

(1) Funcţie de zona funcţională şi prevederile specifice din cap. 4, parcelele/construcţiile pot avea împrejmuiri sau nu.
(2) Indiferent de tipul de împrejmuire admis, aspectul acestora se va supune aceloraşi exigenţe arhitecturale ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor.

III. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

11. ZONE ŞI SUBZONE FUNCŢIONALE

Definirea unei anumite unităţi teritoriale de referinţă este determinată de trei parametri:

1. funcţiunile dominante admise cu sau fără condiţionări;
2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
3. înălţimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametrii conduce la modificarea prevederilor regulamentului şi deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Pentru toate zonele funcţionale se mai adaugă un criteriu de diferenţiere a prevederilor regulamentului, respectiv: ***situarea într-o zonă protejată sau zonă de protecţie a unui monument sau sit arheologic, delimitate în planşele de reglementări în baza studiului istoric.***

Podul din lemn, digul, drumul din piatră spre satul vechi și Canalul morilor:

1. **Delimitarea zonei construite protejate**

- Canalul Morilor până la punctul de confluență cu Crișul Alb;
- Digul pe ambele maluri ale râului, pe porțiunea cuprinsă între Canalul Morilor și zona presupusă a fi fost domeniu nobiliar;
- Podul din lemn;
- Drumul pietruit (pe ambele maluri ale Crișului), de la DN 79A până la pod, inclusiv biserica ortodoxă, continuând pe malul opus cu DC 119 (fost DJ 709K) până la traversarea digului.

2. **Valoare:**

- Elementele identificate ca valoroase sunt martori ai evoluției așezării
- Se recomandă punerea urgentă în siguranță a podului din lemn și cercetarea amănunțită din punct de vedere istoric, cu studii de fundamentare pentru datarea elementelor existente, necesare, de altfel, pentru intervențiile de punere în siguranță, chiar restaurare și conservare. Din declarațiile locuitorilor, acest pod nu este cel original, ci o reconstrucție a acestuia, cu optimizări, pe același amplasament. Urmele podurilor anterioare ar exista în apele Crișului Alb. Dacă aceste informații se confirmă, se poate avea în vedere și posibilitatea clasării obiectivului împreună cu digul și cu drumul pietruit de pe malul opus după următoarele considerente:

1. Punerea în siguranță a podului în regim de urgență și realizarea unui studiu de trafic în zonă cu rezolvarea punctelor de traversare a râului fără a periclita obiectul studiat.

2. Normei metodologice din 18/04/2008, document publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 540 din 17/07/2008, privind clasarea şi inventarierea monumentelor istorice, capitolul III – Criterii de clasare a bunurilor imobile.

3. **Grad de protecție:**

- maxim - se protejează valorile arhitectural-urbanistice, istorice, inginerești și de mediu natural în ansamblul lor. Sunt permise intervenții care conservă și potențează valorile existente.

4. **Intervenții:**

- punerea în siguranță a podului din lemn prin stabilizarea structurii pentru a putea fi utilizat în condiții care nu pun în pericol sănătatea oamenilor.
- realizarea unui nou pod de traversare a râului (pietonal şi auto) pentru a evita deteriorări ulterioare ale podului din lemn și dedicarea acestuia din urmă traficului pietonal.
- cercetarea amplasamentului zonei de sat dispărute și evidențierea drumului pietruit

5. **Utilizare funcțională:**
   1. *Funcțiuni admise:*
      - Se mențin funcțiunile actuale din ansamblul studiat (pod, drum, pășune, dig, lăcaș de cult, spațiu verde), atâta timp cât acestea nu afectează integritatea elementelor valoroase și a cadrului natural.
      - se permit lucrări de renovare, întreținere, conservare, restaurare fără alterarea volumetriei construcțiilor și fără a afecta cadrul natural.
   2. *Funcțiuni admise cu condiționări:* se permit amenajări reversibile aferente sectorului cultural-turistic, care să nu afectează integritatea sau volumetria elementelor valoroase, a vegetației și a faunei.
      - se permit amenajări reversibile aferente sectorului cultural-turistic, care să nu afectează integritatea sau volumetria elementelor valoroase, a vegetației și a faunei.
      - se permit realizarea de lucrări de infrastructură și edilitare doar dacă acestea sunt indispensabile conservării elementelor valoroase și au impact minim asupra integrității volumetrice, vizuale și funcționale a obiectivelor din zona protejată.
   3. *Funcțiuni interzise:*
      - activități care pot provoca degradarea elementelor ansamblului protejat, sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată
      - activități productive poluante, cu risc tehnologic
      - activități de producție și depozitare
      - activități agricole
      - platforme și parcaje
      - lucrări de terasament
      - construcții permanente de orice fel, cu excepția parcelei aferente bisericii ortodoxe în care se vor putea edifica anexe și construcții cu funcțiuni complementare acesteia. Se interzic extinderile și intervențiile care modifică volumetria clădirii bisericii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR - se impune interdicție de construire în zona protejată, cu excepția parcelei aferente bisericii ortodoxe.

6. **Condiții de avizare:**
   - În condițiile respectării prezentului regulament:
     - se eliberează Certificatul de urbanism fără avizul prealabil al Ministerului Culturii;
     - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
   - În cazul unei propuneri diferite față de prezentul regulament:
     - se eliberează Certificatul de Urbanism numai în baza aprobării unui PUZ având avizele Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și Ministerului Culturii
     - pentru faza Proiect de autorizație de construire este necesar avizul Ministerului Culturii;
   - pentru intervenții în spațiul public (mobilier urban, pavimente, vegetație, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Arad), la faza Certificat de urbanism și la faza Proiect de autorizație de construire.

Recomandări:

- Dezvoltarea localității ținând cont de specificul local:
  - autorizarea intervențiilor pe construcțiile existente și a construcțiilor noi se va face ținând cont de vecinătăți și de caracterul general al construcțiilor din zona respectivă astfel:
    - construcțiile se vor amplasa de regulă în sistem de construcții izolate, cu respectarea specificului local și a prevederilor Codului Civil.

- În zona de locuințe din țesutul istoric se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu dispunerea clădirilor perpendicular pe frontul stradal și, pe cât posibil, orientarea spre sud a fațadei principale.

o operațiunile de parcelare în vederea construirii în zonele cu parcelar istoric regulat din Pilu și Vărșand vor ține cont de următoarele:
- în zonele cu parcelări existente, executate anterior prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție;
- se recomandă ca loturile să respecte forma și dimensiunile loturilor existente;

- Amenajarea peisageră a zonei verzi definitorie profilului străzii principale din Pilu cu valorificarea spațiilor verzi ample:
  - se vor păstra și conserva speciile vegetale locale existente. Eventualele amenajări ulterioare nu vor aduce specii vegetale nespecifice zonei.
  - intervențiile și dezvoltările viitoare nu vor modifica profilul stradal existent și nu vor reduce suprafețele de spațiu verde. Sunt permise amenajări peisagere integrate de tipul aleilor pietonale permeabile și mobilier urban.
  - pe amprenta la sol a coronamentului nu se vor efectua săpături de adâncime și se va evita scurgerea și depozitarea de substanțe nocive arborilor. În situații unde săpătura este inevitabilă, se vor consulta specialiști în domeniu.
- Documentarea și conservarea (cu optimizările necesare) a soluției de realizarea trotuarului de gardă din cărămidă arsă și klinker în Pilu.
- Promovarea rezervației naturale a Natura 2000

- Cercetarea istorică a ansamblului parohiei catolice din Vărșand.

<u>Pentru terenurile cuprinse în zona de protecție a siturilor arheologice:</u>

Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și siturile arheologice reperate sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (încontinuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construcție pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Arad).

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.

Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție *in situ*).

Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

Intervenţiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere (deschideri de mine), reţele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătăţiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafaţa mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic instruziv (sondaje arheologice) şi întocmirea unui raport de specialitate.

Diagnosticul arheologic intruziv are drept scop determinarea prezenţei sau absenţei materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuţia lor spaţială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiţiei conform Art. 7 din Ordonanţa Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

Diagnosticul arheologic intruziv va avea rolul de a delimita clar, atât în teren şi pe planurile topografice anexate la documentaţia beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiţie şi de a propune, prin *Raportul de diagnostic arheologic*, soluţiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

Intervenţiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicaţie, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezenţa sau absenţa materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii şi înregistrat în Registrul arheologilor.

Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în afară zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivălor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obţinerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunţă, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Arad, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeţei de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Arad).

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ

C - zona centrală

IS - ZONA DE INSTITUŢII ŞI SERVICII

IS - zona instituţii şi servicii în afară zonei centrale

L - ZONA DE LOCUINŢE

L1 – subzona locuinţe și funcţiuni complementare preponderant rezidențiale, cu regim mic de înălțime;

L2 - subzona locuinţe și funcţiuni complementare în zone noi dezvoltate,

L3 - subzonă locuințe cu elemente de arhitectură specific zonei.

ZONE MIXTE

L/IS – zonă locuinţe şi funcţiuni complementare / zonă instituții și servicii,

IS/SP – zonă instituţii şi servicii/turism, agrement, sport, recreere în spaţii plantate,

IS/ID - zona instituţii şi servicii/unităţi industriale și depozitare cu profil nepoluant,

ID/A - zona industriale și depozitare cu profil nepoluant / zona unităţilor agricole.

A - ZONA UNITĂŢILOR AGRO-ZOOTEHNICE CU PROFIL NEPOLUANT

- **Aa -** zona unităţilor Agricole,
- **Az** - zona unităţilor zootehnice.

SP - ZONA SPAŢIILOR VERZI

SP1 - spaţii verzi - parcuri, grădini şi scuaruri publice,

SP2 – plantaţii de protecţie, plantaţii de aliniament și grădini de faţadă

SP3 - amenajări sportive și de agrement;

TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ŞI CONSTRUCŢII AFERENTE

TE - construcții și dotări aferente echipării tehnico-edilitare (de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc.)

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

GC - zona cimitirelor

DS - ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAŢIE RUTIERĂ

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

TC – TERENURI OCUPATE CU CAI DE COMUNICATIE

TA - TERENURI AGRICOLE

TAa - subzona destinată pentru activităţi agricole.

TAp - subzona destinată pentru activităţi de producere a furajelor şi pentru păscutul animalelor (păşuni, izlazuri).

TN – TERENURI NEPRODUCTIVE

TS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

TF - TERENURI FORESTIERE

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.

IV. PEVEDERI LA NIVELUL ZONELOR şi SUBZONELOR FUNCŢIONALE

TERENURI CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

Zonele cu potențial de dezvoltare a zonelor protejate – operațiuni de reabilitare a fondului construit, sunt permise următoarele tipuri de intervenții:

Rezervații arheologice

- Reluarea și continuarea susținută a cercetărilor,
- Punerea în valoare a siturilor și a vestigiilor descoperite,
- Rentabilizarea siturilor arheologice prin adecvarea infrastructurii necesare includerii lor în circuite turistice.

Zona centrală Vărșand

- Cercetarea istorică amănunțită a bisericii, a fostei parohii și a fostei școli maghiare (apoi grădiniță),
- Documentarea elementelor valoroase (mozaic),
- Consolidarea, reabilitarea și refuncționalizarea clădirii fostei școli maghiare.
- Confirmarea sau infirmarea legendei locale referitoare la reședința nobiliară ce funcționează astăzi ca magazin și, daca este cazul, includerea clădirii în zona protejată.

Digul, podul din lemn și rezervația Natura 2000

- Realizarea strategiilor care se subordonează proiectelor de valorificare și protecție a rezervației naturale, astfel încât să fie cuprinse și aceste obiecte de patrimoniu și să fie puse în valoare.

C - ZONA CENTRALĂ

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conţine funcţiuni cu caracter de centralitate şi reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivelul localităţii.

Funcţiunile prezente în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii, administraţie, cultură, culte și zona de locuinţe individuale și colective mici, spaţii verzi.

Zona centrală este amplasată în partea mediană a satelor Pilu și Vărșand şi este delimitată în planşa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare.

C - zona centrală compusă din urmatoarele subzone funcționale:
IS - subzona instituţii şi servicii în zona centrală,
L1 – subzona locuinţe și funcţiuni complementare preponderant rezidențiale, în zona centrală;
SP1 - subzona spaţii verzi - parcuri, grădini şi scuaruri publice,
SP2 – subzona plantaţii de protecţie, plantaţii de aliniament și grădini de faţadă,
DS – subzone destianții speciale,
CCr - subzona zona căilor de comunicație rutieră.

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- se menţin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerinţelor actuale sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei;
- se permite orice construcţie cu caracter de reprezentativitate la nivelul comunei, cu funcţiune publică sau privată, astfel:

- construcții cu funcțiune publică din domeniul administrației, învățământ, cultură, culte, sănătate, sociale, agrement, sport, etc.;
- construcții pentru servicii de interes public comerciale, alimentatie publica, financiar-bancare, învățământ, sănătate, cultura, turism, amenajari sportive, agrement, etc.;
- construcții care adăpostesc funcțiuni aferente zonelor rezidențiale pentru comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, agrement, ateliere meșteșugărești, etc.;
- construcții care deservesc subzone de locuințe colective;
- locuințe individuale cu regim mai ridicat de înălțime și anexe ale acestora: ex. bucătării de vară, magazii, depozite și altele asemenea de mici dimensiuni. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea;
- Construcții provizorii de tip chioșc, metalice sau din lemn, pentru comerț, alimentație publică sau chioșc urban de dimensiuni mici, cu funcțiuni comerciale și de servicii;
- se permit zone de spatii verzi publice, plantații de protecție, plantații de aliniament și grădini de fațadă în lungul drumurilor care deservesc zona centrala;
- se permit zone aferente căilor de comunicație rutieră;
- se permit zone aferente construcții și dotări aferente echipării tehnico-edilitare (de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc.);

- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: locuințe, anexe gospodărești, 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.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- 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;
- sunt permise firme și panouri indicatoare, dar numai în exteriorul construcțiilor, pe domeniul public; se admite amplasarea panourilor publicitare cu suprafața de maxim 12 mp (o față) și înălțime maximă de 8 m, iar prin amplasarea acesstora nu vor fi umbrite ferestrele locuințelor, școlilor și altor funcțiuni protejate;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- - se interzice epuizarea rezervei de teren liber pentru dezvoltarea zonei centrale 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 gospodărești în zona de retragere de la aliniament;
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

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** 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 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, bucătăriilor și a spațiilor de preparare;
- **construcții de agrement** - sălile de tip club se recomanda a se orienta 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:
    - saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
    - laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
    - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumurile publice

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de altă a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naționale** și **12 m pentru drumurile județene.**

- 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

- Se vor menține aliniamentele existente;
- Amplasarea construcțiilor se va face de regulă, cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare, respectiv păstrând alinierea preponderentă pe stradă, în general pe aliniament (pentru zonele rezidențiale și dotări) sau retras (pentru instituții publice);
- Construcțiile se pot amplasa și în adâncimea lotului, funcție de morfologia terenului (ex. terenuri în pantă), caz în care retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de min. 3,0 m pentru locuințe și min. 5,0 m pentru celelalte funcțiuni pe drumurile locale, și minim 5,0 m pentru locuințe și min. 10,0 m pentru dotări pe parcelele cu acces din drumurile județene;
- În cazul amplasării retrase, 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.

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

Construcțiile pentru alte funcțiuni decât locuințele se vor retrage față de limitele laterale minim 3,0m.

Locuințele se vor 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 50 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime pentru anexele gospodărești - central sau de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. In 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 minima egală cu înălțimea

acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.

Toate construcţiile se vor retrage faţă de limita posterioară a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin **5 m**, excepţie locuinţele pentru care distanţa minimă va fi de **3 m,** cu condiţia să respecte concomitent banda de construibilitate (distanţa de la aliniament în profunzimea lotului): 20m pentru locuinţă şi 40m pentru anexe gospodăreşti.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 m** dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afară circulaţiilor/drumurilor publice;
- circulaţiile carosabile din subzonele de învăţământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelo;
- accesele auto vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii. 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 locuinţe de cele pentru construcţiile cu altă funcţiune amplasate pe aceeaşi parcelă. În mod asemănător, se vor separa accesele pentru vizitatori/ angajaţi/ aprovizionare;
- se va păstra trama stradală existentă şi caracterul acesteia.

Articolul 9 – Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importantei, destinatiei și capacităţii construcţiei. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare (rampe/borduri coborâte);

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 – Racordarea la reţelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice existente;
- În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluţii locale cu avizul organelor administraţiei publice competente, sau beneficiarul construcţiei se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.
- Lucrările de racordare și de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheţii;

Articolul 11 – Realizarea de reţele edilitare

Realizarea de noi reţele publice se realizează de autorităţile/instituţiile publice sau de interes public. Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului 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, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile

şi condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicaţii, canalizare şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Pilu sau judeţului Arad, după caz.

Ulterior construirii de noi reţele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanţare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituţii/autorităţi publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR

Articolul 13 – Parcelarea

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiţie;
- se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular şi dimensiunile loturilor existente (aprox. 15-25x60 - 20-30x100m) cu excepţia zonelor cu reţea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.
- insulele cu parcele destinate locuirii vor păstra conformarea existentă la aprobarea prezentului regulament, cu acces din drumurile locale existente și se interzice divizarea acestora cu drumuri noi sau fundături care nu respectș caracterul zonei.
- se va conserva parcelatul tradițional,

- autorizarea intervenţiilor pe construcţiile existente și a construcţiilor noi se va face ținând cont de vecinătăți și de caracterul general al construcţiilor din zona respectivă astfel:
  - construcţiile se vor amplasa de regulă în sistem de construcţii izolate, cu respectarea specificului local și a prevederilor Codului Civil.
  - În zona de locuinţe din ţesutul istoric se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu dispunerea clădirilor perpendicular pe frontul stradal și, pe cât posibil, orientarea spre sud a fațadei principale.
- operațiunile de parcelare în vederea construirii în zonele cu parcelar istoric regulat din Pilu și Vărșand vor ține cont de următoarele:
  - în zonele cu parcelări existente, executate anterior prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiţie;
  - se recomandă ca loturile să respecte forma și dimensiunile loturilor existente;

- se recomandă amplasarea construcţiilor aferente instituţiilor şi serviciilor publice pe terenuri cu suprafaţa minimă de **800mp** şi o deschidere la strada de minim **15.0** metri; pentru locuinţe şi construcţiile private pentru prestări servicii către populaţie (comerţ, activităţi manufacturiere, etc.) parcela va avea suprafaţa minimă de **200mp** şi o deschidere la stradă de minim **12,0m**. Cele două condiţii trebuie respectate cumulativ.

Articolul 14 - Înălţimea construcţiilor

- Pentru **alte funcţiuni** decât locuinţele individuale regimul maxim de înălţime va fi de **P+2+M, Hmax cornişă = 10m, Hmax coamă = 13m.**

Pentru **locuinţe – P+1+M, Hmax cornişă = 7m, Hmax coamă = 11m**

- mansardele indiferent de funcţiunea construcţiei se vor înscrie în volumul acoperişului şi vor avea o suprafaţă de maxim 60% din aria construită;
- panta maximă a acoperişului va fi de **45°**

Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înaltime maxim admis (numar niveluri, H maxim) obiectivele de cult: lacase de cult, clopotnițe, turle; instalații tehnologice din cadrul zonelor de activitați tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport - agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc, dar se recomandă integrarea armonioasă în scara și gabaritul construcțiilor din vecinătate.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcţiunii şi va ţine 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 tradiţionale ale zonei cu case cu dezvoltare liniară, acoperişuri tip şarpantă, panta maximă de 45°, tencuite şi văruite.

Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

VOLUMETRIE: clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale simetrice, repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri, decoraţiuni tradiţionale sobre.

ACOPERIŞ: tip şarpantă, de preferinţă acoperişul în două sau patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic, ţiglă sau tablă vopsită.

Sunt admise luminatoare în planul acoperişului sau verticale, pe o suprafaţă ce nu va depăşi cumulat 1/3 din suprafaţa pantei sudice a acoperişului. Sunt admise luminatoare în planul acoperişului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor şarpantei.

ASPECT: construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existent (1/6) la construcțiile tradiţionale 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 (uşi şi ferestre) vor fi rectangulare, fără arcade.

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

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

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli şi zugrăveli decorative moderne, ţiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporţie, 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 condiţia ca la dispunerea lor pe suprafeţe mari (pereţi vitaţi sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioşc din termopan".

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

INTERDICŢII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural şi construit înconjurător. Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafeţe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "ţipătoare"sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiş (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie şi fainaţă de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnuleţele, crenelurile, balustradele din baluştrii de beton sau ipsos, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi tradiţionale. Nu se admit următoarele culori pentu exterior (zugrăveli, tâmplării, decoraţiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coşuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiţionat şi ventilaţie pe fațada principală.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;

- se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicaţii speciale în zona centrală a comunei PILU. În situaţii excepţionale se poate autoriza amplasarea unor „antene ecologice", care ascund elementul funcţional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulaţiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importantei, destinaţiei și capacităţii construcţiei, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini şi vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m înălţime;

Articolul 17 – Spaţii verzi şi plantate

- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase, păstrându-se cel puţin **30%** din suprafaţa terenului pentru a se amenaja ca spaţiu verde;
- spaţiile neconstruite și neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste **4.0** metri înălţime şi diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi **10** arbori în perimetrul propriu sau în spaţiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime;
- în spaţiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcarea autovechiculelor (după caz)

Articolul 18 – Împrejmuiri

- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălţimea şi elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălţimea, materialele, etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente, semiopace sau opace funcţie de tipologia preponderentă în zonă şi vor avea înălţimea 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 şi vor fi dublate de gard viu. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se pot admite înălţimi mai mari, doar în cazul preluării înălţimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea;
- spre limitele separative (laterale şi posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălţimea de max. 2,2 metri;
- spaţiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard pe aliniament putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim – C /IS = 50 %, - subzona instituţii şi servicii în zona centrala,

excepţie învăţământ!

Pentru construcţii de învăţământ se vor respecta prevederile RGU astfel:

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcţie;
- zona curţii de recreație, de regula asfaltăta;
- zona terenurilor și instalațiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţa minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţa minima de 20 mp/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcții,

- 75% teren amenajat (curte recreatie şi amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

POT maxim – C / L1 - 35% – subzona locuinţe și funcţiuni complementare preponderant rezidențiale, cu regim mare de înălțime, în zona centrala;

POT maxim – C / SP1 - 15% - spaţii verzi - parcuri, grădini şi scuaruri publice,

POT maxim – C/ CCr – neprevazut - subzona zona căilor de comunicație rutieră.

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

C /IS = CUT maxim = 1,5, H max. = P+2+M;

C /Li = CUT maxim = 0,9, H max. = P+1+M;

C /SP2 - nu este prevazut;

C /Ccr - nu este prevazut.

** Sunt exceptate de la prevederile privind regimul de înaltime maxim admis (numar niveluri, H maxim) obiectivele de cult: lacase de cult, clopotnițe,turle; instalații tehnologice și hale tehnologice din cadrul zonelor de activitați productive și agrozootehnice, tehnico-edilitare; instalații specifice din cadrul zonelor verzi, locurilor de joacă pentru copii și zonelor de sport - agrement (ex. Trambuline, gradene, turnuri de parașutism, turnuri de observare, etc.), săli de sport, săli polivalente, bazine etc.*

*** Sunt exceptate construcțiile de învățământ 25% din teren ocupat de construcții, restul de 75% teren amenajat.*

IS - ZONA DE INSTITUŢII ŞI SERVICII

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conţine funcţiuni de interes public, polarizatoare la nivel local sau zonal.

Funcţiunile prezente în cadrul zonei sunt reprezentate din unităţi de prestări servicii, comerciale, administrative, culturale sau de cult, agrement, turism, învăţământ, sănătate, etc., care polarizează local interesul locuitorilor din zonă. Zona de instituţii şi servicii este dispersată în teritoriu şi este delimitată în planşa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare.

Zona este compusă din următoarele subzone funcţionale:

IS - zona instituţii şi servicii în afară zonei centrale

SECŢIUNEA II : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- se menţin neschimbate acele utilizări iniţiale ale clădirilor care corespund cerinţelor actuale sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei;
- se permite orice construcţie cu caracter de reprezentativitate la nivelul comunei, cu funcţiune publică sau privată, astfel:
  - construcţii cu funcţiune publică din domeniul administraţiei, învăţământ, cultură, culte, sănătate, sociale, agrement, sport, etc.;
  - construcţii care adăpostesc funcţiuni aferente zonelor rezidențiale pentru comerţ, alimentaţie publică, turism, prestări servicii, agrement, ateliere meşteşugăreşti, P.F.A-uri, birouri individuale de prestări servicii (ex: avocatură, contabilitate, cabinete medicale individuale, arhitectură, cadastru, imobiliare, frizerie - cosmetică, ș.a.m.d.), etc.

- construcții care indeplinesc funcţiuni administrative (sedii de firme) unde se permite și locuirea;
- construcţii care adăpostesc funcţiuni aferente zonelor rezidențiale, compatibile functiunii de servicii publice;

- se permite desfiinţarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncţionalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise: instituţii publice, construcții pentru comerţ, servicii, turism, rezidențial, etc.;
- se permite înfiinţarea de noi retele edilitare şi modernizarea reţelelor tehnico edilitare existente;
- modernizarea drumurilor existente, spaţii verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- inserţiile de noi construcţii, extinderile și schimbările de destinaţie - conversiile funcţionale, se admit cu condiţia să nu incomodeze prin poluare și trafic funcţiunile;
- se permit funcţiuni pentru alimentaţie publică și comerţ cu băuturi alcoolice cu condiţia amplasării acestora la o distanţă mai mare de 100m faţă de instituţiile de cult și învăţământ;
- în zonele de protecţie ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condiţiile deţinătorului reţelei;
- se vor asigura circulaţii şi piaţete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafaţa de teren.

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

SECŢIUNEA III - CONDIŢII DE CONFORMARE și AMPLASARE A CONSTRUCŢIILOR REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea faţă de punctele cardinale

- **construcţii administrative și financiar-bancare** - se recomandă orientarea faţă de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spaţiilor pentru public și a birourilor;
- **construcții comerciale** - se recomandă orientarea faţă de punctele cardinale, astfel încât să se asigure insorirea spaţiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a spaţiilor de depozitare, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;
- **construcții de agrement** - sălile de tip club se recomandă a se orienta sud, sud-vest sau sud-est;
- **construcții de cult** – funcţie de specificul cultului;
- **construcții de cultură** - vor avea spaţiile 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 şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea. Pentru construcțiile de cultură ca bibliotecile, cluburile, sălile de reuniune, case de cultură, centre de expoziţii nu se impun condiţii de orientare faţă de punctele cardinale;
- **construcții de învăţământ**, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest;bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoarele se vor orienta spre nord; terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud;
- **construcții de sănătate** se recomandă orientarea faţă de punctele cardinale astfel:
  - saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
  - laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;
  - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumurile publice

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de altă a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naționale** și **12 m pentru drumurile județene.**

- 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

- Se vor menține aliniamentele existente;
- Amplasarea construcțiilor se va face de regulă, cu respectarea ordonanței arhitecturale anterioare, respectiv păstrând alinierea preponderentă pe stradă, în general retras (pentru instituții publice);
- Construcțiile se vor amplasa și în adâncimea lotului, funcție de morfologia terenului (ex. terenuri în pantă), caz în care retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de min. 5,0 m pe drumurile locale și min. 10,0 m pentru parcelele cu acces din drumurile județene.
- 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 m înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale minim 3,0 m.

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

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 **5 m.**

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 m** dintr-o circulație publică în mod direct;
- parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afară 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.

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 retelele 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 administratiei 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 șanțurile 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 suprateranǎ, 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 Pilu 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)

- 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 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 **800 mp** și o deschidere la strada de minim **15.0** metri. Cele două condiții trebuie respectate cumulativ.

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 funcţiunii şi va ţine seama de specificul și caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Se vor respecta tipologiile tradiţionale ale zonei cu case cu dezvoltare liniară, acoperişuri tip şarpantă, panta maximă de 45°, tencuite şi văruite.

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

VOLUMETRIE: clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale simetrice, repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri, decoraţiuni tradiţionale sobre.

ACOPERIŞ: tip şarpantă, de preferinţă acoperişul în două sau patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic, ţiglă sau tablă vopsită.

Sunt admise luminatoare în planul acoperişului sau verticale, pe o suprafaţă ce nu va depăşi cumulat 1/3 din suprafaţa pantei sudice a acoperişului. Sunt admise luminatoare în planul acoperişului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor şarpantei.

ASPECT: construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existent (cca. 1/6) la construcțiile tradiţionale şi exprimarea stilistică sobră şi echilibrată promovată de caracterul construcțiilor existente. Dacă există pe fațade elemente decorative, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.

Pentru parcele amplasate la DN și DJ, golurile (uşi şi ferestre) vor fi rectangulare, fără arcade (excepţie bisericile).

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

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

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli şi zugrăveli decorative moderne, ţiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporţie, 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 condiţia ca la dispunerea lor pe suprafeţe mari (pereţi vitaţi sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioşc din termopan".

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

INTERDICŢII: Nu se admit construcţii care prin gabarit ies din scara cadrului natural şi construit înconjurător. Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafeţe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "ţipătoare"sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiş (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie şi fainaţă de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnuleţele, crenelurile, balustradele din baluştrii de beton sau ipsos, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi tradiţionale. Nu se admit următoarele culori pentu exterior (zugrăveli, tâmplării, decoraţiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coşuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiţionat şi ventilaţie pe fațada principală.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicaţii speciale. În situaţii excepţionale se poate autoriza amplasarea unor „antene ecologice", care ascund elementul funcţional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulaţiilor publice;

- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importantei, destinaţiei şi capacităţii construcţiei, şi se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini şi vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălţime;

Articolul 17 – Spaţii verzi şi plantate

- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase, păstrându-se cel puţin **30%** din suprafaţa terenului pentru a se amenaja ca spaţiu verde;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste **4.0** metri înălţime şi diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi **10** arbori în perimetrul propriu sau în spaţiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime;
- în spaţiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. şi se va asigura parcarea autovechiculelor (după caz).

Articolul 18 – Împrejmuiri

- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălţimea şi elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălţimea, materialele, etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente, semiopace sau opace funcţie de tipologia preponderentă în zonă şi vor avea înălţimea 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 şi vor fi dublate de gard viu. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.
- se pot admite înălţimi mai mari, doar în cazul preluării înălţimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale şi posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălţimea de max. 2,2 metri.
- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard pe aliniament putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

IS – POT maxim = 40 % (excepţie învăţământ);

Pentru construcţii de învăţământ se vor respecta prevederile RGU astfel:

Amplasamentul va fi organizat în patru zone, dimensionate în funcţie de capacitatea unităţii de învăţământ, după cum urmează:

- zona ocupată de construcţie;
- zona curţii de recreatie, de regula asfaltăta;
- zona terenurilor şi instalaţiilor sportive;
- zona verde, inclusiv grădina de flori.

Pentru învăţământul preşcolar (grădiniţe) se va asigura o suprafaţa minima de teren de 22 mp/copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale, licee, şcoli postliceale şi şcoli profesionale, o suprafaţa minima de 20 mp/elev.

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

- 25% teren ocupat de construcţii

- 75% teren amenajat (curte recreaţie şi amenajări sportive, zona verde, grădina de flori) din terenul total.

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

IS – CUT maxim = 1,2.

L - ZONA DE LOCUINȚE

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona conţine predominant funcţiunea de locuire, în care pot coexista cu locuinţele, dotări publice și servicii complementare de comerţ, turism, mici activităţi productive nepoluante sau agricole de subzistenţă, ateliere manufacturiere, prestări servicii cu caracter local.

L – ZONA DE LOCUINȚE

L1 – subzona locuințe și funcțiuni complementare preponderant rezidențiale, cu regim mic de înălțime;

L2 – subzonă locuințe și funcțiuni complementare în zone noi dezvoltate.

L3 – subzone locuințe cu elemente de arhitectură specifice zonei.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

Locuinţe şi anexe gospodăreşti, de factură tradiţională.

Dotări comerciale și servicii, de mici dimensiuni, inclusiv mici activităţi productive tradiţionale nepoluante (ateliere manufacturiere) sau agricole de subzistenţă, cabinete medicale individuale.

Loisir de interes local (mici cluburi, sport).

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

Se permite desfiinţarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncţionalizarea construcţiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuinţe, anexe gospodăreşti, dotări şi servicii, etc.

Se permite înfiinţarea de noi reţele edilitare şi modernizarea reţelelor tehnico edilitare existente.

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

L3 – locuire și funcțiuni complementare, turism rural, comerț și alimentație publică – unități mici, servicii, activități meșteșugărești.

Articolul 2 - Utilizări premise cu condiţii

L1, L2, L3 - Dotările comerciale și servicii, inclusiv activităţile productive tradiţionale cu condiţia să nu depăşească **150 mp** arie construită și **200 mp** arie construită desfăşurată și să nu atragă mai mult de 3 maşini, excepţie unităţile de cazare turistice.

- Pensiunile/agropensiunile noi sau conversia locuinţelor (totală sau parţială) în spaţii de cazare pentru turişti să nu depăşească o capacitate de maxim 5 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.

În zonele de protecţie ale drumurilor și reţelelor tehnico-edilitare se va obţine avizul administratorului/deţinătorului acestora.

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

În zonele de protecţie sanitară ale cimitirelor, locuinţele și pensiunile/agropensiunile noi sunt admise doar cu condiţia racordării la reţeaua publică de apă.

În zona de protecţie a cursurilor de apă/lucrărilor de îmbunătăţiri funciare se va obţine avizul AN Apele Române şi/sau ANIF, după caz.

Articolul 3 - Utilizări interzise

Locuinţe, pensiuni şi agropensiuni în zona de protecţie a cimitirelor până la realizarea reţelei publice de alimentare cu apă și racordarea la aceasta.

Orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiţii.

Construcții provizorii de orice natură.

L3 – activități industriale și de depozitare, cu excepția activităților meșteșugărești, unități comerciale de mari dimensiuni.

SECŢIUNEA III - CONDIŢII DE CONFORMARE și AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea faţă de punctele cardinale

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

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

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

Articolul 5 – Amplasarea faţă de drumurile publice

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de altă a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naționale** si **12 m pentru drumurile judeţene.**

Se vor respecta prospectele străzilor conform planşelor – Reglementări urbanistice zone funcţionale şi căi de comunicaţie și profilelor stradale anexe

Articolul 6 - Amplasarea faţă de aliniament

L1, L2, L3

Se vor păstra aliniamentele existente.

Amplasarea construcțiilor se va face de regulă, cu respectarea ordonanţei arhitecturale anterioare, respectiv păstrând alinierea tradiţională preponderentă pe stradă – pe aliniament.

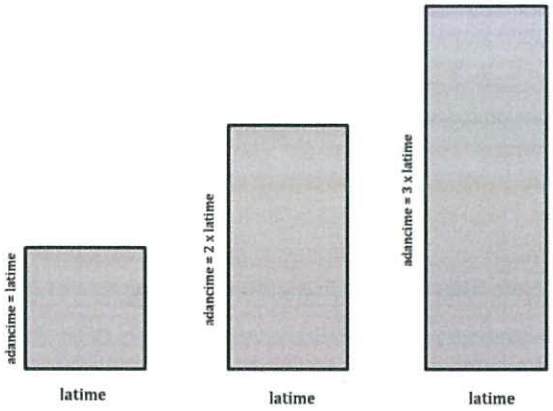
Construcțiile se pot amplasa și în adâncimea lotului, caz în care retragerea minimă faţă de aliniamentul la stradă va fi de min. 3,0 m pentru locuinţe şi min. 5,0 m pentru celelalte funcţiuni pe drumurile locale, şi minim 5,0 m pentru locuinţe şi min. 10,0 m pentru dotări pe parcelele cu acces din drumul național.

Pentru toate zonele în cazul amplasării retrase, în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

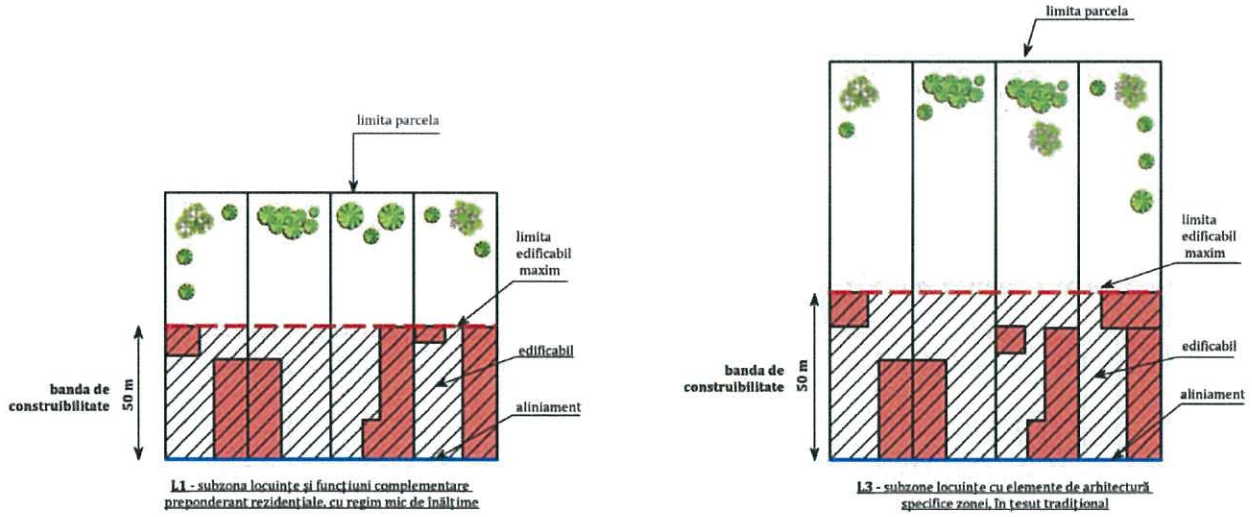
Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

L1, L2, L3

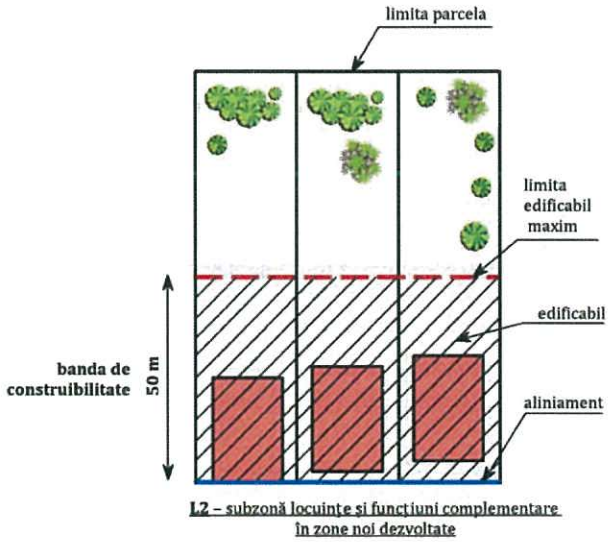
- Locuinţele se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor în sistem izolat sau cuplat (în general cu latura scurtă la stradă) sau înșiruit (cu ocupare integrală a frontului la stradă), pe o adâncime de maximum 50 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime pentru anexele gospodăreşti - central sau de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiţia ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. In acest caz se vor aplica tipologii precum "L", "U", "C", "T", "O" etc.



Forma și dimensiuni optime ale parcelei



***L1** - subzona locuințe și funcțiuni complementare preponderant rezidențiale, cu regim mic de înălțime și **L3** - subzone locuințe cu elemente de arhitectură specifice zonei, în țesut tradițional*



***L2** – subzonă locuințe și funcțiuni complementare în zone noi dezvoltate*

În cazul curţilor interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între faţadele interioare paralele se va asigura o distanţă minima egală cu înălţimea acestora, dar nu mai puţin de 6 m (sunt admise configuraţii în retrageri transversale succesive, cu condiţia îndeplinirii la orice nivel a relaţiei menţionate).

In cazul coexistenţei pe aceeaşi parcelă a două corpuri de clădire, între faţadele paralele ale acestora se va asigura aceeaşi relaţie.

L2 – construcțiile se vor amplasa de regulă în sistem izolat, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

L1, L3 – se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu aranjarea clădirilor perpendicular pe stradă și orientarea sper sud a fațadei principale.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 - Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,00 m** dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate.

Parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afară circulaţiilor/drumurilor publice.

Accesele auto vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii. 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 importantei, destinatiei și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare (rampe/borduri coborâte).

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 - Racordarea la reţelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice existente;
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluţii locale cu avizul organelor administratiei publice competente, sau beneficiarul construcției se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele;
- lucrările de racordare și de branșare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheţii.

Articolul 11 - Realizarea de reţele edilitare

- Realizarea de noi reţele publice se realizează de autorităţile/instituţiile publice sau de interes public. Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile 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 spaţiului 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, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor 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 circulaţiei publice.

- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

Articolul 12 - Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

- Reţelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicaţii, canalizare şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Pilu sau judeţului Arad, după caz.
- Ulterior construirii de noi reţele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanţare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituţii publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR

Articolul 13 - Parcelarea

L1, L2, L3

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiţie;

- se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular şi dimensiunile loturilor existente (aprox. 15-25x60 - 20-30x100m) cu excepţia zonelor cu reţea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.

- insulele cu parcele destinate locuirii vor păstra conformarea existentă la aprobarea prezentului regulament, cu acces din drumurile locale existente și se interzice divizarea acestora cu drumuri noi sau fundaturi care nu respecta caracterul zonei.

- se va conserva parcelatul tradițional

- autorizarea intervențiilor pe construcțiile existente și a construcțiilor noi se va face ținând cont de vecinătăți și de caracterul general al construcțiilor din zona respectivă astfel:
  - construcțiile se vor amplasa de regulă în sistem de construcții izolate, cu respectarea specificului local și a prevederilor Codului Civil.
  - În zona de locuințe din țesutul istoric se recomandă modul tradițional de folosire a parcelei, cu dispunerea clădirilor perpendicular pe frontul stradal și, pe cât posibil, orientarea spre sud a fațadei principale.
- operațiunile de parcelare în vederea construirii în zonele cu parcelar istoric regulat din Pilu și Vărșand vor ține cont de următoarele:
  - în zonele cu parcelări existente, executate anterior prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție;
  - se recomandă ca loturile să respecte forma și dimensiunile loturilor existente;

Zonă/ Subzonă funcțională	**Suprafața minimă (mp)**	**Latură minimă la stradă (m)**
Locuințe individuale în zone noi de dezvoltare (parcelări noi)	500,00	12,00
În cazul clădirilor cu înălțimi sub P+1+M niveluri, *din țesutul parcelar vechi*	400,00	8,0 m ptr. construcțiile înscrise între două calcane laterale 10,0 m ptr. Construcții izolate sau cuplate

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

Articolul 14 - Înălţimea construcţiilor

L1, L2, L3 – P+1+M, Hmax cornişă = 7m, Hmax coamă = 11m

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

Înălţimea construcţiilor se va măsura de la cota pantei generale a terenului neamenajat până la **coamă sau cornişă** în punctul cel mai înalt.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcţiilor

L1, L2

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul şi reprezentativitatea funcţiunii şi va ţine seama de specificul şi caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.

Se vor respecta tipologiile tradiţionale ale zonei cu case cu dezvoltare liniară, acoperişuri tip şarpantă în 2 sau 4 ape, panta maximă de 45°, tencuite şi văruite.

Garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;

L3 - Atitudinea generală: conservare – în cazul construcţiilor existente unde există elemente de arhitectură tradiţională se recomandă conservarea acestora, reabilitarea şi integrarea elementelor specifice cu modernizarea moderată a interioarelor, fără a aduce atingere formelor valoroase exterioare. Construcţiile noi vor prelua elementele de arhitectură specifice zonei, vor ţine cont de vecinătăţi.

VOLUMETRIE: clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale simetrice, repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri, decoraţiuni tradiţionale sobre.

ACOPERIŞ: tip şarpantă, de preferinţă acoperişul în două sau patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic, ţiglă sau tablă vopsită.

Sunt admise luminatoare în planul acoperişului sau verticale, pe o suprafaţă ce nu va depăşi cumulat 1/3 din suprafaţa pantei sudice a acoperişului. Sunt admise luminatoare în planul acoperişului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor şarpantei.

ASPECT: construcţiile vor păstra raportul plin/gol la faţade existent (1/6) la construcţiile tradiţionale şi exprimarea stilistică sobră şi echilibrată promovată de neoclasicismul construcţiilor existente. Dacă există pe faţade elemente decorative, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.

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

Pe faţadele vizibile către stradă toate sageacurile şi streaşinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.

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

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli şi zugrăveli decorative moderne, ţiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporţie, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit şi tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiţia ca la dispunerea lor pe suprafeţe mari (pereţi vitaţi sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioşc din termopan".

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

INTERDICŢII: Nu se admit construcţii care prin gabarit ies din scara cadrului natural şi construit înconjurător. Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafeţe mari vitrate pe faţade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "ţipătoare"sau improprii utilizării pe faţade sau acoperiş (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie şi fainaţă de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnuleţele, crenelurile, balustradele din baluştrii de beton sau ipsos, faţade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi tradiţionale. Nu se admit următoarele culori pentu exterior (zugrăveli, tâmplării, decoraţiuni, învelitori, etc): albastru, verde

aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coşuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiţionat şi ventilaţie pe faţada principală.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicaţii speciale în zona rezidențială a comunei PILU. În situaţii excepţionale se poate autoriza amplasarea unor „antene ecologice", care ascund elementul funcţional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

L2zp – 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, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulaţiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importantei, destinatiei și capacităţii construcţiei, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 2 maşini şi pot fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălţime;
- pentru costrucţiile cu destinaţie turistică se va asigura a cel puţin un loc de parcare/cameră, cu un spor de 20%, dar nu mai puţin de 2 locuri parcare, pentru angajaţi.

Articolul 17 – Spaţii verzi şi plantate

Pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase, păstrându-se cel putin:

L1, L2, L2zp - minim 30% din suprafaţa terenului se va amenaja ca spaţiu verde.

- terenul care nu este acoperit cu construcţii, platforme și circulaţii va fi acoperit cu gazon şi plantat cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste **4.00** metri înălţime şi diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi **10** arbori în perimetrul unor spaţii plantate publice din apropiere;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2** maşini.
- spaţiile 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 parcarea autovechiculelor (după caz)

Articolul 18 – Împrejmuiri

L1, L2

- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălţimea şi elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălţimea, materialele, etc.);

- gardurile spre stradă vor fi transparente, semiopace sau opace funcţie de tipologia preponderentă în zonă şi vor avea înălţimea 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 şi vor fi dublate de gard viu. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.

- se pot admite înălţimi mai mari, doar în cazul preluării înălţimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.

- spre limitele separative (laterale şi posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălţimea de max. 2,2 metri.

- spaţiile comerciale şi alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard pe aliniament putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii şi pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECTIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI
Articolul 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
L1, L2, L3 - POTmax = 30%,

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
L1, L2, L3 - CUT max = 0,9.

ZONE MIXTE

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă **L/IS** – se regăsește în partea de nord a satului Pilu, le ieșirea către Vărșand. se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcţiuni de interes general și public, cu funcţiuni comerciale și de servicii ce se desfășoară la nivelul drumului național.

Zona mixtă **IS/SP** – se regăseşte în zonele în care s-a propus o dezvoltare preponderentă pentru agrement, recreere și turism, inclusiv servicii și dotări aferente.

Zona mixtă **IS/ID** - se regăsește în zonele în care s-a propus o dezvoltare economică, acestea admiţând funcţiuni diverse din domeniul serviciilor şi activităţilor industriale și de depozitare.

Zona mixtă **ID/A** – se regăsește la intrarea în satul Vărșand dinspre Pilu, pe partea stângă a drumului național și este constituită dintr-o zonă nou dezvoltată.

Zonele sunt constituite astfel :

L/IS - zonă mixtă pentru locuințe și funcțiuni complementare/ instituţii şi servicii;

IS/SP – zonă mixtă pentru instituţii şi servicii/turism, agrement, sport, recreere în spaţii plantate;

IS/ID - zona mixtă pentru instituţii şi servicii/unităţi industriale și depozitare cu profil nepoluant;

ID/A - zona mixtă pentru unităţi industriale și depozitare/unități agro – zootehnice.

Articolul 1 - Utilizări admise
L/IS

- locuinţe cu regim mic de înălţime și anexele gospodăreşti ale acestora (garaje, bucătării de vara, grajduri, şuri, patule, magazii, depozite, sere, solarii şi altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noţiunii de anexe gospodăreşti şi serele, piscinele, umbrarele, foişoarele și altele asemenea);
- construcţii cu funcţiune publică de mici dimensiuni din domeniul administraţiei, învăţământ, cultură, culte, sănătate, sociale, etc care deservesc locuitorii din zonă (ex. grădiniţe, creşe, cabinete medicale, biserică, muzeu, cămin cultural sau sală de festivităţi, alte asemenea);
- construcţii cu funcţiuni complementare aferente zonelor rezidențiale pentru comerţ, alimentaţie publică, turism, prestări servicii, sănătate, sport, recreere (ex. mici spaţii comerciale, bar, cofetărie, patiserie, pensiuni/ agropensiuni, frizerie/coafor, cabinete profesiuni liberale - medicale/ notariale/ avocatură etc., farmacii, spaţii de joc, alte asemenea)
- mici activităţi manufacturiere tradiţionale (olărit, dulgherit, împletitul nuielelor, etc.) și mică producţie de subzistenţă
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- se permite modernizarea drumurilor existente şi construirea de noi drumuri, spaţii verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

IS/SP
- instituţii şi servicii pentru turism, agrement, recreere şi sport (ex: hoteluri, moteluri, pensiuni, agropensiuni, case de vacanţă, apartamente în ansambluri turistice destinate închirierii pentru vacanţă sau turism, vile turistice, alte asemenea).
- construcţii anexe şi/sau complementare funcţiunii de bază (spaţii comerciale, cluburi, alimentaţie publică, terenuri de sport - acoperite sau descoperite, sedii administrative, spaţii parcare, săli de conferinţă sau multifuncţionale, alte asemenea).
- se permite desfiinţarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise.
- se permite înfiinţarea de noi reţele edilitare şi modernizarea reţelelor tehnico edilitare existente
- modernizarea drumurilor existente şi construirea de noi drumuri, spaţii verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

IS/ID
- construcții pentru activităţi industriale, producţie, depozitare, cu profil nepoluant, excepţie platforma de deşeuri periculoase existentă;
- construcții pentru comerţ și servicii – ex. sedii administrative, spaţii de expunere, spaţii comerciale, alimentaţie publică, săli de conferinţe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spaţii de recreere şi sport complementare funcţiunii de bază, etc.;
- staţii de întreţinere și spălatorii auto cu capacitate de 5 autovehicule și peste;
- autobaze şi staţii de mecanizarea agriculturii;
- locuinţe de serviciu și spaţii cazare altele decât cele turistice;
- se permite desfiinţarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările premise;
- se permite înfiinţarea de noi reţele edilitare şi modernizarea reţelelor tehnico edilitare existente;
- se permite modernizarea drumurilor existente şi construirea de noi drumuri, spaţii verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

ID/A
- construcții pentru activităţi agro-zootehnice și industriale mici şi mijlocii, depozitare cu profil nepoluant;
- construcții pentru comerţ și servicii (sedii administrative, spaţii de expunere, spaţii comerciale, alimentaţie publică, săli de conferinţe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spaţii de recreere şi sport, etc.) complementare funcţiunii de bază A sau ID;
- sere/solarii;
- centrale foto-voltaice de producere a energiei electrice;
- staţii de întreţinere și spălatorii auto cu capacitate de 5 autovehicule și peste;
- autobaze şi staţii de mecanizare a agriculturii;
- locuinţe de serviciu și spaţii cazare altele decât cele turistice;
- se permite desfiinţarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise;
- se permite înfiinţarea de noi reţele edilitare şi modernizarea reţelelor tehnico edilitare existente;
- se permite modernizarea drumurilor existente şi construirea de noi drumuri, spaţii verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

Articolul 2 - Utilizări premise cu condiţii

L/IS
- inserţiile de noi construcţii, extinderile și schimbările de destinaţie - conversiile funcţionale, se admit cu condiţia să nu incomodeze prin poluare și trafic funcţiunile,
- se permit funcţiuni pentru alimentaţie publică și comerţ cu băuturi alcoolice cu condiţia amplasării acestora la o distanţă mai mare de 100m faţă de instituţiile de cult și învăţământ.
- în zonele de protecţie ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condiţiile deţinătorului reţelei.

- se admite conversia locuinţelor în alte funcţiuni admise, cu condiţia menţinerii ponderii locuinţelor în proporţie de minim 30 % din ADC pe parcelă;
- locuinţele / pensiunile / agropensiunile în zona de protecţie sanitară a cimitirelor sunt admise doar după racordarea la reţeaua de apă.
- în zonele de protecţie ale infrastructurii de transport produse petroliere, gaze naturale, energie electrică, etc. autorizarea se va face doar cu avizul și în condiţiile deţinătorului reţelei (Conpet, Petrotrans, Transgaz, Transelectrica, etc.)

IS/SP
- în zonele de protecţie ale drumurilor şi reţelelor tehnico-edilitare se va obţine avizul administratorului/deţinătorului acestora
- în bază de PUD/PUZ în zonele delimitate ca atare în planşele de reglementări.
- în zona de protecţie a cursurilor de apă/lucrărilor de îmbunătăţiri funciare se va obţine avizul AN Apele Române şi/sau ANIF, după caz.

IS/ID; ID/A
- în zonele cu umiditate excesivă se va elabora un studiu geotehnic aprofundat și se vor lua măsuri de limitare a umidităţii, conform concluziilor acestor studii. Nu se recomandă construcţii cu subsol;
- orice construcţie în zona de protecţie a drumurilor şi căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora;
- în zonele de protecţie ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condiţiile deţinătorului reţelei;
- în zonele de protecţie ale infrastructurii de transport produse petroliere sau magistralelor (gaze, energie electrică, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condiţiile deţinătorului reţelei (Conpet, Petrotrans, Transgaz, Transelectrica, etc.);
- pentru orice intervenţie în zonele cu situri arheologice înscrise în RAN sau reperate este necesară supravegherea arheologică/cercetarea arheologică preventivă şi se va obţine avizul **Direcţiei Judeţene pentru Cultură Arad;**
- inserţiile de noi construcţii, extinderile și schimbările de destinaţie - conversiile funcţionale, se admit cu condiţia să nu incomodeze prin poluare și trafic;
- pentru platforma de deşeuri periculoase existentă pentru orice lucrare de construire se va obţine autorizaţia de mediu;
- pentru toate lucrările și activităţile de pe terenurile situate în perimetrele de protecţie hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecţiei mediului.
- spaţiile de recreere și sport vor fi complementare funcţiunii de bază, nu publice;
- construcţiile complementare funcţiunii de bază, ca de exemplu: cabinete medicate, terenuri/săli de sport, cantine, locuinţe de serviciu sau alte spaţii de cazare non-turistice, etc, cu condiţia ca acestea să fie complementare funcţiunii de bază, iar ponderea lor să nu depăşească 30% din aria construită desfăşurată maxim admisă a construcţiilor de pe aceeaşi parcelă;
- se permit funcţiuni pentru alimentaţie publică și comerţ cu băuturi alcoolice cu condiţia amplasării acestora la o distanţă mai mare de **100m** faţă de instituţiile de cult și învăţământ.

Articolul 3 - Utilizări interzise

Orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiţii.
Construcţii provizorii de orice natură.

SECŢIUNEA III - CONDIŢII DE CONFORMARE şi AMPLASARE A CONSTRUCŢIILOR
REGULI DE AMPLASARE şi RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea faţă de punctele cardinale

L/IS
- Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuinţele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

- construcţii administrative şi financiar-bancare - se recomandă orientarea faţă de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor;
- construcţii comerciale - se recomandă orientarea faţă de punctele cardinale, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public şi a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

IS/SP; IS/ID; ID/A

- amplasarea clădirilor destinate locuinţelor de serviciu sau unităţilor de cazare trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.
- construcţii administrative şi financiar-bancare - se recomandă orientarea faţă de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor;
- construcţii comerciale - se recomandă orientarea faţă de punctele cardinale, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public şi a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;
- construcţii de agrement - sălile de tip club se recomanda a se orienta sud, sud-vest sau sud-est;
- construcţii de cult – funcţie de specificul cultului;
- construcţii de cultură - vor avea spaţtiile de lectură şi sălile de expunere orientate nord, nord-est, nord-vest. Acolo unde încadrarea în zonă nu permite o astfel de orientare a sălilor de lectură şi a sălilor de expunere, rezolvările de faţadă vor evita însorirea. Pentru construcţiile de cultură ca bibliotecile, cluburile, sălile de reuniune, case de cultură, centre de expoziţii nu se impun condiţii de orientare faţă de punctele cardinale;
- construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest ;
- construcţii de sănătate se recomandă orientarea faţă de punctele cardinale astfel:
  - saloanele şi rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
  - laboratoarele şi serviciile tehnice medicale orientate nord;
  - cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Articolul 5 – Amplasarea faţă de drumurile publice

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de altă a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naţionale** şi **12 m pentru drumurile judeţene.**

Se vor respecta prospectele strazilor conform planşelor – Reglementări urbanistice zone funcţionale şi căi de comunicaţie şi profilelor stradale anexe.

Articolul 6 - Amplasarea faţă de aliniament

L/IS

- pentru construcţiile noi de pe parcelele pe care există deja construcţii amplasarea se va face de regulă, cu respectarea ordonanţei arhitecturale anterioare, respectiv păstrând alinierea preponderentă pe stradă
- construcţiile noi indiferent de funcţiune, pe parcele libere, neconstruite, se vor amplasa păstrând tradiţia de amplasare în adâncimea lotului, retragerea minimă faţă de aliniamentul la stradă va fi de min. **3m pentru locuinţe şi min. 5 m pentru celelalte funcţiuni admise.**

IS/SP; IS/ID; ID/A

- pentru construcţiile noi de pe parcelele pe care există deja construcţii amplasarea se va face de regulă, cu respectarea ordonanţei arhitecturale anterioare, respectiv păstrând alinierea preponderentă pe stradă;
- construcţiile noi indiferent de funcţiune, pe parcele libere, neconstruite, se vor amplasa păstrând tradiţia de amplasare în adâncimea lotului, retragerea minimă faţă de aliniamentul la stradă va fi de **min. 5 m.**

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

L/IS

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- construcţiile se vor retrage faţă de una din limitele laterale conform Codului Civil, iar faţă de cealaltă cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **5m**, excepţie locuinţele pentru care retragerea minima va fi **3m**.
- toate construcţiile se vor retrage faţă de limita posterioară a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin **5m**, excepţie locuinţele pentru care distanţa minimă va fi de **3m**.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- anexele gospodăreşti ale locuinţelor se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, faţă de limitele laterale şi posterioare, cu condiţia respectării normelor sanitare.
- distanţa dintre clădirea unei biserici ortodoxe şi limitele laterale şi cea posterioară ale parcelei va fi de regulă de minim **10.0** metri, sau în cazul în care conformarea şi dimensiunile parcelei nu permit această retragere, de minim **5m**;
- clădirile vor respecta între ele distanţe egale cu înălţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele;
- distanţa se poate reduce la jumătate din înălţime, dar nu mai puţin de **3,0 m** pentu locuinţe şi **4,0** metri pentru celelalte funcţiuni, numai în cazul în care faţadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi pentru alte activităţi permanente ce necesită lumină naturală;
- anexele gospodăreşti, funcţie de specificul acestora se pot amplasa cuplat sau izolat, la distanţe mai mici între ele și faţă de construcţia principală, cu respectarea normelor sanitare și de prevenire a incendiilor.

IS/SP; IS/ID; ID /A

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- construcţiile se vor retrage faţă de una din limitele laterale conform Codului Civil, iar faţă de cealaltă retragerea minimă va fi **3m**, dacă parcela învecinată nu admite locuinţe. În cazul în care parcela învecinată admite locuinţe, retragerea minima faţă de acea limită lateral va fi de **6m**;
- toate construcţiile se vor retrage faţă de limita posterioară a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin de **3m**;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- construcţiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente în incintă, funcţie de destinaţia acestora, cu condiţia respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcţiile de pe parcelă există spaţii care necesită însorire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuinţe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim 3,0m de orice altă construcţie.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 - Accese carosabile

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **5,00 m** dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;

Parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afară circulaţiilor/drumurilor publice

Accesele auto vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii. 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 construcţiile cu altă funcţiune amplasate pe aceeaşi parcelă. În mod asemănător, se vor separa accesele pentru vizitatori/angajaţi/aprovizionare.

Articolul 9 - Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale, potrivit importantei, destinatiei și capacităţii construcţiei. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare (rampe/borduri coborâte).

Articolul 10 – Racordarea la reţelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice existente;

- În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluţii locale cu avizul organelor administratiei publice competente, sau beneficiarul construcţiei se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.
- Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheţii;

Articolul 11 – Realizarea de reţele edilitare

Realizarea de noi reţele publice se realizează de autorităţile/instituţiile publice sau de interes public. Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului 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, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile şi condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicaţii, canalizare şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei PILU sau judeţului Arad, după caz.

Ulterior construirii de noi reţele publice şi drumuri de acces, indiferent de modul de finanţare, acestea vor trece în domeniul public şi vor fi exploatate/administrate de instituţii/autorităţi publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR

Articolul 13 – Parcelarea

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiţie.
- dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condiţia de suprafaţă şi deschidere la stradă minimă este obligatorie.
- parcelele pot fi aduse în condiţii de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiţia să se menţină amprenta parcelarului traditional.

L/IS

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiţie.
- dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condiţia de suprafaţă şi deschidere la stradă minimă este obligatorie.

- parcelele pot fi aduse în condiţii de construibilitate prin asociere sau comasare, cu condiţia să se menţină amprenta parcelarului tradiţional;
- se recomandă amplasarea construcţiilor aferente instituţiilor şi serviciilor publice pe terenuri cu suprafaţa minimă de **800mp** şi o deschidere la strada de minim **15.0** metri; pentru locuinţe şi construcţiile private pentru prestări servicii către populaţie (comerţ, activităţi manufacturiere, etc.) parcela va avea suprafaţa minimă de **200mp** şi o deschidere la stradă de minim **12,0m**. Cele două condiţii trebuie respectate cumulativ.
- pentru a fi construibilă, o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii şi altă către fund, cu condiţia ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 5,0 m** creat pe teren propriu;

IS/SP; IS/ID; ID/A

- se recomandă menţinerea parcelelor existente, care sunt incluse în aceste funcţiuni şi nu se recomandă subdivizarea lor;
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafaţă de minim **1000mp** și o deschidere la stradă sau la o servitute de trecere legal constituită, de minim **20m**.
- o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii şi altă către fund, cu condiţia ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 7,0 m** creat pe teren propriu.

Articolul 14 - Înălţimea construcţiilor

L/IS

- înălţimea maximă admisibilă la streaşină, în planul faţadei, nu va depăşi înălţimea de **10m - P+2+M**
- mansarda va avea o suprafaţă de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiş cu panta de 45^0. Supraînălţarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m.
- etajele retrase pot avea o suprafaţă de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se vor retrage faţă de cel puţin una din laturi (de preferinţă cea paralelă cu aliniamentul/strada), în interiorul unui arc de cerc cu raza de maxim 4,0 m.

IS/SP; IS/ID; ID/A

- înălţimea maximă admisibilă la straşină, în planul faţadei, nu va depăşi înălţimea de **11m – P+2+M sau P+2+3retras**;
- în zonele care admit mansardă, aceasta va avea o suprafaţă de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiş cu panta de 45^0. Supraînălţarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m;
- etajele retrase pot avea o suprafaţă de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se vor retrage faţă de cel puţin una din laturi (de preferinţă cea paralelă cu aliniamentul/strada), în interiorul unui arc de cerc cu raza de maxim 4,0 m.
- înălţimea maximă poate fi depăşită pentru construcţiile sau instalaţiile tehologice aferente ID și A (silozuri cereale, estacade, coşuri, alte asemenea);
- înălţimea pe drumurile interioare nu va depăşi distanţa dintre alinieri.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcţiilor

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcţiunii şi va ţine seama de specificul și caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relaţii de co-vizibilitate

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

VOLUMETRIE: clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale simetrice, repetitive, ancadramente, frontoane, cerdacuri, decoraţiuni tradiţionale sobre.

ACOPERIŞ: tip şarpantă, de preferinţă acoperişul în două sau patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic, ţiglă sau tablă vopsită.

Sunt admise luminatoare în planul acoperişului sau verticale, pe o suprafaţă ce nu va depăşi cumulat 1/3 din suprafaţa pantei sudice a acoperişului. Sunt admise luminatoare în planul acoperişului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor şarpantei.

ASPECT: raportul plin/gol la faţade va fi echilibrat.

Pe faţadele vizibile către stradă toate sageacurile şi streaşinile vor fi orizontale, eventual la nivele diferite, dar nu se admit nealinate.

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli şi zugrăveli decorative moderne, ţiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporţie, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit şi tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiţia ca la dispunerea lor pe suprafeţe mari (pereţi vitaţi sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioşc din termopan".

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

INTERDICŢII: Nu se admit construcţii care prin gabarit ies din scara cadrului natural şi construit înconjurător. Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafeţe mari vitrate pe faţade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "ţipătoare"sau improprii utilizării pe faţade sau acoperiş (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie şi fainaţă de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnuleţele, crenelurile, balustradele din baluştrii de beton sau ipsos, faţade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi tradiţionale. Nu se admit următoarele culori pentu exterior (zugrăveli, tâmplării, decoraţiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coşuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiţionat şi ventilaţie pe faţada principală.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicaţii speciale. În situaţii excepţionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice", care ascund elementul funcţional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulaţiilor publice;
- parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afară circulaţiilor/drumurilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importantei, destinatiei și capacităţii construcţiei, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini şi vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălţime;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj comun; aceste parcaje vor fi situate la distanţa de maxim 250 metri.

Articolul 17 – Spaţii verzi şi plantate

- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase, păstrându-se cel puţin **50%** din suprafaţa terenului pentru a se amenaja ca spaţiu verde;
- spaţiile neconstruite și neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste **4.0** metri înălţime şi 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 autovechiculelor (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.

SECTIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
Articolul 19 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT).

L/IS - POT maxim = 45%;
IS/SP - POT maxim = 40%;
IS/ID - POT maxim = 40%;
ID/A - POT maxim = 60%

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

L/IS - CUT maxim = 1,4
IS/SP - CUT maxim =1,2
IS/ID - CUT maxim = 1,4
ID/A- CUT maxim = 1,8

ID – ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI
- Zonele **ID** se regăsesc de regulă în zone industriale existente ale comunei sau în zonele în care s-a propus o dezvoltare economică, acestea admițând funcțiuni diverse din domeniul serviciilor și activităților industriale.
  Zona este compusă din :
- **ID -** zona unităților industriale și depozitare cu profil nepoluant.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.
ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE
- construcții pentru activități industriale, producție, depozitare, cu profil nepoluant, excepție platforma de deșeuri periculoase existente
- construcții pentru comerț și servicii (sedii administrative, spații de expunere, spații comerciale, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spații de recreere și sport, etc.) complementare funcțiunii de bază ID
- centrale foto-voltaice de producere a energiei electrice

- staţii de întreţinere şi spălatorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule
- locuinţe de serviciu şi spaţii cazare altele decât cele turistice, pentru personalul angajat
- se permite desfiinţarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise
- se permite înființarea de noi rețele edilitare şi modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- se permite modernizarea drumurilor existente şi construirea de noi drumuri, spaţii verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- locuinţele de serviciu vor avea o pondere de maxim 30% din aria construită desfăşurată maxim admisă pe parcelă
- spaţiile de recreere și sport vor fi complementare funcţiunii de bază, nu publice
- construcțiile complementare funcţiunii de bază, ca de exemplu: cabinete medicate, terenuri/săli de sport, cantine, locuinţe de serviciu sau alte spaţii de cazare non-turistice, etc, cu condiţia ca acestea să fie complementare funcţiunii de bază, iar ponderea lor să nu depăşească 30% din aria construită desfăşurată maxim admisă a construcțiilor de pe aceeași parcelă
- orice construcţie în zona de protecţie a drumurilor şi căilor ferate se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- în zonele de protecţie ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condiţiile deţinătorului reţelei.
- în zonele de protecţie ale infrastructurii de transport produse petroliere sau magistralelor (gaze, energie electrică, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condiţiile deţinătorului reţelei (Conpet, Petrotrans, Transgaz, Transelectrica, etc.)
- pentru orice intervenţie în zonele cu situri arheologice înscrise în RAN sau reperate este necesară supravegherea arheologică/cercetarea arheologică preventivă şi se va obţine avizul **Direcţiei Judeţene pentru Cultură Arad.**
- în zonele cu umiditate excesivă se va elabora un studiu geotehnic aprofundat și se vor lua măsuri de limitare a umidității, conform concluziilor acestor studii. Nu se recomandă construcții cu subsol.
- pentru platforma de deşeuri periculoase existentă pentru orice lucrare de construire se va obţine autorizaţia de mediu
- pentru toate lucrările și activităţile de pe terenurile situate în perimetrele de protecţie hidrogeologică este necesară evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protecţiei mediului.

Articolul 3 - Utilizări interzise

ID

- orice alte construcții/utilizări care nu sunt conforme celor admise cu sau fără condiţii

  Exemplu:
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale refolosibile, toxice sau periculoase;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afişaj pe plinurile faţadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;

SECŢIUNEA III - CONDIŢII DE CONFORMARE şi AMPLASARE A CONSTRUCŢIILOR
REGULI DE AMPLASARE şi RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea faţă de punctele cardinale

- Pentru <u>construcțiile administrative și spațiile comerciale</u> - se recomandă orientarea faţă de punctele cardinale, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor şi a spaţiilor de preparare;

Articolul 5 – Amplasarea faţă de drumurile publice

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de altă a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naţionale** şi **12 m pentru drumurile judeţene.**

- se vor respecta prospectele strazilor conform planşelor – Reglementări urbanistice zone funcţionale şi căi de comunicaţie şi profilelor stradale anexe.

Articolul 6 - Amplasarea faţă de aliniament

- pentru construcţiile noi de pe parcelele pe care există deja construcţii amplasarea se va face de regulă, cu respectarea ordonanţei arhitecturale anterioare, respectiv păstrând alinierea preponderentă pe stradă
- construcţiile noi pe terenuri libere, pe terenuri pe care nu există construcţii, se vor amplasa păstrând tradiţia de amplasare în adâncimea lotului, retragerea minimă faţă de aliniamentul la stradă va fi de min. **6 m.**

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

ID

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- construcţiile se vor retrage faţă de una din limitele laterale conform Codului Civil, iar faţă de cealaltă cu jumătate din înălţimea la cornişă, dar nu mai puţin de **3m**, dacă parcela învecinată nu admite locuinţe. În cazul în care parcela învecinată admite locuinţe, retragerea minima faţă de acea limită lateral va fi de **6m.**
- toate construcţiile se vor retrage faţă de limita posterioară a parcelei la o distanţă de cel puţin jumătate din înălţimea clădirii măsurată la cornişă, dar nu mai puţin **3m.**
- anexele aferente funcţiunii de bază se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, faţă de limitele laterale şi posterioare, cu condiţia respectării normelor sanitare.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- Construcţiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente, funcţie de destinaţia acestora, cu condiţia respectării normelor sanitare şi PSI. Dacă în una din construcţiile de pe parcelă există spaţii care necesită însorire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuinţe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim 3,0m de orice altă construcţie.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **6,0m** dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- accesele auto vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor separa accesele pentru vizitatori/angajaţi/aprovizionare

Articolul 9 – Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importantei, destinatiei şi capacităţii construcţiei. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare (rampe/borduri coborâte);

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 – Racordarea la retelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice existente;
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluţii locale cu avizul organelor administratiei publice competente, dacă beneficiarul construcţiei se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

- 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 șanțurile 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 Pilu sau județului Arad, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 13 – Parcelarea

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se recomandă menținerea parcelelor existente, care sunt incluse în aceste funcțiuni și nu se recomandă subdivizarea lor.
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim 1000mp
- o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și altă către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 7,0 m** creat pe teren propriu.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă la streașină, în planul fațadei, nu va depăși înălțimea de **11m - 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 45^0. Supraînălțarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m.
- înălțimea maximă poate fi depășită pentru construcțiile sau instalațiile tehologice (estacade, coșuri, poduri rulante, alte asemenea)
- înălțimea pe drumurile interioare nu va depăși distanța dintre alinieri.

Articolul 15 – Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcţiunii şi va ţine seama de specificul și caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.
- aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea faţadelor, decoraţiuni, raportul plin-gol al faţadelor, tipul acoperişului, etc.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural şi construit înconjurător.
- construcțiile vor avea de preferinţă acoperiş tip şarpantă. Excepţie fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor industriale, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiş.
- se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafeţe mari vitrate pe faţade. Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli şi zugrăveli decorative moderne, ţiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporţie, 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 condiţia ca la dispunerea lor pe suprafeţe mari (pereţi cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioşc din termopan"
- sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « ţipătoare » sau improprii utilizării pe faţade sau acoperiş (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie şi fainaţă de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnuleţele, crenelurile, faţade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiţionale.
- culorile utilizate vor fi din categoria nuanţelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roşcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Nu se admit învelitori albastre, verzi, portocalii, rosu aprins, etc.
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicaţii speciale. În situaţii excepţionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice", care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

Articolul 16 – Parcaje / Garaje

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulaţiilor publice;
- parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afară circulaţiilor/drumurilor publice
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importantei, destinatiei și capacităţii construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini şi vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălţime;

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase, păstrându-se cel puţin **30%** din suprafaţa terenului pentru a se amenaja ca spaţiu verde;
- spaţiile neconstruite și neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor prevedea perdele verzi de protecţie perimetral către zonele funcţionale care admit locuinţe
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanţi existenţi având peste **4.0** metri înălţime şi diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi **10** arbori în perimetrul propriu sau în spaţiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime;

- în spațiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcarea autovehiculelor (după caz).

Articolul 18 – Împrejmuiri

- aspectul acestora se va supune aceloraşi exigenţe arhitecturale ca şi în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălţimea şi elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălţimea parapetului opac, materialele, montanţi etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălţimea 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 şi vor fi dublate de gard viu;
- în situaţia realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafaţa 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 înălţimi mai mari, doar în cazul preluării înălţimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale şi posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălţimea de max. **2,0** metri.
- porţile de acces auto vor fi retrase faţă de aliniament astfel încât staţionarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulaţia pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.

SECTIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 60%;

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

CUT maxim = 1,8.

A - ZONA UNITĂŢILOR AGRO-ZOOTEHNICE CU PROFIL NEPOLUANT

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona unităţilor agricole **A** se regăseşte de regulă în incintele agro-zootehnice ale comunei, în care se încurajează revitalizarea, dezvoltarea și modernizarea activităţilor agricole sau zootehnice tradiţionale ale localităţii. Aceasta a mai fost prevăzută acolo unde s-au identificat în extravilan parcele construite unde se desfăşoară în general activităţi zootehnice (stâne) şi care au fost păstrate în intravilan ca trupuri izolate.

Zona este compusă din două subzone astfel :

- **Aa -** zona unităţilor agricole
- **Az** - zona unităţilor zootehnice

SECŢIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ.

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Aa -** construcții pentru activităţi agricole şi depozitare aferentă, sere/solarii, silozuri
- **Az** - construcții pentru activităţi zootehnice și depozitare aferentă

Aa/Az

- construcţii pentru comerț și servicii (sedii administrative, depozitare produse agricole sau zootehnice, spaţii de expunere, spaţii comerciale, alimentaţie publică, săli de conferinţe/instruire, cabinete medical - veterinar, punct farmaceutic veterinar și fitofarmacie, etc.) complementare funcţiunii de bază;
- garaje și construcții anexe, inclusiv pentru repararea și întreţinerea utilajelor
- alte activități specific unităților agro – zootehnice, respectiv mecanizare;
- locuinţe de serviciu și spaţii cazare altele decât cele turistice;

- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările premise;
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- conversia activităților agricole în activități zootehnice se poate face cu condiția asigurării zonelor de protecție conform normelor sanitare față de zonele care admit locuințe sau funcțiuni asimilabile locuirii (turism, agro-turism, etc.)
- construcțiile complementare funcțiunii de bază, ca de exemplu: cabinete medicate, cantine, locuințe de serviciu sau alte spații de cazare non-turistice, etc, cu condiția ca acestea să fie complementare funcțiunii de bază, iar ponderea lor să nu depășească 30% din aria construită desfășurată maxim admisă a construcțiilor de pe aceeași parcelă.
- în 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.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- orice alte construcții/utilizări care nu sunt conforme celor admise cu sau fără condiții
  Exemplu:
- activități agro-zootehnice poluante, cu risc sanitar sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale refolosibile, toxice sau periculoase;
- construcții provizorii de orice natură;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE și AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR
REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale

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

Articolul 5 - Amplasarea fata de drumurile publice

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de altă a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naționale** si **12 m pentru drumurile județene.**

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

Articolul 6 - Amplasarea fata de aliniament

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

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat;
- construcțiile se vor retrage față de una din limitele laterale conform Codului Civil, iar față de cealaltă cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3m.**
- toate construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin **3m.**

- anexele aferente funcţiunii de bază se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, faţă de limitele laterale şi posterioare, cu condiţia respectării normelor sanitare și PSI.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente pe aceeaşi parcelă, funcţie de destinaţia acestora, cu condiţia respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spaţii care necesită însorire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuinţe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim 3,0m de orice altă construcţie.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0m** dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate;
- accesele auto vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor separa accesele pentru vizitatori/angajaţi/aprovizionare

Articolul 9 – Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importantei, destinatiei și capacităţii construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare (rampe/borduri coborâte);

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 – Racordarea la retelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice existente;
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluţii locale cu avizul organelor administratiei publice competente, dacă beneficiarul construcției se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.
- lucrările de racordare și de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;

Articolul 11 – Realizarea de reţele edilitare

Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural din intravilanul propus se interzice montarea suprateranǎ, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

- Reţelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicaţii, canalizare şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Pilu sau judeţului Arad, după caz.
- Ulterior construirii de noi reţele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanţare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituţii publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR

Articolul 13 – Parcelarea

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI)

- se consideră construibile toate terenurile din trupurile izolate de intravilan aferente stânelor, indiferent de dimensiuni. Acestea nu se vor dezmembra.
- se recomandă menţinerea parcelelor existente, care sunt incluse în aceste funcţiuni şi nu se recomandă subdivizarea lor.
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafaţă de minim **1000mp** cu laturile de minim **20,0m**.
- o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii şi altă către fund, cu condiţia ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 7,0 m** creat pe teren propriu.

Articolul 14 – Înălţimea construcţiilor

- înălţimea maximă admisibilă la streaşină, în planul faţadei, nu va depăşi înălţimea de **10m - P+2+M**, cu excepţia trupurilor izolate de intravilan (stâne) unde $\mathbf{H_{maxim\ cornisă} = 7m, P+1+M}$
- mansarda va avea o suprafaţă de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiş cu panta de 45^0. Supraînălţarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m.
- înălţimea maximă poate fi depăşită pentru construcţiile sau instalaţiile tehologice (estacade, coşuri, silozuri, alte asemenea).
- înălţimea pe drumurile interioare ale zonei agricole nu va depăşi distanţa dintre alinieri.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcţiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcţiunii şi va ţine seama de specificul și caracterul general al zonei şi de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relaţii de co-vizibilitate.
- aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea faţadelor, decoraţiuni, raportul plin-gol al faţadelor, tipul acoperişului, etc.
- nu se admit construcţii care prin gabarit ies din scara cadrului natural şi construit înconjurător.
- construcţiile vor avea de preferinţă acoperiş tip şarpantă. Excepţie fac instalaţiile şi/sau amenajările construcţiilor agricole, sau construcţiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiş.
- se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafeţe mari vitrate pe faţade. Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli şi zugrăveli decorative moderne, ţiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporţie, 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 condiţia ca la dispunerea lor pe suprafeţe mari (pereţi cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioşc din termopan"
- sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « ţipătoare » sau improprii utilizării pe faţade sau acoperiş (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie şi faianţă de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnuleţele, crenelurile, faţade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiţionale.

- culorile utilizate vor fi din categoria nuanţelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roşcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Nu se admit învelitori albastre, verzi, portocalii, rosu aprins, etc.
- garajele şi anexele vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulaţiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicaţii speciale. În situaţii excepţionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice", care ascund elementul funcţional şi se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulaţiilor publice;
- parcarea se va asigură în interiorul parcelei, în afară circulaţiilor/drumurilor publice
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importantei, destinatiei și capacităţii construcţiei, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini şi vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălţime;

Articolul 17 – Spaţii verzi şi plantate

- se vor prevedea plantaţii înalte perimetrale pe limitele către alte zone funcţionale
- pentru îmbunătăţirea microclimatului şi pentru protecţia construcţiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulaţii pietonale, terase, păstrându-se cel puţin **30%** din suprafaţa terenului pentru a se amenaja ca spaţiu verde;
- spaţiile neconstruite și neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste **4.0** metri înălţime şi diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi **10** arbori în perimetrul propriu sau în spaţiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** maşini şi vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălţime;
- în spaţiul de retragere de la aliniament pot fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori şi se va asigura parcarea autovehiculelor (după caz)

Articolul 18 – Împrejmuiri

- aspectul acestora se va supune aceloraşi exigenţe arhitecturale ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiilor
- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălţimea şi elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălţimea parapetului opac, materialele, montanţi etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălţimea 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 şi vor fi dublate de gard viu;
- în situaţia realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafaţa 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 înălţimi mai mari, doar în cazul preluării înălţimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.

- spre limitele separative (laterale şi posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălţimea de max. **2,0** metri.
- porţile de acces auto vor fi obligatoriu retrase faţă de aliniament astfel încât staţionarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulaţia pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.

SECTIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%;

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

CUT maxim = 1,5, excepţie trupurile izolate de intravilan (stâne)

CUT maxim = 1,2 (stâne).

SP - ZONA SPAŢIILOR VERZI

SECŢIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

- Zona conţine spaţiile verzi publice sau private, specifice intravilanului, de folosinţă generală, cu acces limitat sau nelimitat, spaţii verzi specializate sau cu caracter utilitar (de aliniament, fâşii plantate de protecţie, etc).

Zona este compusă din următoarele subzone funcţionale:

SP1 - spaţii verzi - parcuri, grădini şi scuaruri publice,

SP2 – plantaţii de protecţie, plantaţii de aliniament și grădini de faţadă,

SP3 - amenajări sportive și de agreement.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCŢIONALA

Articolul 1 - Utilizări admise

SP1

- spaţii plantate;
- circulaţii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreţinerea spaţiilor plantate şi accesul la activităţile permise;
- mobilier urban (jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea), fântâni arteziene, amenajări pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă;
- adăposturi, grupuri sanitare, spaţii pentru administrare şi întreţinere;
- parcaje, reţele tehnico-edilitare.

SP2 - grădini de faţadă din spaţiul de retragere de la aliniament al construcţiilor, conform prevederilor fiecărei zone funcţionale. În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- plantaţii de aliniament conform profilelor de drumuri;
- plantaţii de regulă înalte, prevăzute ca protecţie a zonelor de locuit sau a altor zone funcţionale, faţă de zonele care permit funcţiuni tehnico-edilitare, gospodărie comunală, agro-zootehnice şi/sau industriale;
- se permite străpungerea acestora cu drumuri publice de acces sau alei carosabile și pietonale;
- realizarea de reţele tehnico-edilitare subterane (excepţie iluminat public).

SP3

- spaţii plantate;
- construcţii pentru expoziţii, activităţi culturale (spaţii pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activităţi sportive; alimentaţie publică și comerţ de mici dimensiuni; terenuri de sport; anexe ale construcţiilor principale care concură la desfăşurarea activităţilor;

- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spaţii descoperite şi acoperite, săli de sport, anexele necesare şi alte activităţi legate direct de activitatea sportive;
- alei carosabile şi pietonale, parcaje, retele tehnico-edilitare.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

În toate zonele aferente spaţiilor verzi din zonele de protecţie ale reţelelor tehnico-edilitare şi drumurilor se va obţine avizul administratorului/deţinătorului acestora.

SP1

În cadrul amenajării şi dotării zonelor destinate odihnei şi recreerii trebuie să se asigure:

a) instalaţii de alimentare cu apă potabilă;

b) W.C.-uri publice şi locuri pentru colectarea selectivă a deşeurilor;

c) colectarea şi îndepărtarea apelor uzate prin instalaţii de canalizare, locale sau zonale, a căror construcţie şi exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;

d) spaţiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalităţi adecvate de colectare a dejecţiilor acestora;

e) bănci şi spaţii amenajate pentru picnic.

SP1, SP3 - orice intervenţie în zona de destinaţie specială se va face cu avizul MApN.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- se interzic orice intervenţii care contravin legilor şi normelor în vigoare şi care nu sunt prevăzute la utilizări admise cu/fără condiţii;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizaţia autorităţii abilitate;
- se interzice schimbarea destinaţiei sau reducerea suprafeţei de spatiu verde din intravilan indiferent de regimul juridic al acesteia;
- se interzic orice improvizaţii pentru colectarea apelor uzate;
- se interzice localizarea tonetelor şi tarabelor prin decuparea abuzivă a spaţiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât şi pe conturul exterior al spaţiilor verzi.

SECŢIUNEA III - CONDIŢII DE CONFORMARE şi AMPLASARE A CONSTRUCŢIILOR REGULI DE AMPLASARE şi RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea faţă de punctele cardinale

SP3 - terenurile de sport şi agrement în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcţia nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

- **pentru construcţiile sau amenajările sportive** vor fi luate măsuri de protecţie împotriva însoririi excesive:
- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul gradenelor/amfiteatrelor sau al terenurilor pentru competiţii;
- plantaţii de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înălţime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereţii cu ferestre orientaţi sud-vest sau vest ai holurilor pentru public sau ai sălii de sport.
- piscinele descoperite și acoperite (inot, sarituri, polo) vor fi orientate cu axa longitudinala pe direcţia nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Articolul 5 - Amplasarea faţă de drumurile publice

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de altă a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naţionale** si **12 m pentru drumurile judeţene.**

- se vor respecta prospectele strazilor conform planşelor – Reglementări urbanistice zone funcţionale şi căi de comunicaţie şi profilelor stradale anexe.

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

SP3

- construcțiile se vor retrage față de aliniamentul la stradă cu minim **5 m, excepție mobilierul urban:** jardiniere, lampadare, banci, bazine, fântâni arteziene, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice şi altele asemenea.

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

SP3

- clădirile se vor amplasa de regulă în regim izolat
- construcțiile principale definitive se vor retrage față de limitele laterale şi posterioară cu minim **3m, excepţie mobilierul urban:** jardiniere, lampadare, banci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea; dotările/echipamentele aferente locurilor de joacă pentru copii (leagăne, balansoare; topogane, etc.); pavilioanele/construcțiile cu utilizare limitată în timp (evenimente culturale, sportive, târguri, expoziții, etc.)
- construcțiile și amenajările se vor amplasa de regulă la distanţă unele față de altele sau cuplat funcție de specific şi destinație și funcție de conformarea și organizarea incintei, cu condiția asigurării însoririi şi iluminării naturale a spațiilor care necesită aceasta și respectării normelor PSI.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

SP1; SP3

- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreţinere, aprovizionare, intervenţii în caz de necesitate, etc) care vor fi tratate ca alei principale
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afară circulațiilor publice, doar în interiorul parcelelor

SP3

- pentru toate categoriile de construcții şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreţinere.
- in interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - circulaţia carosabilă separată de cea pietonală;
  - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau a terenului de sport, dar nu mai puţin de 7 m lăţime;
  - alei carosabile de circulaţie curentă de minim 3,5 m lăţime;
  - alei carosabile de serviciu și întreţinere de minim 6 m lăţime.

Articolul 9 – Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importantei și destinației spațiilor verzi ş/saui capacităţii construcțiilor permise, după caz.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea circulaţiei şi accesului în spaţiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăţi de deplasare (rampe/borduri coborâte).;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 – Racordarea la retelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerinţelor funcţionale ale fiecărei categorii de spaţiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreţinerea spaţiilor plantate.
- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluţii locale cu avizul organelor administratiei publice competente, sau beneficiarul construcției se obligă să prelungească reţeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea reţelelor publice existente, fie să construiască noi reţele.

- lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheţii;

Articolul 11 – Realizarea de reţele edilitare

- Realizarea de noi reţele publice se realizează de autorităţile/instituţiile publice sau de interes public. Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural din intravilanul propus se interzice montarea suprateranǎ, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile şi condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.
- Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/ construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

- Reţelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicaţii, canalizare şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt domeniu public.
- Ulterior construirii de noi reţele publice şi drumuri de acces, indiferent de modul de finanţare, acestea vor trece în domeniul public şi vor fi exploatate/administrate de instituţii publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR

Articolul 13 – Parcelarea

SP3 – este necesar ca pentru amenajările sportive care includ şi terenuri de sport (acoperite sau descoperite) parcela să aibă o suprafaţă minimă de 1000mp.

Pentru celelalte categorii de spaţii verzi, acestea se pot amenaja pe orice tip de parcelă, având în vedere calitatea acestora de a îmbunătăţi climatul.

Articolul 14 – Înălţimea construcţiilor

SP3 - cu excepţia instalaţiilor şi echpamentelor pentru activitaţi sportive, înălţimea maximă a clădirilor nu va depăşi **5 m, excepţie sălile de sport acoperite** care vor putea avea o înălţime mai mare, determinată de cerinţe funcţionale, dar **nu mai mult de 10m**.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcţiilor

Este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spaţii plantate.

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli şi zugrăveli decorative moderne, ţiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporţie, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit şi tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiţia ca la dispunerea lor pe suprafeţe mari (pereţi vitaţi sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioşc din termopan".

CULORI admise : din categoria nuanţelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roşcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

INTERDICŢII: Nu se admit construcţii care prin gabarit ies din scara cadrului natural şi construit înconjurător. Se interzic imitaţii stilistice după arhitecturi străine zonei, imitaţii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafeţe mari vitrate pe faţade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "ţipătoare"sau improprii utilizării pe faţade sau acoperiş (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie şi fainaţă de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnuleţele, crenelurile, balustradele din baluştrii de beton sau ipsos faţade blindate, improprii unei arhitecturi rurale tradiţionale. Nu se admit următoarele culori pentu exterior (zugrăveli, tâmplării, decoraţiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, rosu aprins, mov, etc.

- se interzice dispunerea de piloneţi zăbreliţi (tripozi uniţi cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicaţii speciale în zona verde. În situaţii excepţionale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice", care ascund elementul funcţional și se încadrează în peisajul natural al zonei;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afară circulaţiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importantei, destinaţiei și capacităţii construcţiei, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 4 maşini şi vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălţime;
- se vor prevedea spaţii pentru rastele de biciclete pentru vizitatori.

Articolul 17 – Spaţii verzi şi plantate

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste **4.0** metri înălţime şi diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alţi **10** arbori în perimetrul propriu sau în alte spaţii plantate publice din proximitate;
- plantaţiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spaţiu plantat;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreţinere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condiţiilor climatice şi favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 18 – Împrejmuiri

SP1; SP3 - pentru bazele sportive, parcuri şi grădini împrejmuirile la aliniament vor fi transparente dublate cu gard viu cu înălţimea maximă de **1,8m**; din care 0,6m poate fi prevăzut ca soclu opac. Spre celelelalte limite împrejmuirile pot fi și opace cu Hmax=2,0m.

- împrejmuirile terenurilor de sport vor avea înălţimi determitate de cerinţe funcţionale
- scuarurile pot fi îngrădite cu garduri cu înălţimi de până la 60cm (de lemn, metalice sau gard viu)

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

SECTIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

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

SP1 – POT maxim = 15 % (suprafaţa maximă ocupată de construcţii, alei şi amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include proiecţia construcţiilor, platformelor, aleilor carosabile şi pietonale, suprafeţele ocupate de mobilierul urban.

SP3 - amplasamentul trebuie sa permită organizarea în trei zone functionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:

- zona pentru construcţii;
- zona pentru spaţii verzi;
- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:

- **50% pentru construcţii şi amenajări sportive;**
- **20% pentru alei, drumuri şi parcaje;**
- **30% pentru spaţii verzi.**

SP2 – nu este prevăzut

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

SP1 – CUT maxim = 0,3 (aria construită desfaşurată include aria desfăşurată a construcţiilor, aria platformelor, a aleilor carosabile şi pietonale, a suprafeţelor ocupate de mobilierul urban).

SP3 - CUT maxim = 1,2 (aria construită desfaşurată include aria desfăşurată a construcţiilor)

SP2 – nu este prevăzut

TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ŞI CONSTRUCTII AFERENTE

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

TE - Zona conţine construcţiile şi funcţiunile 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.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- construcţii administrative, tehnice şi anexe ale funcţiunii de bază;
- instalaţii pentru sistemul de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică şi termică, alimentare cu gaze naturale, magistrale de energie electrică, gaze naturale, hidrocarburi.
- alei carosabile şi pietonale
- spaţii verzi, inclusiv cu rol de protecţie

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- se vor asigura zonele de protecţie prevăzute prin norme specifice;

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

SECŢIUNEA III - CONDIŢII DE CONFORMARE şi AMPLASARE A CONSTRUCŢIILOR REGULI DE AMPLASARE şi RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea faţă de punctele cardinale

- pentru toate construcţiile administrative se recomanda orientarea faţă de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea birourilor

Articolul 5 - Amplasarea faţă de drumurile publice

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de altă a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naţionale** şi **12 m pentru drumurile judeţene.**

- se vor respecta prospectele strazilor conform planşelor – Reglementări urbanistice zone funcţionale şi căi de comunicaţie şi profilelor stradale anexe

Articolul 6 - Amplasarea faţă de aliniament

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

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

- retragerea minimă faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei va fi de **minim 3m**

- distanţa între construcţiile şi instalaţiile tehnice va fi în conformitate cu normativele tehnice în vigoare.
- se recomandă ca orice construcţie sau instalaţie aferentă funcţiunii să se amplaseze la o distanţă de minim 3m faţă de construcţiile/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 circulaţie publică, cu lăţimea de **minim 4m.**;

Articolul 9 – Accese pietonale

- după caz se vor asigura accese pietonale la incintă. În interiorul incintei se vor asigura alei pietonale funcţie de destinaţia construcţiilor şi instalaţiilor şi trotuare de gardă.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 – Racordarea la retelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice existente;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreţinerea şi funcţionarea instalaţiilor, din parcaje, circulaţii şi platforme exterioare
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanţurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheţii;

Articolul 11 – Realizarea de reţele edilitare

- Realizarea de noi construcţii/instalaţii/reţele publice se face de către autorităţile/instituţiile publice sau de interes public. Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

- Construcţiile şi instalaţiile aferente reţelelor de alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telecomunicaţii (după caz), şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Pilu sau judeţului Arad, după caz.
- Ulterior construirii de noi reţele publice şi drumuri de acces, indiferent de modul de finanţare, acestea vor trece în domeniul public şi vor fi exploatate/administrate de instituţii publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR

Articolul 13 – Parcelarea - caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- conform normelor specifice fiecarei tip de incintă tehnică.
- se recomandă ca terenurile rezervate incintelor tehnice să nu se parceleze/dezmembreze decât din rationamente tehnice şi doar pentru aceeaşi utilizare/funcţiune.

Articolul 14 – Înălţimea construcţiilor

- cu excepţia instalaţiilor tehnologice specifice, înălţimea maximă a construcţiilor nu va depăşi **10,00 m** la coamă.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcţiilor

- volumele construite vor fi simple şi se vor armoniza cu caracterul zonei şi cu vecinătăţile imediate;
- faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;

CULORI admise : din categoria nuanţelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roşcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "ţipătoare"

- se recomandă finisaje exterioare executate prin tencuire şi zugrăvire. Se vor evita finisajele metalice sau din plastic (placaje exterioare, panouri sandwich, etc).

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afară circulaţiilor/drumurilor publice.

Articolul 17 – Spaţii verzi şi plantate

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulaţie publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localităţii;
- suprafeţele libere din spaţiul de retragere faţă de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporţie de minim **40%** formând de preferinţă o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul aliniamentului vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri şi vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafeţele libere neocupate cu circulaţii, parcaje și platforme funcţionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;

Articolul 18 - Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălţimea de max **2.00** metri din care pot avea un soclu de **0.60** m., şi vor fi dublate cu gard viu;
- Spre limitele laterale şi posterioare împrejmuirile pot fi opace sau transparente cu avea înălţimea de max **2.00** metri
- în cazul necesităţii unei protecţii suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanţă cu un al doilea gard transparent de **2.50** metri înălţime, între cele două garduri fiind plantaţi arbori şi arbuşti;
- în scopul de a nu incomoda circulaţia pe drumurile publice porţile de intrare vor fi retrase faţă de aliniament pentru a permite staţionarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă;

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POTmax = 50% (aria construită va include și suprafaţa platformelor şi aleilor carosabile și pietonale).

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max = 1.

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona **GC** este constituită din cimitirele aferente satelor.

GC - zona de gospodărie comunală.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- cimitire;
- biserică
- clopotniţă
- capelă mortuară;
- mausoleu - osuar;
- circulaţii carosabile;
- circulaţii pietonale;
- parcaje;
- plantaţii;
- pavilion pentru administraţie, depozitare şi anexe sanitare,
- mici spatii comerciale specializate (flori, obiecte bisericesti, etc),
- alte construcţii anexă, necesare funcţionării cimitirelor.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiţionări

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între **7.5 și 10,0** mp. teren brut pentru un loc de veci), circulaţii carosabile şi pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetaţiei potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- în toate zonele de protecţie ale reţelelor tehnico-edilitare și drumurilor se va obţine avizul administratorului/ deţinătorului acestora.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetaţiei din lungul acestora sau a celei perimetrale.

SECŢIUNEA III - CONDIŢII DE CONFORMARE și AMPLASARE A CONSTRUCŢIILOR

REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea faţă de punctele cardinale

- bisericile se vor orienta funcţie de specificul cultului (pentru ritul ortodox – altărul se va amplasa către est).

Articolul 5 - Amplasarea faţă de drumurile publice

Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de altă a drumurilor va fi de minimum **13 m pentru drumurile naţionale** si **12 m pentru drumurile judeţene.**

- se vor respecta prospectele strazilor conform planşelor – Reglementări urbanistice zone funcţionale şi căi de comunicaţie şi profilelor stradale anexe.

Articolul 6 - Amplasarea faţă de aliniament

- retragerea minimă a construcţiilor faţă de aliniamentul la stradă va fi de **min. 5,0 m**
- în fâşia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcţie cu excepţia împrejmuirilor, aleilor de acces şi platformelor de maxim 0,40 metri înălţime faţă de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

- între morminte și gardul de cimitirului va fi lăsată o zona liberă de **3,00** metri.
- retragerea minimă a oricăror construcţii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei va fi de **minim 3m.**

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

- se va asigura accesul numai direct dintr-o circulaţie publică, cu lăţimea de **minim 4m.**;

Articolul 9 – Accese pietonale

- în interiorul incintei se vor asigura obligatoriu alei pietonale.
- se vor asigura circulaţiile carosabile și pietonale în pondere de circa **15** % din suprafaţa totală a cimitirului.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 – Racordarea la reţelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice existente;
- se recomanda extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate.
- se vor asigura puncte de apă din reţea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obţine avizul autorităţii competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spaţiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deşeuri.

Articolul 11 – Realizarea de reţele edilitare

- realizarea de noi construcţii/instalaţii/reţele publice se face de către autorităţile/instituţiile publice sau de interes public. Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

- construcțiile și instalațiile aferente reţelelor de alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telecomunicaţii (după caz), şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei PILU sau judeţului Arad, după caz.
- ulterior construirii de noi reţele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanţare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituţii publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI ŞI CONSTRUCŢIILOR

Articolul 13 – Parcelarea - Caracteristici ale parcelelor (suprafeţe, forme, dimensiuni)

- se consideră contruibile toate parcelele existente, cu această funcţiune.
- se recomandă ca terenurile rezervate cimitirelor să nu se parceleze/dezmembreze decât din raţionamente funcţionale și doar pentru aceeaşi utilizare/funcţiune.

Articolul 14 – Înălţimea construcțiilor

- cu excepţia bisericilor şi clopotnițelor, înălţimea maximă a construcțiilor nu va depăşi **10,00 m** la coamă.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

- se va ţine seama de caracterul sobru al funcţiunii.

CULORI admise : din categoria nuanţelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roşcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea.

Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "ţipătoare".

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afară circulaţiilor/drumurilor publice

Articolul 17 - Spaţii libere și spaţii plantate

- se vor asigura plantaţii înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporţie de minim **5** % din suprafaţa totală a cimitirului.
- se vor asigura plantatii perimetrale in zona de retragere de **3 m** de la limitele parcelei.

Articolul 18 - Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcţiunii, având înălţimi de max. **2,00** metri;
- se va acorda atenţie modului de tratare arhitecturală a accesului.
- între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zona liberă de 3 m.

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POTmax recomandat = 50% (aria construită va include și suprafaţa platformelor şi aleilor carosabile și pietonale), **cu condiţia asigurării pentru un loc de veci a unei suprafeţe de 7,5 - 10mp**, din care **15** % circulaţii, **5** % plantaţii şi **1** % construcţii (altele decat locul de veci).

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

CUT max = 0,15 (doar pentru construcții)

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Zonă cu destinație specială aflată în proprietatea Statului Român și administrate de MAI și MApN/MAI/Ministerul Justiției/SRI/SIE/STS/SPP.

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conţine imobilele cu numere cadastrale **NC 301183** – postul de poliție, **NC 300104, NC 301759, NC 300162 – A10 Canton M.A.I., NC 301759, NC 301760 și alte**

suprafațe încă fără număr cadastral. Punctului de trecere al Frontierei de Stat și sediul Poliției de Frontieră– Vama Vărsand are **NC 301759 respectiv NC 301760**.

Aceste imobile se află în proprietatea Statului Român și administrat de M.A.I., fiind localizate pe partea stângă a drumului national DN 79A la ieșirea către Republica Parlamentară Ungaria precum și în satul Pilu, în zona de intravilan.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Utilizări admise

- fără specificații.

Utilizări admise cu condiţionări

- fără specificații.

Utilizări interzise

- fără specificații.

** - Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor pe parcelă nu vor fi conditionate de elaborare P.U.Z./P.U.D.*

- Autorizarea executării lucrărilor de construcții cu caracter special se realizează conform Procedurii commune aprobată pen Ordinul nr. 2212/21.02.2018.

- Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru investițiile situate în vecinătatea obiectivelor M.A.I.

**conform Notei de Completare a M.A.I. nr. 613.157/16.07.2020 pentru documentația PUG Comuna Pilu*

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAŢIE

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona conţine reţeaua de drumuri din intravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumurile naţonale DN 79A și judeţene DJ 709J, drumurile comunale DC 119 (fost DJ 709K), cât și drumurile locale. În reţeaua de drumuri sunt incluse ampriza drumului şi cele două fâşii laterale de o parte și de altă a ei, până la limitele de proprietate (aliniament). Suplimentar, se vor considera în această zonă funcţională şi terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor și cele rezervate drumurilor nou propuse (conform planşelor – Reglementări urbanistice zone funcţionale şi căi de comunicaţie și profilelor stradale anexe).

Zona cuprinde :

CC - zona căilor de comunicaţie rutieră (drumuri)

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Utilizări admise

- modernizarea drumurilor şi acceselor auto existente și realizarea de drumuri și accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor;
- reţele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- trotuare pietonale, piste de biciclişti, parcaje publice;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie şi aliniament;
- staţii de transport în comun adiacente drumurilor, inclusiv construcțiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcţii pentru vânzarea de bilete, alte asemenea);
- refugii şi treceri de pietoni;
- amenajarea de parcari și zone pentru staționare autovehicule în afară zonei amprizei drumului;
- sisteme de limitare a accesului (în afară căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei.
- semnalizare rutieră şi panouri publicitare;
- mobilier urban (coşuri de gunoi, bănci, etc.).

Utilizări admise cu condiţionări

- orice construcţie în zona de protecţie a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora;
- mobilier urban şi elementele de susţinere ale reţelelor tehnico-ediliotare (ex. stâlpi pentru reţeaua de energie electrică) cu condiţia amplasării acestora în afară zonei de siguranţă a drumului;
- staţiile de transport în comun şi accesele noi cu condiţia obţinerii avizului Poliţiei rutiere.

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afară celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiţii.
- orice construcţii sau amenajări (inclusiv împrejmuiri) pe terenurile rezervate pentru modernizare.

SECTIUNEA III: PRESCRIPŢII SPECIFICE

- Pentru dezvoltarea capacităţii de circulaţie a drumurilor publice în traversarea localităţilor rurale, distanţa dintre axa drumului şi gardurile sau construcţiile situate de o parte şi de altă a drumurilor va fi de minimum:
  - 13 m pentru drumurile naţionale
  - 12 m pentru drumurile judeţene
- Se va asigura vizibilitatea în curbe şi intersecţii.
- Trotuarele vor fi astfel amenajate încat sa permită circulaţia persoanelor cu handicap (borduri coborâte)
- Orice fel de amenajări în zona drumului național și a drumului județean se va face numai după obținerea acordului prealabil și a autorizației de amplasare și / sau de acces în zona drumului național și județean, emise de administratorii drumurilor;
- Se vor respecta fâşiile plantate prevăzute în lungul străzilor.
- În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a reţelelor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane ;
- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afară amprizei, în afară zonei de siguranţă a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcţia, repararea și întreţinerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislaţiei în vigoare ;
- Montarea reţelelor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu execepţia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.
- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, pe elemente de faţadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.
- Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.
- Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea reţelei stradale, precum și a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului ;

- Potrivit art. 47 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare: "Pentru evitarea congestionării traficului în afară localităților, referitor la investițiile viitoare, se interzice amplasarea oricăror construcții la o distanță mai mică de 30 m de la marginea părții carosabile pentru drumuri de interes național și județean. Prin construcții care generează un trafic suplimentar se au în vedere unități productive, complexe comerciale, depozite angro, unități de showroom, obiecte turistice, cartiere rezidențiale, parucri industriale, precum și orice alte obiective și/sau construcții asemănătoare în care se desfășoară activități economice ;
- La intersecţia dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim **6,0** metri pe drumul judetean și de **4,0** metri pe celelalte drumuri
- Accesele auto vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Numărul de accese pe acelaşi drum va fi redus la minim,
- Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentaţie.

V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Pentru terenurile aflate în extravilan cuprinse în zonele de protecție a siturilor arheologice, se vor avea în vedere următoarele*:

"Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și siturile arheologice reperate sunt adunate de prezentul studiu sub denumirea de Zone protejate care cuprind patrimoniu arheologic (încontinuare ZPCPA) și se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.

În zonele delimitate ca ZPCPA, emiterea autorizației de construcție pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicaţie, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatările de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătăţiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicaţii, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafaţa solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecţie, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităţi şi indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Arad).

Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcină arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităţilor umane curente.

Descărcarea de sarcină arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafaţa afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecţie in situ).

Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. art. 7, lit. a) din OG 43/2000 republicată).

Intervențiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de autostrăzi, drumuri, hale industriale, depozite, exploatări de cariere (deschideri de mine), rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătăţiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafaţa mare de teren ce urmează a fi afectată,

vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic instruziv (sondaje arheologice) şi întocmirea unui raport de specialitate.

Diagnosticul arheologic intruziv are drept scop determinarea prezenţei sau absenţei materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, evaluarea de teren va urmări distribuţia lor spaţială, caracterul și starea lor de conservare, iar concluziile acestui raport, vor fi cuprinse în proiectul tehnic al investiţiei conform Art. 7 din Ordonanţa Guvernului Nr. 43/2000 republicată.

Diagnosticul arheologic intruziv va avea rolul de a delimita clar, atât în teren şi pe planurile topografice anexate la documentaţia beneficiarului, toate vestigiile aflate pe întreg perimetrul afectat de obiectivele de investiţie şi de a propune, prin Raportul de diagnostic arheologic, soluţiile tehnice necesare protejării acestora (cercetare arheologică preventivă, supraveghere etc.).

Costurile necesare lucrărilor de Diagnostic arheologic intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

Intervenţiile efectuate în zonele de protecţie ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicaţie, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare şi prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.

Supravegherea arheologică va avea rolul de a determina prezența sau absența materialelor arheologice, a structurilor, complexelor, artefactelor sau ecofactelor din zona afectată de proiect. În cazul descoperirii unor vestigii arheologice, se va dispune sistarea temporară a lucrărilor de construire și demararea unor cercetări arheologice preventive.

Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.

În perimetrul ZPCPA săpăturile arheologice întreprinse asupra patrimoniului arheologic se efectuează numai pe baza şi în conformitate cu autorizaţia de cercetare emisă de Ministerul Culturii.

Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii şi înregistrat în Registrul arheologilor.

Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în afară zonelor delimitate ca ZPCPA și a zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivălor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obţinerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.

Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunţă, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Arad, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Întocmirea Planurilor Urbanistice Zonale, în vederea introducerii în intravilan a suprafeţei de teren care înglobează și situri arheologice sau zone de protecție ale acestora, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultură Arad)."

**conform STUDIU DE FUNDAMENTARE PENTRU DEFINIREA, INSTITUIREA și DELIMITAREA ZONELOR PROTEJATE CARE CUPRIND PATRIMONIU PENTRU COMUNA PILU și SATELE COMPONENTE, JUD. ARAD.*

TERENURI OCUPATE DE CONSTRUCTII SI ALTE AMENJĂRI

**Cf. Legea fondului funciar nr. 18/1991 actualizata 2024, art. 92, LEGE nr. 166 din 31 mai 2023, ANEXA Nr 2 | Lege 50/1991, actualizata 2023*

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține terenurile agricole aflate în extravilanul localității, încadrate la clasa de calitate a III-a, a IV-a și a V-a, având categoria de folosință arabil, vii și livezi precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Utilizări admise

- Obiective de utilitate publică sau privată care prin natura lor pot genera efecte poluante locuirii din zona de intravilan;
- Obiective precum: cariere, balastiere și construcțiile și amenajările conexe aferente funcționării acestora, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- Obiective care deservesc exploatațiile agricole: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, depozite de utilaje agricole și unelte agricole, magazii, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusive spațiile administrative aferente acestora, spații de cazare temporară pe timpul campaniilor agricole, platforme și spații de dezpozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice, ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, dotări tehnico – edilitare aferente funcționării acestora;
- Adăposturi pentru animale: stâne, adăposturi pentru vaci, porci, păsări și alte asemenea;
- Amenajări tehnico – edilitare: puțuri forate, sonde, gospodării de apă, sisteme de canalizare, aducțiune apă/ conducte de gaze, SRMP – uri, stâlpi LEA, obiective de comunicație radio – TV sau telefonie, obiective meteorologice și amenajări conexe aferente acestora;
- Amenajări aferente căilor de comunicație – drumuri și căi ferate: indicatoare rutiere, borne kilometrice, panouri publicitare, picheți și alte asemenea;
- Obiective din domeniul energiilor verzi: parcuri fotovoltaice, parcuri eoliene, construcțiile și amenajările conexe aferente acestora;
- Obiective destinate îmbunătățirilor funciare, amenajări cursuri de apă pentru irigații, taluzări, desecări, protecția malurilor și altele asemenea;
- Obiective cu destinație militară, care au ca obiectiv apărarea națională;
- Construcții/anexe aferente exploatațiilor forestiere, drumuri forestiere, instalații de monitorizare, sisteme de restricție, panouri;
- Împrejmuiri din structură ușoară: gard de plasă cu stâlpi de metal, gard viu, gard din nuiele, împrejmuiri aferente stânelor și alte asemenea.

Utilizări admise cu condiţionări
- orice construcţie în zona de protecţie a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora.
- elemente de susţinere ale reţelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru reţeaua de energie electrică) cu condiţia amplasării acestora în afară zonei de siguranţă a drumului.

Utilizări interzise
- orice alte utilizări în afară celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiţii.

SECTIUNEA III: PRESCRIPŢII SPECIFICE
- pentru obiectivele cu destinație tehnico – edilitară precum: puțuri forate, SRMP-uri, sonde, conducte de transport și alte asemenea, se impune respectarea zonelor de protecție și siguranță aferente fiecărui obiectiv în parte, conform legii;
- amenajarea de drumuri de exploatare se va face doar cu acordul administrației publice;

Înălțimea maximă a construcțiilor: Parter înalt.

SECŢIUNEA IV: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

Articolul 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - Obiective care deservesc exploatațiile agricole, adăposturi pentru animale, cariere, balastiere

POTmax = 20% (aria construită va include și suprafaţa platformelor şi aleilor carosabile și pietonale).

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - Obiective care deservesc exploatațiile agricole, adăposturi pentru animale, cariere, balastiere

CUT max = 0.02.

TC – TERENURI OCUPATE DE CÂI DE COMUNICATIE

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conţine reţeaua de drumuri din extravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumul national DN 79A, drumul judeţean DJ 709J, drumul comunal DC 119(fost DJ 709k) şi drumurile locale (de exploatare).

În reţeaua de drumuri sunt incluse ampriza acestora şi cele două fâşii laterale de o parte şi de altă a ei, până la limitele de proprietate (aliniament).

Suplimentar, în reţeaua de drumuri se vor considera în această zonă funcţională şi terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor (conform planşelor – Reglementări urbanistice zone funcţionale şi căi de comunicaţie şi profilelor stradale anexe)

Zona cuprinde:

TC - zona căilor de comunicaţie rutieră

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Utilizări admise

- modernizarea drumurilor şi intersecţiilor existente;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor;
- reţele tehnico-edilitare subterane sau aeriene;
- trotuare pietonale, piste de biciclişti, parcaje publice;
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie şi aliniament;
- staţii de transport în comun, inclusiv construcţiile anexe ale acestora (pergole, copertine, mici construcţii pentru vânzarea de bilete, alte asemenea);
- refugii şi treceri de pietoni;
- sisteme de limitare a accesului (în afară căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei;
- semnalizare rutieră şi panouri publicitare.

Utilizări admise cu condiţionări

- orice construcţie în zona de protecţie a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora.
- elemente de susţinere ale reţelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru reţeaua de energie electrică) cu condiţia amplasării acestora în afară zonei de siguranţă a drumului.

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afară celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiţii.

SECTIUNEA III: PRESCRIPŢII SPECIFICE

Lucrările, construcţiile, amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare şi surse de poluare (sisteme de transport gaze, ţiţei, produse petroliere, energie electrică şi alte lucrări de acelaşi gen);
- să nu afecteze desfăşurarea optimă a circulaţiei (capacitate, fluenţă, siguranţă);
- Se va asigura vizibilitatea în curbe şi intersecţii.
- În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului rural se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a reţelelor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile şi condiţiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.
- Montarea reţelelor şi echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu execepţia situaţiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

- Se interzice amplasarea reţelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public şi de distribuţie a curentului electric, pe plantaţii de aliniament, ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Pe traseele reţelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziţiei reţelelor edilitare în plan orizontal şi vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenţie la acestea.
- Lucrările de construcţii pentru realizarea/extinderea reţelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a reţelei de drumuri, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităţilor administraţiei publice, aprobate în condiţiile legii.
- Documentaţiile tehnice elaborate pentru obiective de investiţii privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării reţelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.
- Trotuarele vor fi astfel amenajate încat să permită circulaţia persoanelor cu handicap (borduri coborâte).
- Accesele auto vor respecta distanţele de siguranţă faţă de intersecţii. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Numărul de accese pe acelaşi drum va fi redus la minim.
- Se vor respecta profilele de drumuri anexe la prezenta documentaţie

TA - TERENURI AGRICOLE

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din totalitatea terenurilor cu destinaţie agricolă din extravilanul comunei, și cuprinde:

TAa - subzona destinată pentru activităţi agricole.

TAp - subzona destinată pentru activităţi de producere a furajelor şi pentru păscutul animalelor (păşuni, izlazuri)

- **TAa** - **terenuri agricole** definite după cum urmează (conform Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare): "terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantaţiile de hamei şi duzi, păşunile, fâneţele, serele, solariile, răsadniţele şi altele asemenea -, cele cu vegetaţie forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, păşunile împădurite, cele ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele şi spaţiile de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă"
- **TAp** - **Pajişti permanente** - Pajiştile din extravilanul localităţilor, sunt terenuri consacrate producţiei de iarbă şi de alte plante furajere erbacee cultivate sau spontane, care nu au făcut parte din sistemul de rotaţie a culturilor din exploataţie timp de cel puţin 5 ani sau mai mult.
- Intervenţiile în zona **TA** se fac doar conform prevederilor din Legii nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare corelată cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construire, cu modificările şi completările ulterioare.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Utilizări admise

- construcţii care servesc activităţilor agricole (construcţii de mici dimensiuni ca: adăposturi pentru animale şi spaţii de depozitare a recoltelor şi utilajelor agricole);
- construirea de drumuri noi;
- lucrări de îmbunătăţiri funciare;
- echipamente aferente sistemelor de irigaţii;
- plantaţii de protecţie;
- terenurile arabile situate în albiile râurilor şi a Dunării, care nu pot fi folosite rentabil pentru alte destinaţii agricole, pot fi amenajate în bazine piscicole.

Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan de clasa I şi a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare, precum şi pe cele plantate cu vii şi livezi, parcuri naţionale, rezervaţii, monumente, ansambluri arheologice şi istorice:

- construcţiile care servesc activitaţile agricole, cu destinatie militara, căile ferate, soselele de importanţă deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea şi echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării ţiţeiului şi gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Se pot amplasa pe pajişti (excepţii de la OUG nr. 34/2013 cu modificările şi completările ulterioare):

a) construcţii care servesc activităţile agricole, precum și anexelor la exploataţiile agricole;
b) refugii montane, în caz de urgenţă cu infrastructura necesară;
c) drumuri publice și private;
d) investiţii realizate din fonduri europene;
e) locuinţe şi investiţii în cadrul unor programe de dezvoltare/locală/judeţeană/regională aprobate de autorităţile administraţiei publice locale;
f) acvacultură cu infrastructura şi utilităţile necesare.

Utilizări admise cu condiţionări

- pentru autorizarea intervenţiilor **în zonele cu valoare arheologică** este necesară cercetarea/ supravegherea arheologică pentru toate utilizările admise și obţinerea avizului Ministerului Culturii sau Direcţiei Judeţene pentru Cultură Arad – după caz, funcţie de importanţa sitului.
  - culturile agricole nu vor depăși adâncimea de săpare a pământului de 25 – 30 cm și nu vor fi efectuate cu utilaje grele;
  - se vor amenaja lucrări de semnalizare și punere în valoare a sitului;
  - se pot desfăşura lucrări de cercetare arheologică.

Pentru restul de terenuri:

- orice intervenţie pe terenurile cu destinaţia păşuni, fâneţe, vii şi livezi se va face doar în baza avizului Ministerului Agriculturii;
- liniile de telecomunicaţii şi cele de transport şi distribuire a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum şi alte instalaţii similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicaţii - drumuri, a digurilor, canalelor de irigaţii şi de desecări şi a altor limite obligate din teritoriu, în aşa fel încât să nu se stânjenească execuţia lucrărilor agricole.

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afară celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiţii, sau cu încălcarea prevederilor Legii nr. 18/1996 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare.
- Amplasarea construcţiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I şi a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătăţiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii şi livezi, parcuri naţionale, rezervaţii, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă.

TN - TERENURI NEPRODUCTIVE

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din totalitatea terenurilor cu destinaţie neproductivă din extravilanul localităţii, delimitat conform părţii desnate a prezentei documentaţii.

Sunt considerate terenuri degradate, în înţelesul Legii fondului funciar nr. 18/1991 și al prezentului regulament, terenurile care prin eroziune; poluare sau prin acţiunea altor factori antropici și-au pierdut total sau parţial capacitatea de producţie pentru culturi agricole sau silvice, și anume:

a) terenuri cu eroziune de suprafaţă foarte puternică și excesivă, indiferent de folosinţă;
b) terenuri cu eroziune în adâncime (ogașe, ravene, torenţi);
c) terenuri afectate de alunecări active, prăbușiri, surpări și curgeri noroioase;
d) terenuri nisipoase expuse erodării de către apă sau vânt;
e) terenuri cu aglomerări de pietriș, bolovăniș, grohotiș, stâncării și depozite de aluviuni torenţiale;

f) terenuri cu exces permanent de umiditate și mlaștini;
g) terenuri sărăturate și acide;
h) terenuri poluate cu substanțe chimice, petroliere sau noxe;
i) terenuri ocupate cu halde miniere, deșeuri industriale și/sau menajere, gropi de împrumut;
j) terenuri neproductive;
k) terenuri cu biocenoze afectate sau distruse.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
Utilizări admise
- lucrări de amenajare, ameliorare și punere în valoare a terenurilor degradate
Utilizări admise cu condiţionări
- lucrări de întreținere a perimetrelor terenurilor neproductive.
Utilizări interzise
- orice alte utilizări în afară celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiţii, sau cu încălcarea prevederilor Legii nr. 18/1996 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare.

TS - TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI
Zona este compusă din totalitatea terenurilor cu destinaţie spcială din extravilanul comunei Pilu, aflate în administrarea M.A.P.N.

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ
Utilizări admise
- lucrări de terasament sau consolidare ale terenului,
- reţele tehnico-edilitare subterane sau aeriene,
- spaţii verzi, plantaţii de protecţie şi aliniament.

Utilizări admise cu condiţionări
- lucrările de construire se vor autoriza conform legislaţiei în vigoare și numai cu avizul Statului Major al Apărării;
- se va obține avizul MApN pentru investițiile noi propuse aflate în zona de siguranță aferentă unităților militare existente pe UAT Pilu;
- în toate zonele de protecţie ale reţelelor tehnico-edilitare și drumurilor se va obţine avizul administratorului/deţinătorului acestora;
- Pentru viitoarele propuneri de obiective de investiții (precum dezvoltarea echipării tehnico – edilitare, căi de comunicație, obiective industriale, etc.) ale comunei Pilu se va ține cont să nu se suprapună cu imobilele aflate în proprietatea Statului Român. Pentru acestea vor propune amplasarea pe terenuri ce aparțin autorităților locale, persoanelor fizice sau juridice interesate;

Utilizări interzise
- orice alte utilizări în afară celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiţii, care ar putea afecta activitățile militare, a terenurilor, construcțiilor sau instalațiilor, de orice fel, aflate în administrarea Ministerului Apărării.

TF - TERENURI FORESTIERE

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI
Zona este compusă din totalitatea terenurilor cu destinaţie forestieră și tufărișsuri din extravilanul comunei Pilu, indiferent de tipul de proprietate.

Astfel că, Regia Națională a Pădurilor - Romsilva prin Direcția Silvică Arad și Ocolul Silvic Criș deține o suprafață de 5,52 ha de pădure. Această supafață se regăsește în cadrul suprafeței ariei naturale protejjate de interes comunitar – Sit Natura 2000 - Aria de protecție aviafaunistică ROSPA 0015 "Câmpia Crișului Alb și a Crișului Negru".

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Utilizări admise

- Plantări, pepiniere silvice, lucrări de întreţinere a fondului forestier;
- Drumuri forestiere noi;
- Construcții cu destinaţie forestieră (cantoane silvice, pândare, locuri de hrănire a animalelor, alte asemenea necesare activităţilor forestiere conform Codului Silvic);
- Modernizarea drumurilor şi construcțiilor existente;
- Lucrări de întreţinere a pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere.

Utilizări admise cu condiţionări

- Orice construcţie sau condiţia obţinerii avizului SN Romsilva sau administratorului pădurii
- La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafeţe cât mai mici din cultura forestieră.
- Pentru orice construcţie care prin funcţionare (construcţii pentru producţie poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanţă mai mică de 1 km de liziera pădurii şi pentru care se solicită autorizaţie de construire, se va obţine avizul Regiei Naţionale a Pădurilor.
- Cabanele şi alte construcții şi amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului şi al Ministerului Turismului.
- Ocuparea definitivă a unor terenuri din fondul forestier se face de regulă pe bază de schimb. Terenurile preluate trebuie să fie apte pentru împădurire și echivalente ca suprafaţă şi bonitate.

Utilizări interzise

- Orice construcţie care nu respectă Codul Silvic.
- Reducerea suprafeţei fondului forestier proprietate publica și privată este interzisă. În mod excepţional, pentru unele construcții şi amenajări (construcții cu destinaţie militară, căi ferate, şosele de importanţă deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, etc.), ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestie rîn alte scopuri decat cele silvice – cu sau fără defrişări – se aprobă conform Codului Silvic.

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

SECŢIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona terenurilor aflate permanent sub ape cuprinde :
  - albia minoră – suprafaţa de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obişnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor
  - albia majora – porţiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă
  - canalele de irigaţii şi îmbunătăţiri funciare

SECTIUNEA II: UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

Utilizări admise

- se admit lucrări de regularizare, modernizare şi consolidare a malurilor aferente apelor curgătoare;
- se admit lucrari de îndiguiri şi taluzări;
- sunt admise lucrări de amenajare a vadului după regularizarea cursului de apă, pentru realizarea de spaţii plantate;
- sunt admise lucrări aferente echipării tehnico-edilitare: captări, îndiguiri pentru acumulări;
- lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate şi drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă și canalelor de irigaţii/îmbunătăţiri funciare;
- terenurile din albiile abandonate ale cursurilor de apă, devenite disponibile în urma lucrărilor de regularizare, vor fi amenajate pentru producţia agricolă, piscicolă, sau, după caz, silvică, o dată cu lucrarile de bază executate de titularii acestora.

Utilizări admise cu condiţionări

- orice utilizare admisă cu condiţia obţinerii avizului AN Apele Române şi/sau ANIF
- cu condiţia respectării zonelor de protecţie conform Legii Apelor nr. 107/1996 actualizată, cu modificările și completările ulterioare
- cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respectivă împotriva inundaţiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calităţii apelor de suprafaţă şi subterane, de respectare a zonelor de protecţie faţă de malurile cursurilor de apă şi faţă de lucrarile de gospodărire și de captare a apelor.
- exploatări de agregate minerale (balastiere) cu condiţia obtinerii avizului AN Apele Romane, ANRM şi autorizatiei de exploatare şi cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificaţiilor din documentaţia de autorizare.

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afară celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiţii, sau cu încălcarea prevederilor Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare.

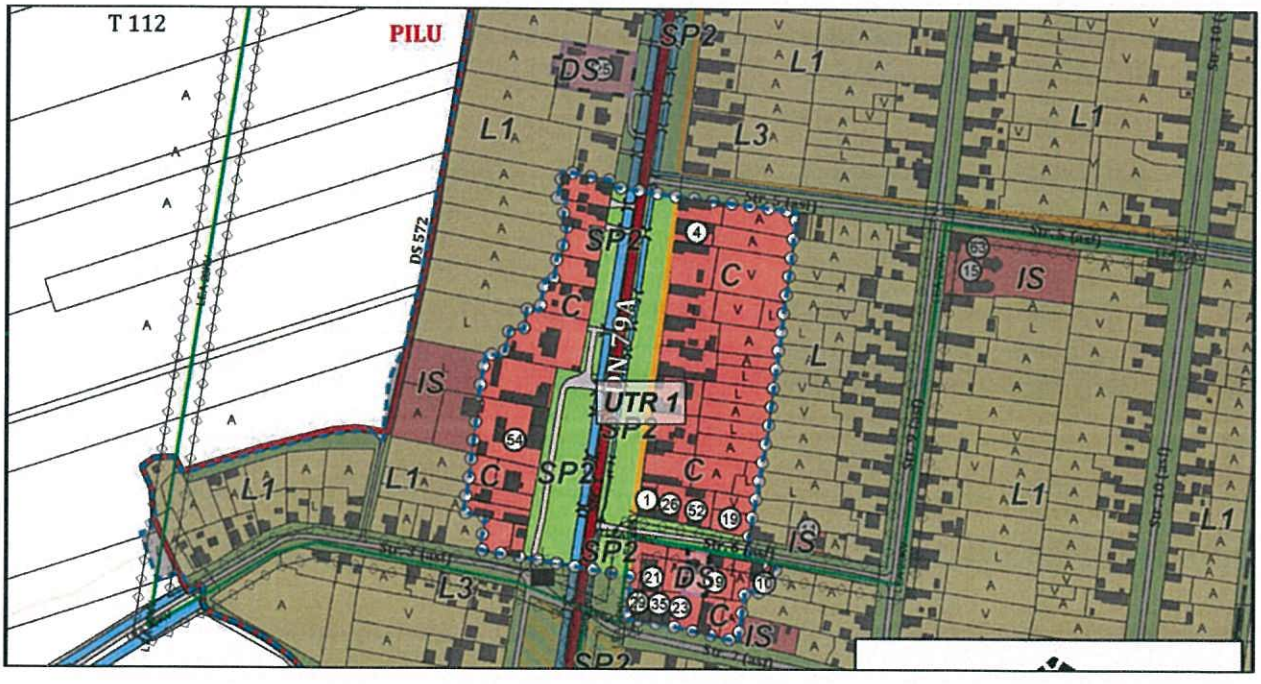
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acest capitol constituie prevederi specifice, complemntare celor de la zonele și subzonele funcționale.

Prescripțiile din Regulamentul Local de Urbanism au ca suport grafic Unitățile Teritoriale de Referință. Acestea reprezintă suprafețe din interiorul intravilanului propus al comunei Pilu, delimitate convețional pe limite de parcelă, străzi, limite naturale, etc. și sunt numerotate.

UTR 1 – ZONA CENTRALĂ - SATUL PILU

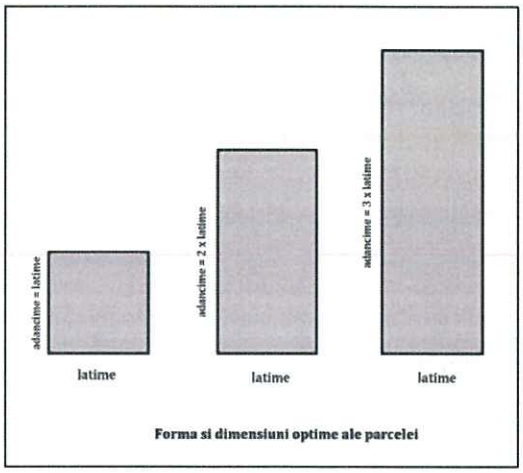
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	**INDICATORI URBANISTICI**	**Rh. Maxim**
UTR 1	C - zona centrala	POT 50%; (exceptie învățământ) Pentru construcții de învățământ - 25% teren ocupat de construcții; 75% teren amenajat CUT - 1,5 POT 35%; CUT - 0,9 - pentru locuinte - L	**Pentru locuinte** P+1+M 11 m la coama **Pentru IS** H max. = P+2+M 13 m la coama
	SP2	- nu este prevazut	
	DS	-	-



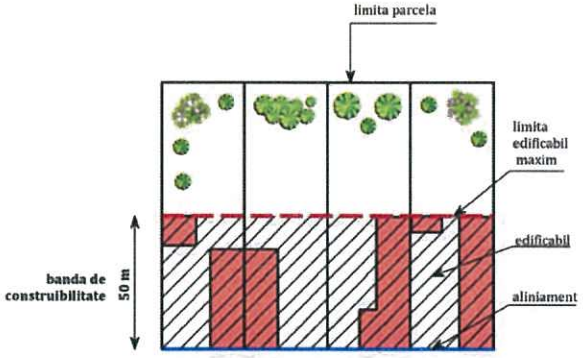
UTR 2 – SATUL PILU

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	**INDICATORI URBANISTICI**	**Rh. Maxim**
UTR 2	L1	POT 35%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	L2	POT 35%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	L3	POT 35%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	L/IS	POT 45%, CUT 1,4	P+2+M
	IS	POT 40%,(exceptie învățământ) Pentru construcții de învățământ - 25% teren ocupat de construcții; 75% teren amenajat, CUT 1,2	P+2+M 13 m la coama
	DS	-	-
	Az	POT 50%, CUT 1,5 (exeptie trupurile izolate de intravilan stane - CUT 1,2)	P+2+M (exceptie trupruile izolate de intravilan - stane unde H max. la cornisa este 7m, P+1+M)
	Aa	POT 50%, CUT 1,5 (exeptie trupurile izolate de intravilan stane - CUT 1,2)	P+2+M (exceptie trupruile izolate de intravilan - stane unde H max. la cornisa este 7m, P+1+M)
	GC	POT 50%, CUT 0,15 (doar pentru construcții)	10 m la coama
	ID	POT 60%, CUT 1,8	P+2+M
	IS/ID	POT 40%, CUT 1,4	P+2+M sau P+2+3retras
	IS/SP	POT 40%, CUT 1,2	P+2+M sau P+2+3retras
	SP3	POT 50% pentru construcții, CUT 1,2	5 m la coama, exceptie sălile de sport acoperite - 10 m
	SP2	- nu este prevazut	
	SP1	POT 15%, CUT 0,3	P+1

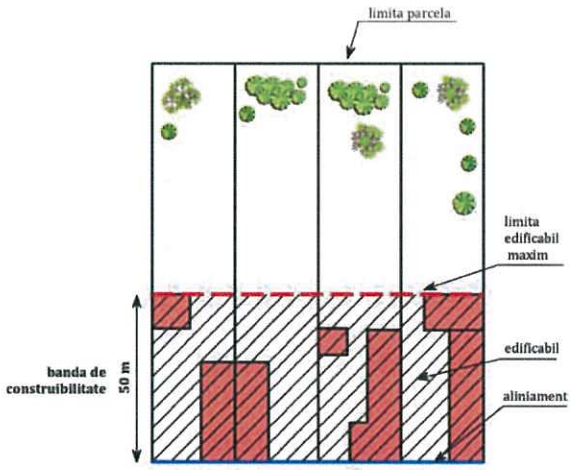
REGULI DE CONFORMARE A PARCELELOR IN ZONELE DE LOCUINTE



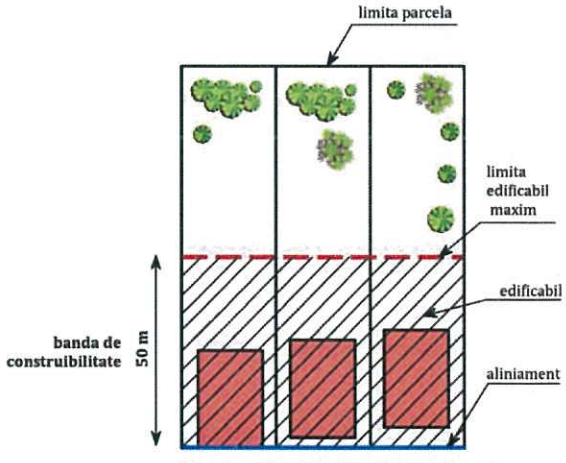
Forma si dimensiuni optime ale parcelei



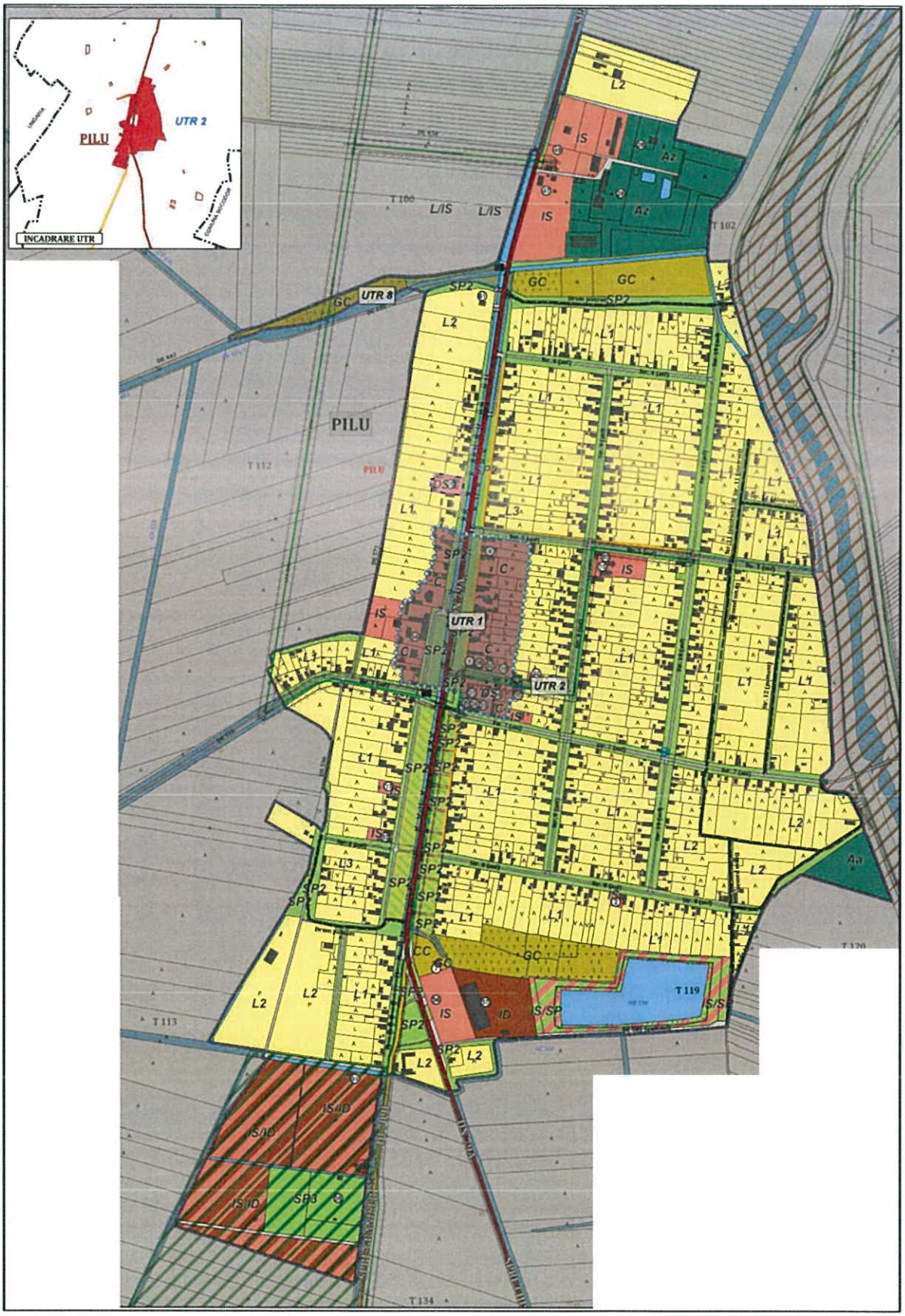
L1 - subzona locuințe și funcțiuni complementare preponderant rezidențiale, cu regim mic de înălțime



L3 - subzone locuințe cu elemente de arhitectură specifice zonei, în țesut tradițional

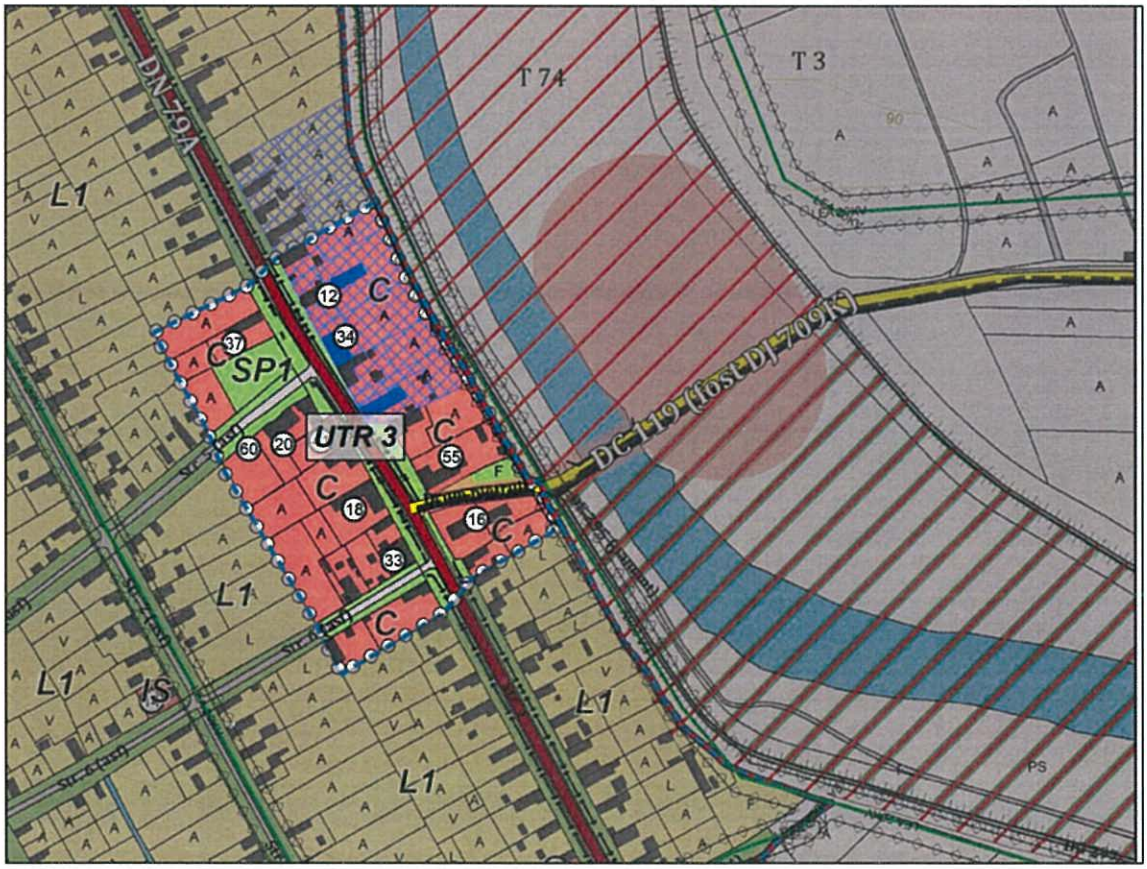


L2 – subzonă locuințe și funcțiuni complementare în zone noi dezvoltate


PILU
UTR 2
INCADRARE UTR
UTR 8
UTR 1
UTR 2
PILU
GC
IS
L1
L2
L3
SP2
SP3
IS/ID
T 119
T 134

UTR 3 – ZONA CENTRALA - SATUL VARSAND

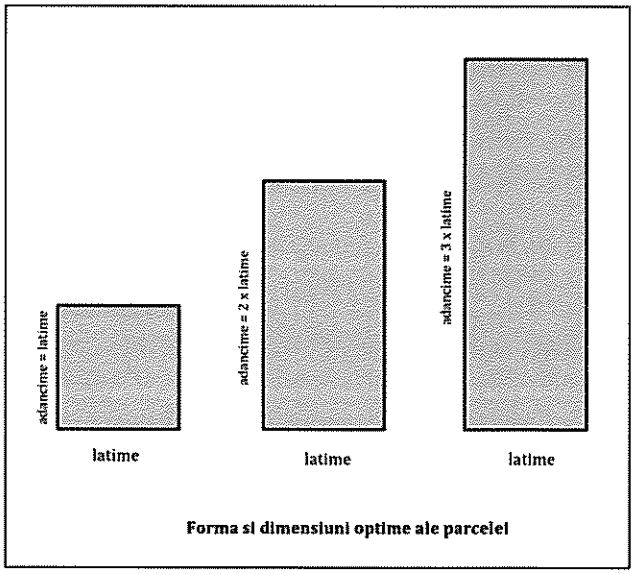
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	**SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE**	**INDICATORI**	**Rh. Maxim**
UTR 3	C - zona centrala	POT 50%; (exceptie învățământ) Pentru construcții de învățământ - 25% teren ocupat de construcții; 75% teren amenajat CUT - 1,5	**Pentru locuinte** P+1+M 11 m la coama **Pentru IS** H max. = P+2+M 13 m la coama
	SP3	POT 50% pentru construcții, CUT 1,2	5 m la coama, exceptie sălile de sport acoperite - 10 m



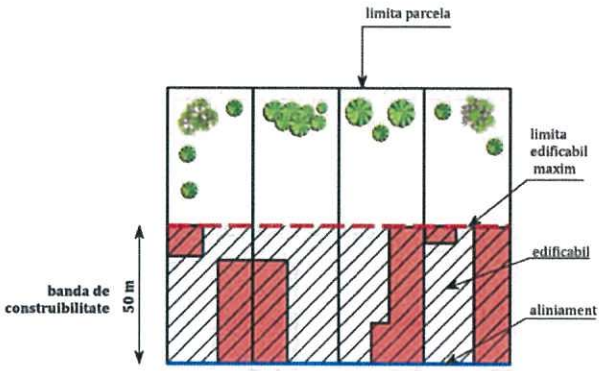
UTR 4 – SATUL VARSAND

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	**SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE**	**INDICATORI**	**Rh. Maxim**
UTR 4	L1	POT 35%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	L2	POT 35%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	L3	POT 35%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	IS	POT 40%,(exceptie învățământ) Pentru construcții de învățământ - 25% teren ocupat de construcții; 75% teren amenajat CUT 1,2	P+2+M 13 m la coama
	GC	POT 50%, CUT 0,15 (doar pentru construcții)	10 m la coama
	SP2	- nu este prevazut	

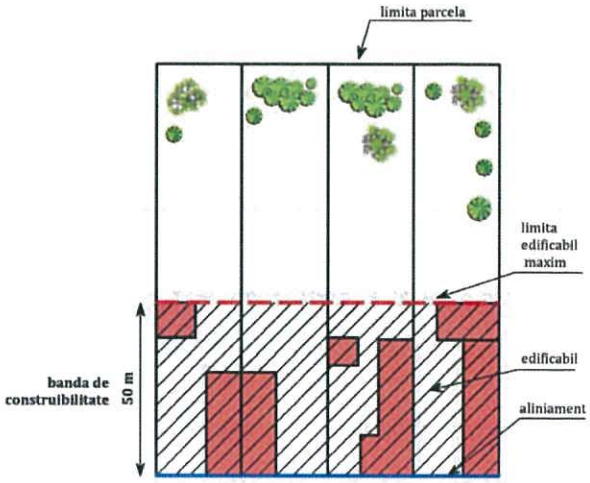
REGULI DE CONFORMARE A PARCELELOR IN ZONELE DE LOCUINTE



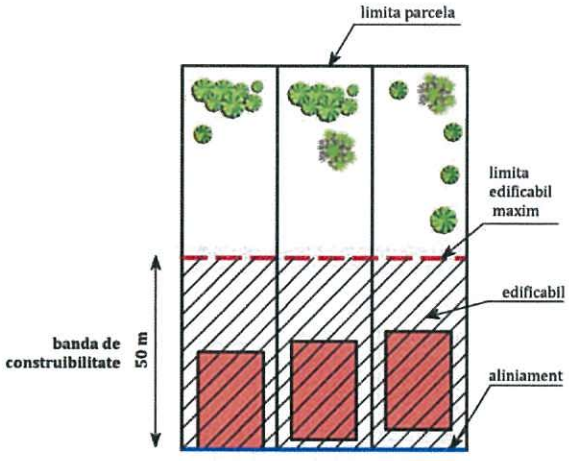
Forma si dimensiuni optime ale parcelei



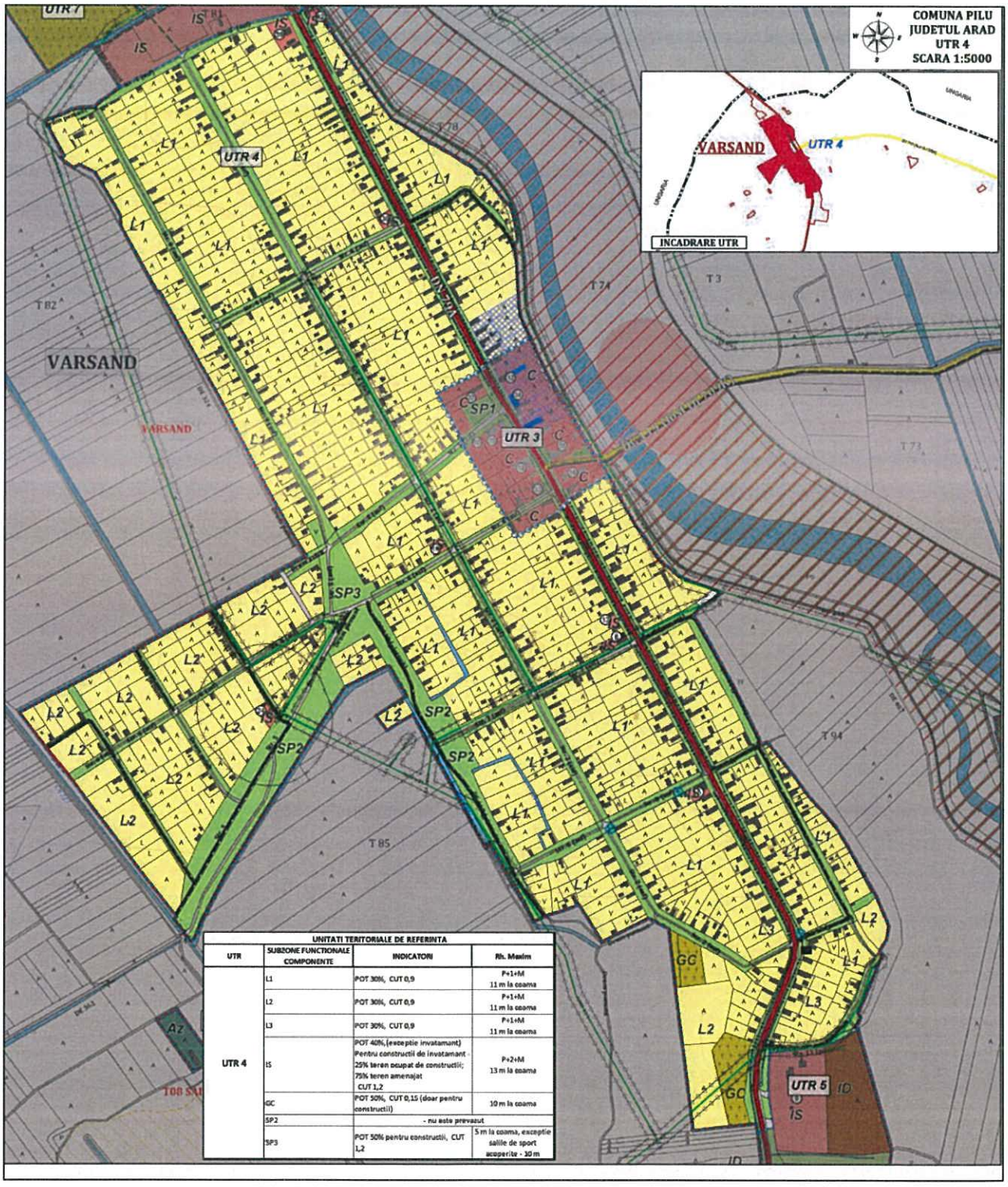
L1 - subzona locuințe și funcțiuni complementare preponderant rezidențiale, cu regim mic de înălțime



L3 - subzone locuințe cu elemente de arhitectură specifice zonei, în țesut tradițional



L2 – subzonă locuințe și funcțiuni complementare în zone noi dezvoltate



UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR	SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE	INDICATORI	Rh. Maxim
UTR 4	L1	POT 30%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	L2	POT 30%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	L3	POT 30%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	IS	POT 40%,(exceptie invatamant) Pentru constructii de invatamant - 25% teren ocupat de constructii; 75% teren amenajat CUT 1,2	P+2+M 13 m la coama
	GC	POT 50%, CUT 0,15 (doar pentru constructii)	10 m la coama
	SP2	- nu este prevazut	
	SP3	POT 50% pentru constructii, CUT L2	5 m la coama, exceptie salile de sport acoperite - 10 m

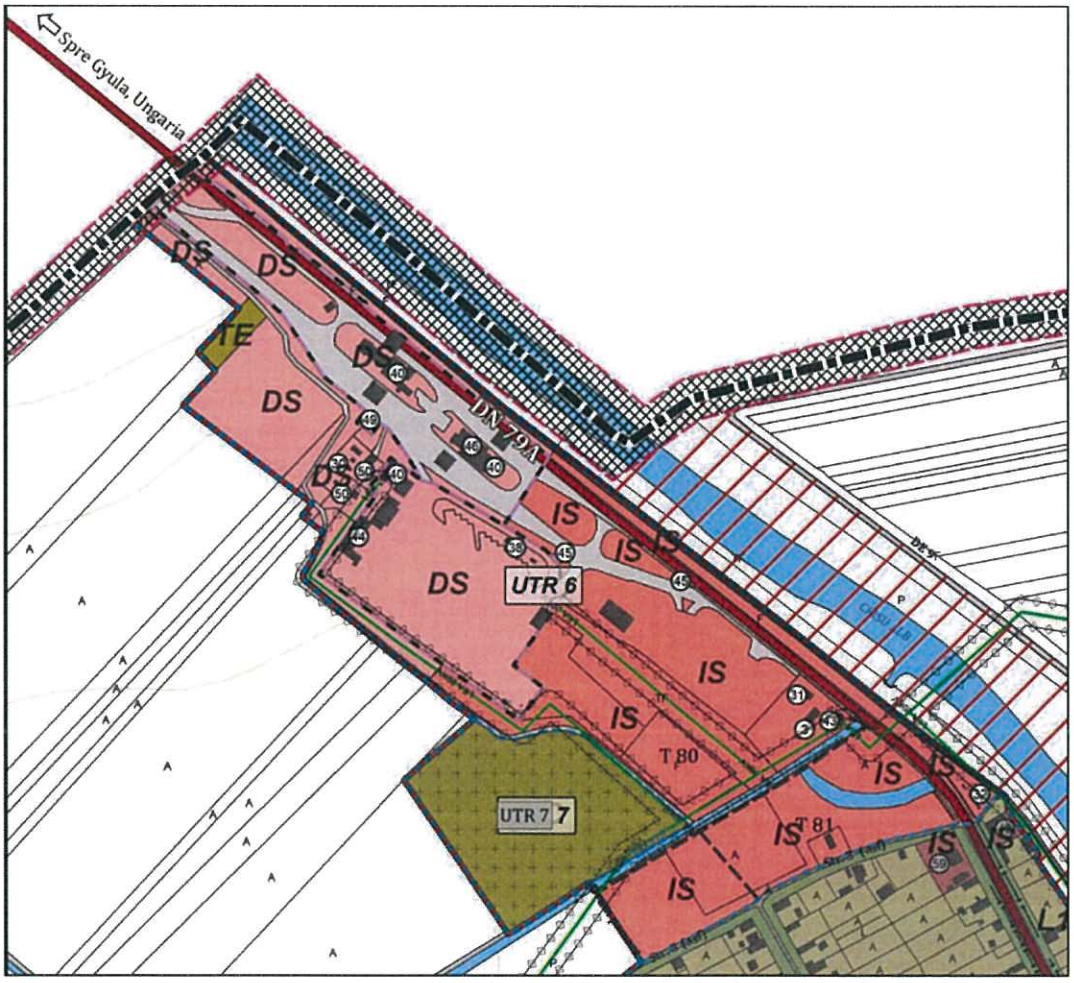
UTR 5 – SATUL VARSAND - SUD

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	**SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE**	**INDICATORI**	**Rh. Maxim**
UTR 5	IS	POT 40%,(exceptie învățământ) Pentru construcții de învățământ - 25% teren ocupat de construcții; 75% teren amenajat CUT 1,2	P+2+M 13 m la coama
	ID	POT 60%, CUT 1,8	P+2+M
	IS/ID	POT 40%, CUT 1,4	P+2+M sau P+2+3retras
	ID/A	POT 60%, CUT 1,8	P+2+M sau P+2+3retras
	Az	POT 50%, CUT 1,5 (exeptie trupurile izolate de intravilan stane - CUT 1,2)	P+2+M (exceptie trupruile izolate de intravilan - stane unde H max. la cornisa este 7m, P+1+M)



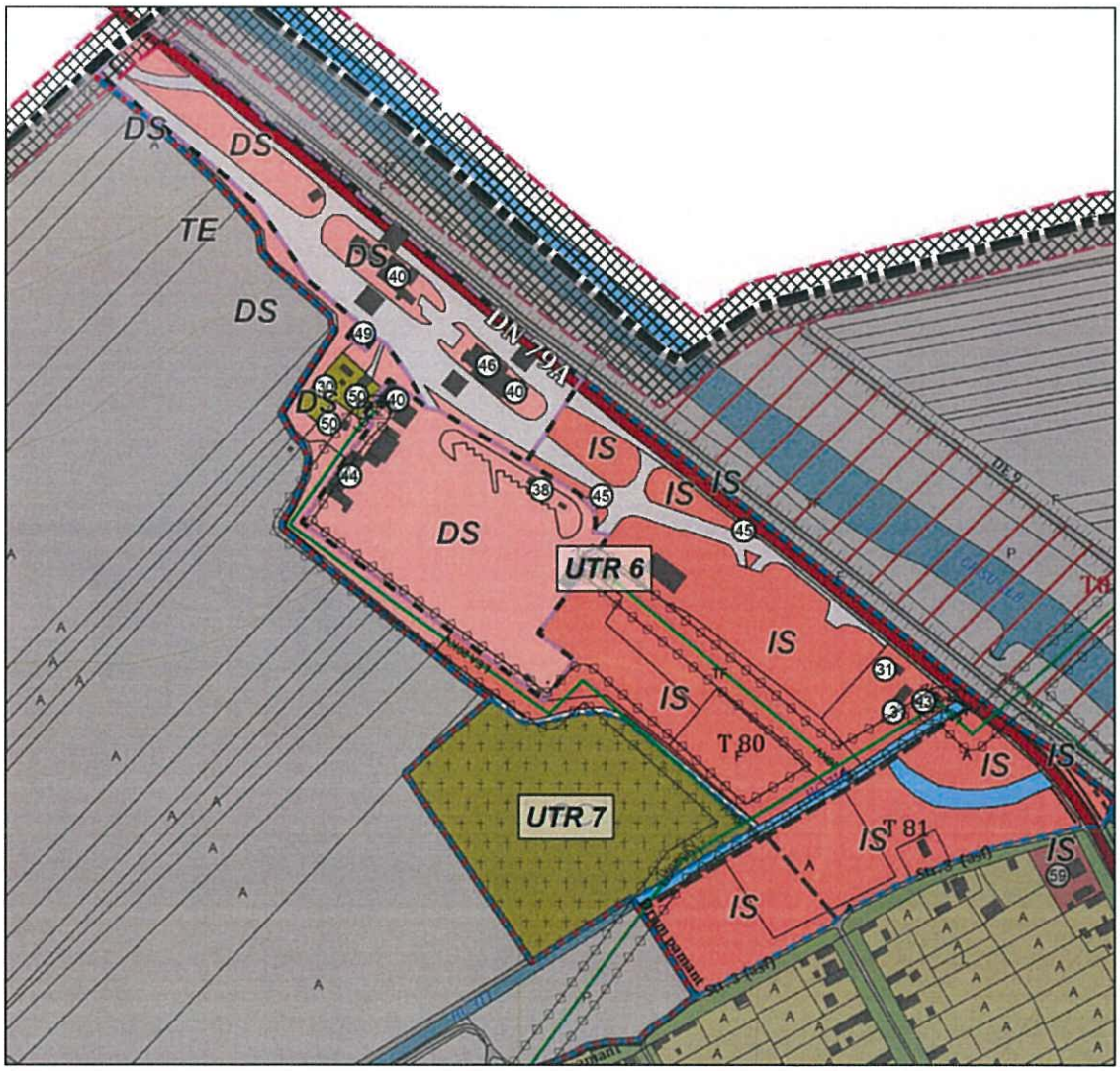
UTR 6 – SATUL VARSAND - NORD

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	**SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE**	**INDICATORI**	
UTR 6	IS	POT 40%,(exceptie învățământ) Pentru construcții de învățământ - 25% teren ocupat de construcții; 75% teren amenajat CUT 1,2	P+2+M 13 m la coama
	DS	-	-
	GC	POT 50%, CUT 0,15 (doar pentru construcții)	10 m la coama
	TE	POT 50%, CUT 1	10 m la coama



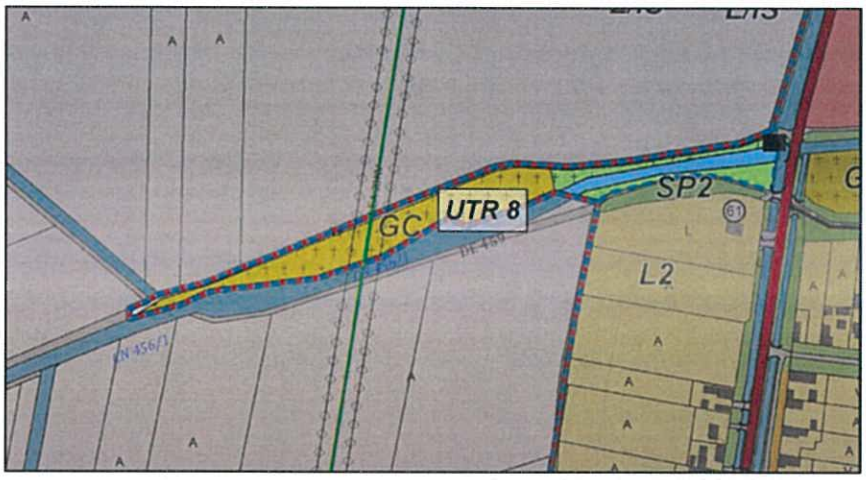
UTR 7 – SATUL VARSAND - NORD

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	**SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE**	**INDICATORI**	
UTR 7	GC	POT 50%, CUT 0,15 (doar pentru construcții)	10 m la coama



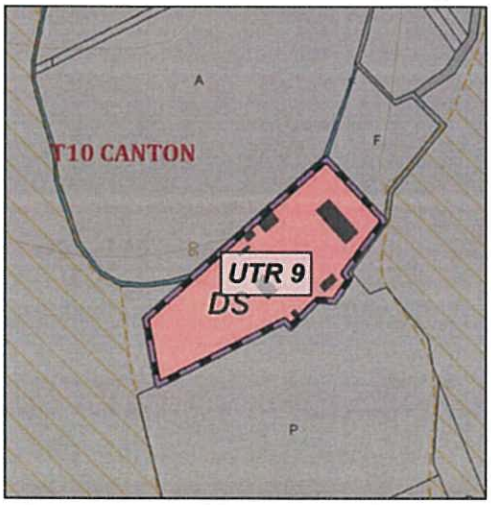
UTR 8 – TRUP A2 CIMITIR

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	**SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE**	**INDICATORI**	**Rh. Maxim**
UTR 8	GC	POT 50%, CUT 0,15 (doar pentru construcții)	10 m la coama



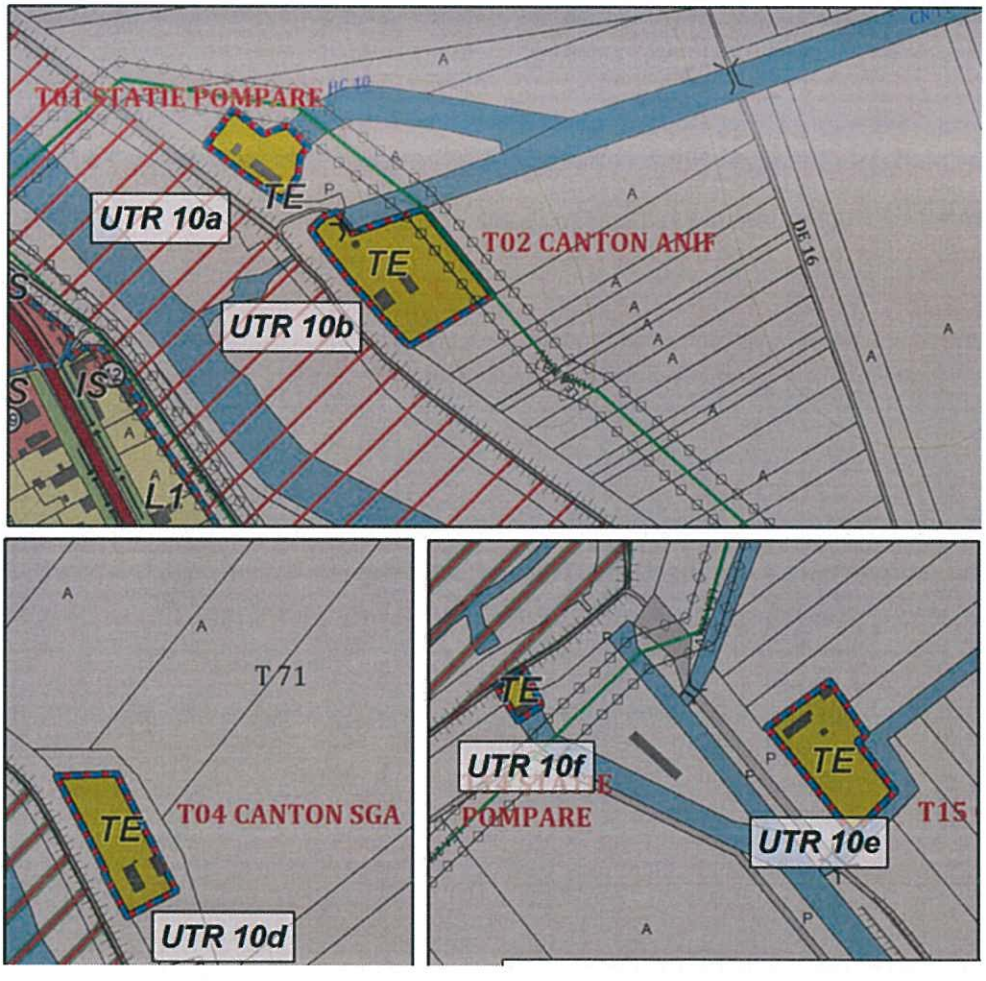
UTR 9 – TRUP A10 FOST PICHET DE GRANICERI

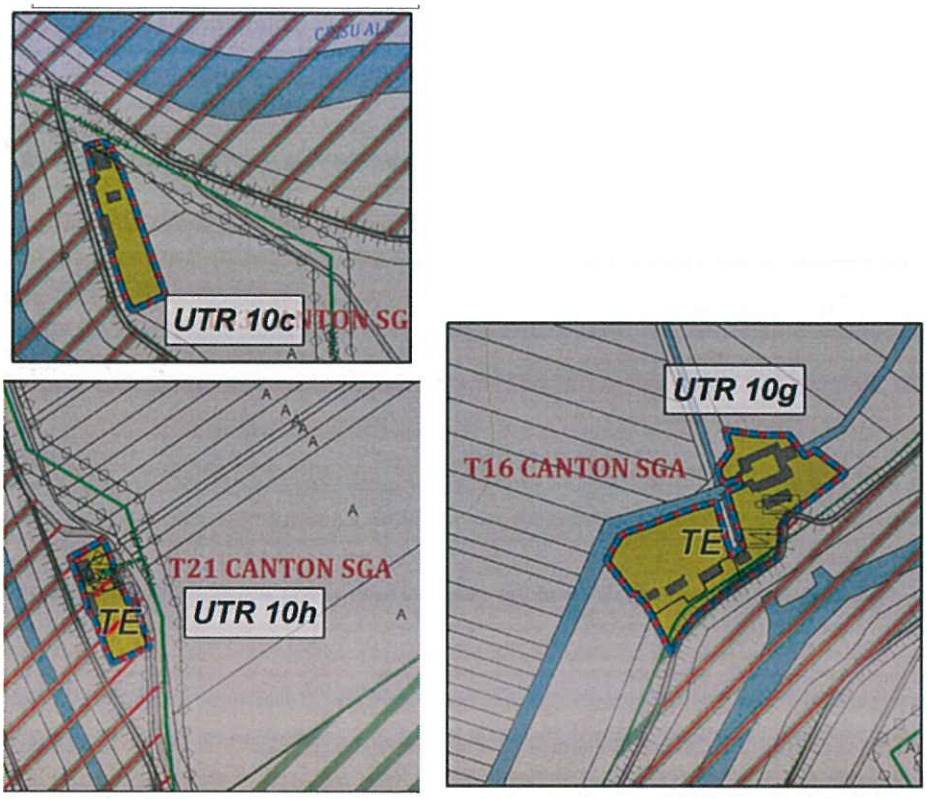
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	**SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE**	**INDICATORI**	**Rh. Maxim**
UTR 9	DS	-	-



UTR 10a – TRUP 01 STATIE POMPARE, UTR 10b – TRUP 02 CANTON ANIF, UTR 10c- TRUP 15 CANTON SGA, UTR 10d – TRUP 04 CANTON SGA, UTR 10e – TRUP 15 CANTON ANIF, UTR 10f – TRUP 14 STATIE POMPARE, UTR 10g – TRUP 16 CANTON SGA, UTR 10h – TRUP 21 CANTON SGA

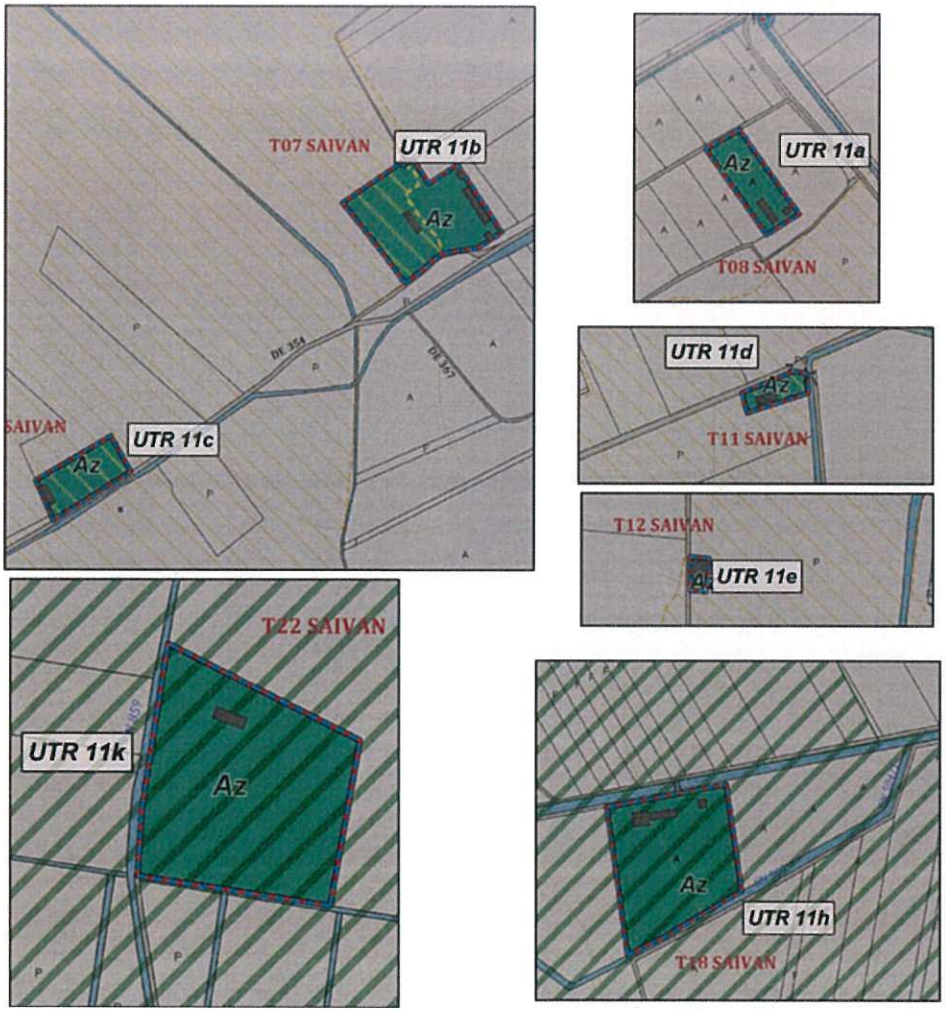
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	**SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE**	**INDICATORI**	
UTR 10a, 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h	TE	POT 50%; CUT 1	H max. = 10 m la coama

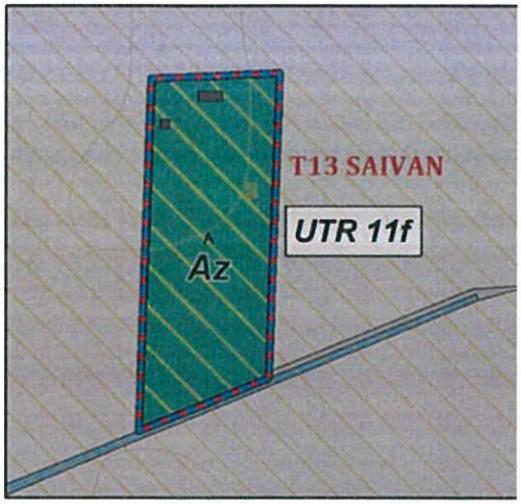


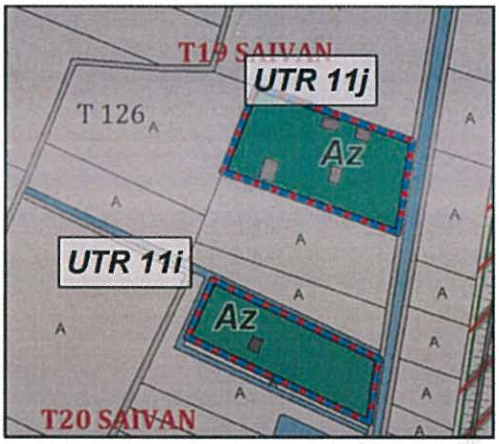

UTR 10c
T21 CANTON SGA
TE
UTR 10h
UTR 10g
T16 CANTON SGA
TE

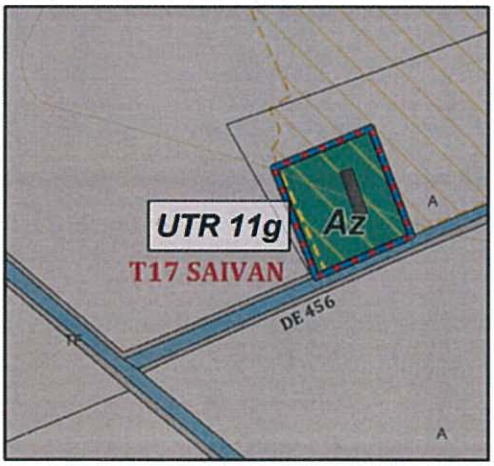
UTR 12a – TRUP S13 SAIVAN, 12b – TRUP S12 SAIVAN, 12c – TRUP S11 SAIVAN, 12d – TRUP S10 SAIVAN, 12e – TRUP S9 SAIVAN, 12f – TRUP S8 SAIVAN, 12g – TRUP A1 SAIVAN, 12h – TRUP A13 LOCUINTA +SAIVAN, 12i – TRUP S7 SAIVAN, 12j – TRUP S6 SAIVAN, 12k – TRUP S5 SAIVAN, 12l –TRUP S1 SAIVAN, 12m – TRUP S2 SAIVAN, 12n – TRUP S4 SAIVAN, 12o – TRUP S3 SAIVAN, 12p – TRUP A7, 12r – TRUP A5 SAIVAN, 12s – TRUP B8 SAIVAN, 12t – TRUP B9 SAIVAN

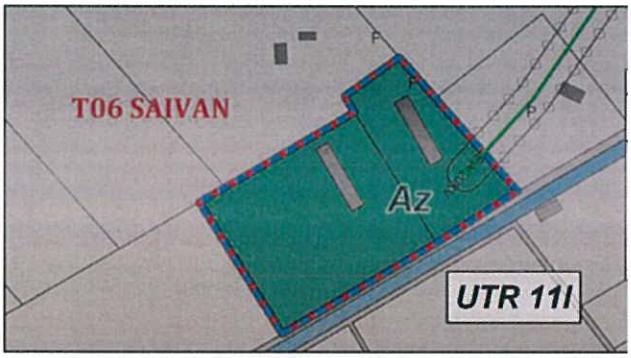
UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
UTR	**SUBZONE FUNCTIONALE COMPONENTE**	**INDICATORI**	
UTR 11a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 11i, 11j, 11k, 11l, 11m	Az	POT 50%, CUT 1,5 (exeptie trupurile izolate de intravilan stane - CUT 1,2)	P+2+M (exceptie trupruile izolate de intravilan - stane unde H max. la cornisa este 7m, P+1+M)

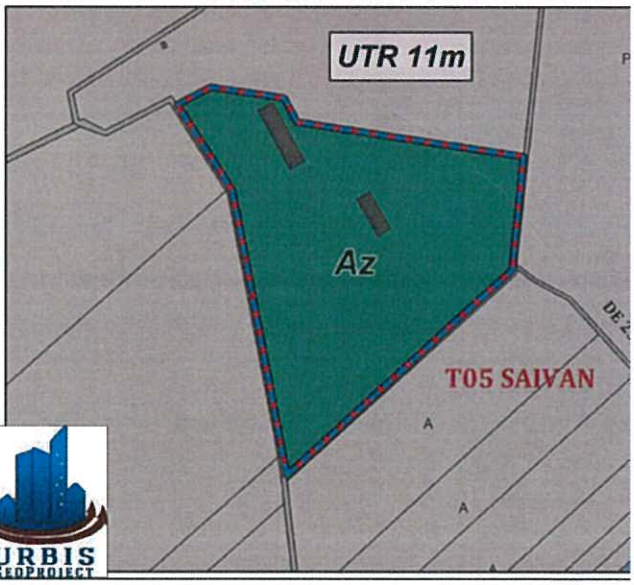



T13 SAIVAN
UTR 11f
Az


T19 SAIVAN
UTR 11j
T 126
Az
UTR 11i
Az
T20 SAIVAN


UTR 11g
Az
T17 SAIVAN
DE 456


T06 SAIVAN
Az
UTR 11l


UTR 11m
Az
T05 SAIVAN
URBIS
GEOPROIECT

***Prezenta documentatie serveste la fundamentarea in vederea obtinerii finantărilor pentru:**

1. programe de urbanizare a zonelor construite in teritoriu,
2. dotare cu echipare edilitara,
3. intretinere și dezvoltare a infrastructurii,
4. luarea de masuri in vederea protejarii mediului natural și construit,
5. eliberarea certificatelor de urbanism,
6. eliberarea Autorizatiilor de construire,
7. Baza grafica de intocmire a cadastrului de specialitate imobiliar-edilitar și a bancii de date urbane.

Proiectant general :

S.C URBIS GEOPROIECT S.R.L

Manager General :

Ing. Mădălina SĂVOIU

ROMÂNIA URBIS GEOPROIECT SRL TÂRGOVIȘTE DÂMBOVIȚA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Cristina DINESCU urbanist diplomat $DD_3D_{Z0}G_5$ SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Coordonator RUR Urbanism,

Urb. Cristina DINESCU

Urb. Iulia MĂRĂCINEANU

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Iulia-Georgiana MĂRĂCINEANU master urbanist D_3D_{Z0} SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Proiectat,

Urb. Iulia MĂRĂCINEANU

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA COMUNEI PILU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la autorizația de ~~CONSTRUIRE~~ ~~DESFIINȚARE~~ PCL
Nr. 65 din 19.11.2024
Tehnician urbanism și amenajarea teritoriului,

Infrastructura edilitara,

Ing. Carstea Constanta

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Constanța P. CÎRSTEA inginer G SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

V2R3 *– conține condiții din Avizele Romsilva 3042/TT/03.06.2020, Adresa CJAR nr. 22164/15.10.2020, Avize ANIF nr. 101/12.06.2020, actualizat cu Aviz 249/12.11.2021, Serv Drumuri și Poduri CJAR nr. 10355/20.05.2020, pdv DJC Arad 679/15.11.2021, pdv SDN Arad/23.11.2021, Aviz APM Arad nr. 8136/26.05.2022, Aviz Ministerul Culturii și Identitatii Nationale nr. 199/U/09.08.2023, Proces Verbal Receptie OCPI Arad nr. 3178/23.10.2023, cuprinse in Anexa 2, la Memoriul General PUG, inclusiv din Aviz Arh Sef Consiliul Județean Arad nr. 6/11.04.2024 și Aviz MDLPA nr. 84320/30.08.2024.*

ZONE DE PROTECŢIE SANITARĂ

conform Ordinului Ministerului Sănătaţii nr. 119/2014:

1. Ferme de cabaline, până la 20 de capete: **50 m**
2. Ferme de cabaline, peste 20 de capete: **100 m**
3. Ferme şi crescătorii de taurine, până la 50 de capete: **50 m**
4. Ferme şi crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: **100 m**
5. Ferme şi crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: **200 m**
6. Ferme şi crescătorii de taurine, peste 500 de capete: **500 m**
7. Ferme de păsări, până la 1.000 de capete: **50 m**
8. Ferme de păsări, între 1.001-5.000 de capete: **200 m**
9. Ferme de păsări, între 5.001-10.000 de capete: **500 m**
10. Ferme şi crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete şi complexuri avicole industriale:**1.000m.**
11. Ferme de ovine, caprine între 300 şi 1500 de capete: **100 m**
12. Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete: **200 m**
13. Ferme de porci, până la 50 de capete: **100 m**
14. Ferme de porci, între 51-100 de capete: **200 m**
15. Ferme de porci, între 101-1.000 de capete: **500 m**
16. Complexuri de porci, între 1.000-10.000 de capete: **1.000 m**
17. Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete: **1.500 m**
18. Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete: **100 m**
19. Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete: **200 m**
20. Ferme şi crescătorii de struţi: **500 m**
21. Ferme și crescătorii de melci: **50 m**
22. Spitale veterinare: **30 m**
23. Grajduri de izolare și carantină pentru animale: **100 m**
24. Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare: **100 m**
25. Abatoare **500 m**
26. Centre de sacrificare, târguri de animale vii şi baze de achiziţie a animalelor: **200 m**
27. Depozite pentru colectarea şi păstrarea produselor de origine animală: **50 m**
28. Platforme pentru depozitarea dejecţiilor animale care deservesc mai multe exploataţii zootehnice, platforme comunale: **500 m**
29. Platforme pentru depozitarea dejecţiilor porcine: **1.000 m**
30. Staţii de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: **1.000 m**
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor) cu capacitate între 5-100 tone **100 m**
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, staţii de tratare a seminţelor) cu capacitate peste 100 tone **200 m**
33. Staţii de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: **150 m**
34. Staţii de epurare de tip modular (containerizate): **50 m**
35. Staţii de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: **300 m**
36. Paturi de uscare a nămolurilor: **300 m**
37. Bazine deschise pentru fermentarea nămolurilor: **500 m**
38. Depozite controlate de deşeuri periculoase şi nepericuloase: **1.000 m**
39. Incineratoare pentru deşeuri periculoase şi nepericuloase: **500 m**
40. Crematorii umane**:** **1.000 m**
41. Autobazele serviciilor de salubritate: **200 m**
42. Staţie de preparare mixturi asfaltice, betoane **500 m**
43. Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport**:** **50 m**
44. Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri **50 m**
45. Depozite de fier vechi, cărbuni şi ateliere de tăiat lemne: **100 m**
46. Bocşe (tradiţionale) pentru producerea de cărbune (mangal) **1.000 m**
47. Parcuri eoliene: **1.000 m**
48. Cimitire şi incineratoare animale de companie: **200 m**
49. Rampe de transfer deşeuri **200 m**.

COMUNA PILU
JUDETUL ARAD
UTR 2
SCARA 1:5000

INCADRARE UTR

UNGARIA

PILU

COMUNA SOCODOR

UTR 1

UTR 2

UTR 8

T 100

T 102

T 112

T 113

T 120

T 134

T 156

T 119

PILU

Drum pietruit

Drum pamant

DE 456

DE 482

DE 459

DE 581 (pamant)

DE 769

DE 773

DE 602

DE 972

CN 436

CN 456/1

CN 483

CN 513

CN 759

DN 79A

HC 770

HC 580

HB 578

DS 572

DS 596

SPRE GRANITA

SPRE CHELMAC

UTR 1

UTR 2

UTR 8

UTR 10e

UTR 10g

UTR 10h

UTR 11e

UTR 11f

UTR 11g

UTR 11h

UTR 11i

UTR 11j

UTR 11k

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

JUDETUL ARAD
PRIMARIA COMUNEI PILU

Anexa la autorizatia de construire nr. ... din ...

Tehnician urbanism si amenajarea teritoriului

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA			
	SUBZONE FUNCTIONALE	INDICATORI URBANISTICI	Rh. Maxim
UTR 2	L1	POT 30%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	L2	POT 30%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	L3	POT 30%, CUT 0,9	P+1+M 11 m la coama
	L/IS	POT 45%, CUT 1,4	P+2+M
	IS	POT 40%,(exceptie invatamant) Pentru constructii de invatamant - 25% teren ocupat de constructii; 75% teren amenajat CUT 1,2	P+2+M 13 m la coama
	DS	-	-
	Az	POT 50%, CUT 1,5 (exeptie trupurile izolate de intravilan stane - CUT 1,2)	P+2+M (exceptie trupruile izolate de intravilan - stane unde H max. la cornisa este 7m, P+1+M)
	Aa	POT 50%, CUT 1,5 (exeptie trupurile izolate de intravilan stane - CUT 1,2)	P+2+M (exceptie trupruile izolate de intravilan - stane unde H max. la cornisa este 7m, P+1+M)
	GC	POT 50%, CUT 0,15 (doar pentru constructii)	10 m la coama
	ID	POT 60%, CUT 1,8	P+2+M
	IS/ID	POT 40%, CUT 1,4	P+2+M sau P+2+3retras
	IS/SP	POT 40%, CUT 1,2	P+2+M sau P+2+3retras
	SP3	POT 50% pentru constructii, CUT 1,2	5 m la coama, exceptie salile de sport acoperite - 10 m
	SP2	- nu este prevazut	

URBIS GEOPROIECT