

ACTUALIZARE

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna FRUMUȘENI, județul ARAD

Cod proiect URB-PUG-14-29



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUG - PLAN URBANISTIC GENERAL

Comuna FRUMUȘENI, județul ARAD



August 2019

COLECTIV DE ELABORARE**Proiectant General: S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L.****Manager General :** Ing. Madalina SĂVOIU _____**PROIECTANT DE URBANISM:****COORDONAT:** Arh. Marius Albișor _____**REDACTAT:** Urb. Iulia Mărăcineanu _____**TEHNICO-EDILITARE****PROIECTAT:** Ing. Constanta CARSTEA _____

CUPRINS

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC
GENERAL COMUNA FRUMUȘENI, JUDEȚUL ARAD****4****I – DISPOZITII GENERALE****4****1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM****4****2. BAZA LEGALA A ELABORARII.....****4****3. DOMENIU DE APLICARE.....****6****II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR****7****4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI și PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL și
CONSTRUIT****7**

Terenuri agricole din extravilan..... 7

Terenuri agricole din intravilan 7

Suprafețe împădurite 7

Resursele subsolului 7

Resurse de apă..... 8

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate 8

Zone construite protejate..... 8

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR și LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....**10**

Expunerea la riscuri naturale..... 10

Expunerea la riscuri tehnologice 11

Asigurarea echipării edilitare..... 11

Asigurarea compatibilității funcțiunilor..... 12

Procentul de ocupare a terenului - POT 12

Lucrări de utilitate publică..... 13

6. REGULI DE AMPLASARE și RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**13**

Orientarea față de punctele cardinale 13

Amplasarea față de drumurile publice 13

Amplasarea față de cursuri de apă..... 15

Amplasarea față de aliniament..... 15

Amplasarea în interiorul parcelei 15

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....**16**

Accese carosabile..... 16

Accese pietonale..... 16

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA**17**

Racordarea la rețelele publice de echipare existente 17

Realizarea de rețele edilitare..... 17

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare	18
9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	18
Parcelarea	18
Înălțimea construcțiilor	18
Aspectul exterior al construcțiilor	18
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	19
Parcaje/Garaje	19
Spații verzi și plantate.....	19
Împrejmuiri	19
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	20
11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE	20
IV. PEVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE.....	21
ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN.....	21
C - ZONA CENTRALĂ.....	21
IS - ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII	27
L - ZONA DE LOCUINȚE.....	33
ZONE MIXTE	39
A - ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE CU PROFIL NEPOLUANT	48
SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI	53
TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE	58
GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ.....	60
DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ.....	63
CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	64
ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN	66
TC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE	66
TA - TERENURI AGRICOLE	67
TF - TERENURI FORESTIERE.....	68
TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE	69
ANEXE	71
PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE	71
ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ.....	71

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC GENERAL COMUNA FRUMUȘENI, JUDEȚUL 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 Frumușeni.

1.2. Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare ale construcțiilor pe întreg teritoriul Comunei Frumușeni, atât în intravilan, cât și în extravilan.

1.3. Prezentul regulament are caracter operațional. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția situațiilor 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 și completările ulterioare, ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice ale zonei studiate.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr 21/N/10.04.2000 - Ghid de aplicare al RGU, cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism
- Ordinul MLPAT nr 13/N/10.03.1999 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general – Indicativ GP – 038 – 1999
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000

Alte legi sau acte normative din domeniu, cu modificările și 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 național - Secțiunea a I-a Rețele de transport

LEGE nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a II-a Apa

LEGE nr. 5 din 6 martie 2000 - privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone naturale și construite protejate

LEGE nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de Localități

LEGE nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural

LEGE nr. 190/2009 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea 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 și a monumentelor istorice dispărute

OG nr. 43/ 30.01.2000 (republicată**)(*actualizată*)** - privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național

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 spațiilor verzi din intravilanul localităților*)

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 protecție sanitară și hidrogeologică

LEGE nr. 138 din 27 aprilie 2004 (republicată**)(*actualizată*)** - a îmbunătățirilor funciare**)

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 57 din 20 iunie 2007 (*actualizată*) - privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice

LEGE nr. 451 din 8 iulie 2002 - pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000

LEGE nr. 157 din 7 octombrie 1997 - privind ratificarea Convenției pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei, adoptată la Granada la 3 octombrie 1985

LEGE nr. 448 din 6 decembrie 2006 (republicată**)(*actualizată*)** - privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap*)

ORDIN MDRAP nr. 189 din 12 februarie 2013 - pentru aprobarea - reglementării tehnice "Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000"

ORDINUL Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației

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 publicității imobiliare

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 195 din 22 decembrie 2005 (*actualizată*) - privind protecția mediului

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 documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor

Ordin MT nr. 45/27.01.1998 - pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor

ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 195 din 12 decembrie 2002 (republicată**)(*actualizată*)** - privind circulația pe drumurile publice**)

LEGE nr. 125 din 12 iulie 2012 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 6/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 265/2008 privind auditul de siguranță rutieră

LEGE nr. 114 din 11 octombrie 1996 (republicată**)(*actualizată*)** - privind locuințele

LEGE nr. 10 din 18 ianuarie 1995 (*actualizată*) - privind calitatea în construcții

LEGE nr. 185 din 25 iunie 2013 - privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

LEGE nr. 372 din 13 decembrie 2005 (*republicată*) - privind performanța energetică a clădirilor

HOTĂRÂRE nr. 1.739 din 6 decembrie 2006 - pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu

HOTĂRÂRE nr. 560 din 15 iunie 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este

obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și 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 și gestionarea zgomotului ambiant**)

LEGE nr. 153 din 5 iulie 2011 (*actualizată*) - privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor

HOTĂRÂRE nr. 584 din 21 iunie 2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban

ORDONANȚĂ nr. 58 din 21 august 1998 (*actualizată*) - privind organizarea și desfășurarea activității 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 național, județean și local

LEGE nr. 348 din 10 iulie 2003 (republicată**)(*actualizată*)** privind legea pomiculturii

3. DOMENIU DE APLICARE

3.1. Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru teritoriul administrativ al comunei Frumușeni, cuprins în zona studiată (intravilan și extravilan) și reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente PUG – Comuna Frumușeni.

3.2. Teritoriul administrativ este delimitat conform legii, în baza avizului OCPI – Arad (cu preluarea limitelor UAT conform programului RELUAT) și reprezentat în planșele care compun partea desenată a PUG. Suprafața UAT Frumușeni care face obiectul PUG măsoară **4.315,0 ha**, din care intravilanul propus măsoară **475,20 ha**.

3.3. După aprobarea PUG, intravilanul comunei Frumușeni, figurat în Planșa nr.3 - Reglementari Urbanistice - Zonificare" va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr.7/1996, prin grija administrației publice locale.

3.4. Zonificarea funcțională a comunei Frumușeni s-a stabilit în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde localitatea, de tradiție și de nevoile sale de dezvoltare viitoare. Zonificarea funcțională este prezentată în planșa 3, face parte integrantă din RLU și PUG și este conformă cu prevederile art. 14 din RGU și cu prevederile Ordinului MLPAT nr. 13N / 10.03.1999. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, care se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională stabilită în PUG.

3.5. Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire continuu sau discontinuu
- configurația parcelarului și a 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 ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

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

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(3) În conformitate cu Ordinul MADR nr. 227/2006 se interzice executarea de construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurări, 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 și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și 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 și 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 0,25ha) este constituit din păduri, albiile pâraielor și 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. Frumușeni se regăsește o suprafață de cca. **2,36 ha** care reprezintă fond forestier național proprietate publică a statului, administrat de Regia Națională a Pădurilor – Romsilva prin Direcția Silvică Arad și Ocolul Silvic Iuliu Moldovan (suprafață care corespunde unei părți din terenul aferent parcelei amenajistice u.a. 3 din U.P. VI – Mândruloc / O.S. Iuliu Moldovan).

Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și 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 Frumușeni nu există perimetre de exploatare sau cu resurse minerale.
- (5) Conform avizului ANRM – Direcția Generală Gestionare, Evaluare și 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 și 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 și cu asigurarea construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de cursurile de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- (2) Se vor institui zone de protecție sanitară în jurul noilor captări de apă, în baza avizului de specialitate. Protecția sanitară se asigură prin prevederea a trei tipuri de zone:
 - a. Zonă de protecție sanitară cu regim sever
 - b. Zonă de protecție sanitară cu regim de restricție
 - c. Perimetrul de protecție hidrogeologică
- (3) Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pentru direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor, care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect architectural – conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, material utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- (2) Prin urmare, nu sunt admise lucrări de construcții care să afecteze integritatea patrimoniului natural marcat pe planșele de reglementări
- (3) Conformarea construcțiilor va avea în vedere relieful și geometria terenului pe care se amplasează. Planul format din punctele de maxim ale acoperișurilor va urma panta generală a terenului.
- (4) Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei de câmpie. Acoperișul construcțiilor va fi de preferință tip șarpantă, cu excepția celor care din motive funcționale nu pot adopta această soluție (ex. instalații agricole sau industriale, silozuri, alte asemenea).
- (5) Toate plantațiile existente, vegetația care nu se defrișează, va constitui zonă verde aferentă obiectivelor propuse. Orice intervenție ulterioară pentru diminuarea acestor suprefețe sau tăierea copacilor este interzisă.
- (6) Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru fiecare UTR, zonă și subzonă funcțională în parte.

Zone construite protejate

- (1) În zonele de protecție a monumentelor delimitate, conform studiului istoric, în planșele 3 – Reglementări urbanistice, autorizarea oricăror lucrări de construire/desființare sau intervenție se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii sau al Direcției Județene pentru Cultură Arad – după caz.
- (2) Pentru protecția câmpului vizual al monumentelor, se instituie servitute "non aedificandi" și "non altius tollendi", în conformitate cu prevederile RGU, Legii nr. 422/2001 a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare și Codului Civil.
- (3) În conformitate cu OUG nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, în cazul în care în zonele afectate de investiții sunt

semnalate descoperiri arheologice întâmplătoare, beneficiarul investiției are obligația de a suspenda lucrările și de a semnala acest fapt Direcției Județene pentru Cultură Arad.

- (4) Conform Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare următorii termeni sunt definiți astfel:

„Zonă de protecție - suprafața 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. și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentații de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate”.

„Zonă protejată - zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate”.

Monumente istorice și siturile arheologice clasificate:

LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2010					
Nr. crt.	Cod LMI	Denumire	Localitate	Adresă	Datare
42	AR-I-s-B-00438	Situl arheologic de la Frumușeni	sat Frumușeni	„Dosul caprei”	
43	AR-I-s-B-00438.01	Așezare	sat Frumușeni	„Dosul caprei”	Hallstatt
44	AR-I-s-B-00438.02	Fortificație	sat Frumușeni	„Dosul caprei”	Hallstatt
45	AR-I-s-B-00438.03	Așezare	sat Frumușeni	„Dosul caprei”	Epoca Bronzului
46	AR-I-s-B-00439	Așezare	sat Frumușeni	La 300 m de localitate, pe bot de deal	Sec. XI - XII

Prin Ordinul MCC nr. 2199/2014 s-a clasat în LMI încă un sit, respectiv **situl arheologic de grupă valorică A - „Mănăstirea Bizere”** amplasat în extravilanul comunei Frumușeni în **punctul Fântâna Turcului, cod AR-I-m-A-21088**.

Totodată situl de la Frumușeni – Mănăstirea Bizere este înregistrat în Repertoriul Arheologic Național cu codul RAN 9315.03

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

COD RAN	DENUMIRE	CATEGORIE	TIP	SAT	PERIOADA
9315.01	Situl arheologic de la Frumușeni - Dosul Caprei. la 1,5 km NE de biserică și 1,5 km NV față de biserică	locuire civilă	așezare	Frumușeni	Hallstatt, Epoca bronzului

	din Aluniș, pe malul Mureșului, în zona tancodromului				
9315.02	Situl arheologic II de la Frumușeni. la 300 m E de localitate, pe bot de deal, în dreptul vechiului mal al Mureșului	locuire civilă	așezare	Frumușeni	Epoca medievală, Epoca romană / sec. XII - XIII d.Chr., sec.II-III d.Chr.
9315.03	Situl medieval de la Frumușeni - Mănăstirea Bizere. la 1 km NE de localitate, în lunca Mureșului, la S de Mureș	structură de cult/religioasă	mănăstire	Frumușeni	Epoca medievală / sec. XII-XVI
9315.10	Situl arheologic VII de la Frumușeni-Cetatea Bizere. Situl se află la SV de sat, în partea din dreapta șoselei spre Arad	locuire	așezare fortificată	Frumușeni	Epoca medievală / sec.XV d.Chr., sec.XII d.Chr., sec.XII-XV d.Chr.
9315.09	Situl arheologic VI de la Frumușeni-Insula Hadă. Situl nu este precis localizat în hotarele localității.	locuire	așezare	Frumușeni	Epoca migrațiilor, Epoca medievală / sec.IX-XII d.Chr.
9315.08	Situl arheologic V de la Frumușeni-Sanczberg. Acest sit se află la V de sat, în partea din dreapta șoselei spre Arad.	locuire	locuire	Frumușeni	Epoca romană / sec.III-IV d.Chr.
9315.07	Situl arheologic IV de la Frumușeni. Situl e plasat la nord de localitate, pe o terasă înaltă în lunca Mureșului.	locuire	locuire	Frumușeni	Epoca romană / sec.III-IV d.Chr.
9315.06	Situl arheologic III de la Frumușeni. Situl este plasat la marginea de SV a satului	locuire	locuire	Frumușeni	Epoca romană / sec.III-IV d.Chr.
9315.04	Situl arheologic I de la Frumușeni. Situl cercetat se află la circa 2,5 km sud de localitate, pe o porțiune de teren mai înaltă.	locuire	locuire	Frumușeni	Epoca bronzului, Epoca migrațiilor / sec.III-IV d.Chr.
9315.05	Situl arheologic de la Frumușeni-Fântâna Turcului. Situl cercetat se află la circa 1 km NE de localitate.	locuire	așezare și necropolă	Frumușeni	Epoca migrațiilor, Epoca medievală / sec.III-IV d.Chr., sec.X-XI, sec.XII-XIV d.Chr.
9306.03	Tumulul de epocă neprecizată de la Aluniș. La 800 m SE de localitate.	descoperire funerară	tumul	Aluniș	Necunoscută
9306.02	Așezarea de epoca bronzului de la Fântânele - Dealul Molizilor. În imediata vecinătate a Mureșului, pe un platou ușor înclinat.	locuire	așezare	Aluniș	Epoca bronzului

Siturile arheologice vor rămâne acoperite de pământ până la obținerea de fonduri pentru studierea și reglementarea zonelor. Acestea au fost identificate în planșa de „Reglementari urbanistice-zonificare”.

Totodată, în cazul realizării unor investiții 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 SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțeleg: alunecări de teren, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, zone inundabile și altele asemenea, delimitate în detaliu în studiul de fundamentare „RISCURI NATURALE COMUNA FRUMUȘENI”, care face parte integrantă din PUG. Zonele expuse la riscuri naturale au fost preluate și evidențiate în planșa nr. 2 - SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCTIONALITĂȚI și reglementate în planșa 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. 107/1996 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 substanțe provenite 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 gospodărie a apelor exprimat prin "Avizul de gospodărie a apelor" (cf. Legea Apelor nr. 107/1996).

Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zona de protecție ale rețelelor de energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc, a căilor de comunicație, a conductelor de transport produse petroliere, delimitate conform legii, este interzisă.
- (2) În comuna Frumușeni nu există riscuri tehnologice determinate de procese industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.
- (3) Pentru construcțiile amplasate în vecinătatea magistralelor de transport gaze naturale se va solicita avizul deținătorului.
- (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 prevăzute 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 rețelilor 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 400 kV Mintia – Arad (37,5 m stânga – dreapta față de axul liniei) este obligatorie solicitarea avizului de amplasament din partea CNTEE "Transelectrica" S.A. – Sucursala de Transport Timișoara pentru realizarea oricărei construcții, lucrări sau dotări edilitare – urbanistice, pentru orice fel de obiective. De asemenea, pentru activitățile economice care au un caracter poluant și/sau pentru activități sportive – recreative care s'ar putea dezvolta în zona LEA 400 kV, se va solicita avizul de amplasament al CNTEE "Transelectrica" SA – Sucursala de Transport Timișoara.
- (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, d'un culoar terestru longitudinal cu dimensiunea de 75 m (37,5 m stânga – dreapta față de axul liniei), pentru LEA cu tensiuni de 400 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, scăriilor 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 S_c .
- (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. Acestea 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 Frumușeni 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 asupra 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)."

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face cu respectarea normelor sanitare și tehnice în vigoare, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe :
 - Asigurarea însoririi
 - Asigurarea iluminatului natural
 - Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
 - Asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției
- (2) Durata minimă de însorire cerută de normele sanitare este fie de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă sau 2 ore în perioada 21 februarie – 21 octombrie, pentru clădirile de locuit și de o oră pentru celelalte funcțiuni, în cazul orientării celei mai favorabile (sud).
- (3) La amplasarea și conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lățime, lungime și înălțime maximă.
- (4) Funcție de acestea, la amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă, se va respecta distanța minimă dintre construcții prevăzută la cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, pentru fiecare destinație în parte.

Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
 - a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, conform Legii nr. 198/2015 de modificare și completare a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:

"Fac parte integrantă din drum: ampriza și zonele de siguranță, suprastructura și infrastructura drumului, podurile, podețele, șanțurile, rigolele, viaductele, pasajele denivelate, zonele de sub pasajele rutiere, tunelurile și alte lucrări de artă, construcțiile de apărare, protecție și consolidare,

trotuarele, pistele pentru cicliști, locurile de parcare, oprire și staționare, stațiile de taxare, bretelele de acces, drumurile tehnologice amenajate pentru întreținerea autostrăzilor, indicatoarele de semnalizare rutieră și alte dotări pentru siguranța circulației, sistemele inteligente de transport și instalațiile aferente, spațiile de serviciu sau control, spațiile cuprinse în triunghiul de vizibilitate din intersecții, spațiile cuprinse între autostradă și/sau drum și bretelele de acces, sistemele pentru protecția mediului, terenurile și plantațiile din zona drumului și perdelele de protecție, mai puțin zonele de protecție."

"De asemenea, se consideră ca făcând parte din drum districtele, cantoanele, pepinierele, centrele de întreținere și coordonare și orice alte construcții, amenajări sau instalații destinate apărării, exploatării sau operării drumurilor, inclusiv terenurile necesare aferente, precum și sistemele de captare, pompare și evacuare a apelor pluviale care deservesc drumurile, cu excepția acelor care fac parte, potrivit prevederilor legale, din capitalul social al unor companii naționale, societăți comerciale cu capital de stat sau pentru care au fost emise certificate de atestare a dreptului de proprietate pentru companiile naționale și societățile comerciale cu capital de stat".

- (3) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul propus prin prezenta documentație, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor 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 suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: carosabil, trotuare, piste pentru bicicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă.
- (5) Zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizare rutieră, plantații de protecție, aliniament sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Conform Legii nr. 198/2015 de modificare și completare a Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor:
 - a) Zonele de siguranță ale drumurilor sunt cuprinse de la limita exterioară a amprizei drumului până la:
 - 1,50 m de la marginea exterioară a șanțurilor, 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 înălțimea până la 5,00 m inclusiv;
 - 5,00 m de la marginea de sus a taluzului, pentru drumurile în debleu cu înălțimea mai mare de 5,00 m.
 - b) Zonele de siguranță ale podului, care includ și suprafețe 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 siguranță ale drumurilor cu versanți (defilee) cu înălțimea mai mare de 30 m se consideră la partea superioară a taluzului versantului.
- (6) Zona de protecție este constituită din suprafețele de teren situate de o parte și de alta a drumului, între marginile exterioare ale zonelor de siguranță, până la marginea zonei drumului, fiind necesare protecției și eventual dezvoltării viitoare a drumului.
 - Zone de protecție (măsurată de la marginea exterioară a zonei de siguranță a drumului)
 - 20 m drumuri județene
- (7) 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 alta a drumurilor va fi de minimum **12 m pentru drumurile județene.**
- (8) Autorizarea executării construcțiilor indiferent de funcțiune se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea prescripțiilor/retragerilor față de aliniament sau axul

drumurilor, aferente fiecărei zone funcționale – cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale, pentru fiecare destinație în parte.

- (9) Conform avizului obținut de la administratorul drumurilor județene, lățimea părții carosabile a drumurilor va fi de minim 7,0 m și a acostamentelor, de o parte și de alta a carosabilului de minim 0,5 m. Profilele transversale ale drumurilor județene vor avea cota culoarului de 24,0 m între garduri ca aliniament admis de construire, iar în zonele noi din extravilan, retragerea împrejuririlor va fi de 20,0 m față de axul drumului.
- (10) La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din satele componente, se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, de planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, de anchetele de trafic origine - destinație, precum și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a treia.
- (11) Amenajarea intersecțiilor la același nivel între două sau mai multe străzi se va face cu asigurarea priorității pentru circulația care se desfășoară pe strada de categorie superioară.

Amplasarea față de cursuri de apă

- (1) În zona cursurilor de apă existente, amplasarea construcțiilor se va face conform avizului deținătorului/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 protecție și interdicții sau restricții de construire de-a lungul cursurilor de apă și zone de protecție sanitară la instalațiile de alimentare cu apă și colectarea apelor reziduale conform Legii nr. 107/1996 a apelor.

Amplasarea față de aliniament

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

(2) Retragera construcțiilor fata de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(3) Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public sau privat al statului, județului Arad sau comunei Frumușeni și proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

(5) Regimul de aliniere sau alinierea construcțiilor, este limita convențională stabilită pentru fiecare zonă și subzonă funcțională în parte la cap. 3, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe 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 proprietăților către stradă, caz preponderent întâlnit în comuna Frumușeni, conform tradiției locale;

- retras de la aliniament, în următoarele cazuri :

- înscriserea în regimul de aliniere existent

- lărgirea drumului, alinierea construcțiilor noi fiind diferită față de alinierea existentă (spre interiorul parcelei)

Amplasarea în interiorul parcelei

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

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale;

- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- (2) Funcție de fiecare zonă și subzonă funcțională în parte și de suprafața de teren aferentă, pe o parcelă pot fi amplasate una sau mai multe construcții, cu condiția respectării distanțelor minime între construcții, prevăzute la cap. 4 pentru fiecare zonă și subzonă funcțională.
- (3) Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile și spațiile publice și retragerile față de celelalte limite ale parcelei.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor este obligatoriu la curțile interioare, închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public (neracordată funcțional prin pante - rampe carosabile), mai mică de 0,50 m.

- Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime. Pentru curțile interioare închise menționate, la diferențe de nivel mai mari neracordate (funcțional), se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Asigurarea accesului pentru autospecialele de intervenție nu este obligatorie și nu se asigură în situația în care parcelele se află la diferență de nivel față de drumul public mai mare de 0,5 m, sau când nu se justifică realizarea acestora (ex. anexe gospodărești), la construcții încadrate în categoria "D" de importanță redusă.

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

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

- destinația, structura funcțională și capacitatea construcției, corespunzător condițiilor de amplasament;

- accesele dimensionate ca număr și capacitate în funcție de caracteristicile construcției proiectate și ale altor clădiri existente deservite, precum și de componența și caracterul traficului de pe drumurile publice;

- accesele directe la rețeaua majoră de circulație din localități sau din teritoriu

- condițiile de fluentă, securitate, confort și bună desfășurare a circulației generale pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, tehnologic, pietonal, bicicliști, transport în comun);

(6) Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

(7) Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, 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 și punctele de amenajare a intersecțiilor, podurilor și pasarelelor propuse se vor executa conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces

public pe terenuri proprietate publică sau, după 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 circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Trotuarele pietonale vor fi realizate în lungul străzilor, adiacent părții carosabile, pe ambele părți sau pe o singură parte. Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentație.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente.

(2) În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau dacă beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Realizarea de rețele edilitare

(1) 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.

(2) Autorizarea executării altor construcții 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 documentații de urbanism, aprobată conform legii.

(4) Amplasarea oricăror construcții cu alte funcțiuni decât cele de echipare tehnico-edilitară sau gospodărie comună se va face cu respectarea zonelor de siguranță sau protecție a rețelelor și instalațiilor aferente, în baza avizelor și acordurilor deținătorilor/administratorilor acestora.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(9) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(10) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, în extravilanul localităților, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

(11) Pe întreg traseul al rețelei telefonice se impune menținerea unor zone de protecție vis-a-vis de construcții, amenajări de drumuri, dezvoltări de zone industriale, etc.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al statului, comunei Frumușeni sau județului Arad, după caz.
- (2) Rețeaua de drumuri și străzi pe traseul cărora se construiesc rețele edilitare aflate în categoria utilităților din serviciul public, aparțin domeniului public.
- (3) 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.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Parcelarea

- (1) În sensul prezentului regulament local de urbanism, cu respectarea Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, parcelarea este: "acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime".
- (2) Forma și dimensiunile parcelor sunt prevăzute la cap. 4 pentru fiecare zonă și subzonă funcțională în parte.
- (3) Condițiile de construibilitate sunt reglementate astfel încât terenurile rezultate în urma divizării să poată primi construcția propusă, cu o configurație în acord cu destinația sa și cu respectarea următoarelor condiții cumulativ :
 - Retragerea minim admisă față de aliniament
 - Retragerile minime față de limitele laterale
 - Indicatorii urbanistici POT și CUT
 - Regimul de înălțime și/sau înălțimea maxim admisă
 - Regimul de construire și modul de amplasare a mai multor construcții în incintă
 - Accese carosabile și pietonale
 - Intervenția în caz de necesitate
 - Posibilități de racordare la rețelele edilitare

Înălțimea construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxim admise reglementate pentru fiecare UTR, zonă și subzonă funcțională în parte.
- (2) Din considerente de protejare a peisajului și de respectare a tradițiilor arhitecturale locale și a caracterului de comunei, indiferent de funcțiunea construcțiilor, calculul înălțimii se face prin raportare la panta terenului existent neamenajat pe care se va amplasa clădirea, în planul paralel cu acesta, în punctul cel mai înalt al acoperișului. Este obligatoriu ca toate construcțiile să preia panta naturală a terenului și să se înscrie în scara peisajului natural și antropic înconjurător.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul de stațiune montană a zonei.
- (2) Aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
- (3) Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător și a prevederilor reglementate în cap. 4 al prezentului RLU pentru fiecare zonă funcțională în parte.
- (4) Construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor industriale sau agricole, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.

(5) Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencueli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de « chioșc din termopan ».

(6) Sunt interzise materialele stălcitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.

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

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje/Garaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă există prevăzute spații de parcare prevăzute funcție de destinația și capacitatea construcției propuse.

(2) Parcajele/garajele pot fi în clădire sau în afara clădirii ; subterane sau supraterane; cu regim deschis publicului, parțial sau total, sau parcaje în regim privat.

Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii plantațiilor existente.

(2) Pe restul terenului, destinat construirii se vor prevedea spații verzi și plantate, altele decât cele existente, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

(3) În sensul prezentului regulament, prin spații verzi și plantate, se înțelege totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei prevăzute cu arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe cu gazon, grădini de flori, plantații de aliniament și/sau de protecție, alte asemenea.

(4) Norma orientativă pentru localități recomandă prevederea a 26mp/locuitor

(5) În vecinătatea monumentelor istorice, în zonele de protecție ale acestora și în zonele protejate istoric, realizarea de spații verzi și plantate se va face cu asigurarea vizibilității și punerii în valoare a construcțiilor protejate. Realizarea plantațiilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția protejată sub aspectul stabilității.

Împrejmuiri

(1) Funcție de zona funcțională și prevederile specifice din cap. 4, parcelele/construcțiile pot avea împrejmuiri sau nu.

(2) Îndiferent de tipul de împrejmuire admis, aspectul acestora se va supune acelorași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

1. funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
2. regimul de construire (continuu, discontinuu);
3. înălțimea maximă admisă.

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

Pentru toate zonele funcționale se mai adaugă un criteriu de diferențiere a prevederilor regulamentului: respectiv situarea într-o zonă protejată sau zonă de protecție a unui monument sau sit arheologic, delimitate în planșele de reglementări în baza studiului istoric.

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ

C - zona centrală

IS - ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

IS - zona instituții și servicii în afara zonei centrale

ISzp - zona instituții și servicii în afara zonei centrale, în incinta – "Mănăstirii Bizere"

L - ZONA DE LOCUINȚE

L1 – subzona locuințe și funcțiuni complementare preponderant rezidențiale, cu regim mic de înălțime, aflate pe parcelar tradițional

L2 - subzona locuințe și funcțiuni complementare în zone noi dezvoltate

L2zp - subzonă locuințe și funcțiuni complementare în zone noi dezvoltate, aflată în zona de protecție a siturilor arheologice.

ZONE MIXTE

IS/SP – zonă instituții și servicii/turism, agrement, sport, recreere în spații plantate

IS/ID - zona instituții și servicii/unități industriale și depozitare cu profil nepoluant

A - ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE CU PROFIL NEPOLUANT

- **Aa** - zona unităților agricole
- **Az** - zona unităților zootehnice

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

SP1 - spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice,

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

SP3 - amenajări sportive și de agrement;

TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII 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 DESTINAȚIE SPECIALĂ (tancodrom)

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ **ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN**

TC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ

TF - TERENURI FORESTIERE

TA - TERENURI AGRICOLE

TAa - subzona destinată pentru activități agricole.

TAp - subzona destinată pentru activități de producere a furajelor și pentru pășutul animalelor (pășuni, izlazuri)

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE.

IV. PEVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

ZONE CUPRINSE ÎN INTRAVILAN

C - ZONA CENTRALĂ

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține funcțiuni cu caracter de centralitate și reprezentativitate, polarizatoare ale interesului public la nivelul localității.

Funcțiunile prezente în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii, administrație, cultură, culte și zona de locuințe individuale și colective mici, spații verzi. Zona centrală este amplasată în partea mediană a satelor Frumușeni și Aluniș și este delimitată în planșa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare.

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale sau se admite revenirea la acestea, dacă se încadrează în specificul zonei;
- se permite orice construcție cu caracter de reprezentativitate la nivelul comunei, cu funcțiune publică sau privată, astfel:
 - construcții cu funcțiune publică din domeniul administrației, învățământ, cultură, culte, sănătate, sociale, agrement, etc.;
 - construcții care adăpostesc funcțiuni aferente zonelor rezidențiale pentru comerț, alimentație publică, turism, prestări servicii, agrement, ateliere meșteșugărești, etc.;
 - locuințe cu regim mic de înălțime și anexe ale acestora: ex. bucătării de vară, mici adăposturi pentru animale, magazine, depozite și altele asemenea de mici dimensiuni. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.
- 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;
- 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;
- construcții provizorii de orice natură;
- 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 să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a spațiilor de depozitare, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;
- **construcții de agrement** - salile de tip club se recomandă 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:
 - o saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - o laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - o cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumurile publice

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

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

- 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 20 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m pentru anexele gospodărești - central sau de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum "L", "U", "C", "T", "O" etc.

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

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

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**, excepție locuințele pentru care distanța minimă va fi de **3 m**, cu condiția să respecte concomitent banda de constructibilitate (distanța de la aliniament în profunzimea lotului): 20m pentru locuință și 40m pentru anexa gospodărești.

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 sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice;
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu denivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- accesul 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 accesul auto pentru locuințe de cele pentru construcțiile cu altă funcțiune amplasate pe aceeași parcelă. În mod asemănător, se vor separa accesul 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 rețelele publice existente

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

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare

Realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

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

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

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 Frumușeni 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 și dimensiunile minime ale loturilor existente (aprox. 15x75m în țesutul traditional sau aprox. 15x30m în noile parcelări) cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.

se recomandă amplasarea construcțiilor aferente instituțiilor și serviciilor publice pe terenuri cu suprafața minimă de **800mp** și o deschidere la strada de minim **15.0** metri; pentru locuințe și construcțiile private pentru prestări servicii către populație (comerț, activități manufacturiere, etc.) parcela va avea suprafața minimă de **200mp** și o deschidere la stradă de minim **12,0m**. Cele două condiții trebuie respectate cumulativ.

Articolul 14 - Înălțimea construcțiilor

- Pentru **alte funcțiuni** decât locuințele individuale 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.

Pentru **locuințe – P+1+M, Hmax cornișă = 7m, Hmax coamă = 11m**

- mansardele indiferent de funcțiunea construcției se vor înscrie în volumul acoperișului și vor avea o suprafață de maxim 60% din aria construită;
- panta maximă a acoperișului va fi de **45°**

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se vor respecta tipologiile tradiționale ale zonei cu case cu dezvoltare liniară, acoperișuri tip șarpantă, panta maximă de 45°, tencuite și văruițe.

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

VOLUMETRIE : clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale simetrice, repetitive, ancadrame, frontoane, cerdacuri, decorațiuni tradiționale sobre.

ACOPERIȘ : tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau tablă vopsită.

Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulat 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.

ASPECT: construcțiile vor păstra raportul plin/gol la fațade existent (1/6) la construcțiile tradiționale și exprimarea stilistică sobră și echilibrată promovată de neoclasicismul construcțiilor existente. Dacă există pe fațade elemente decorative din ceramică smălțuită, acestea se vor păstra în culoarea naturală, originală.

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

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

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

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vîtați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan".

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

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos, fațade blindate

sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

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

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

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

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

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **30%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare autovehiculelor (după caz)

Articolul 18 – Împrejmuiri

- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea, materialele, etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente, semiopace sau opace funcție de tipologia preponderentă în zonă și vor avea înălțimea de max. 2,20 metri;
- În cazul unor garduri transparente acestea pot avea un soclu opac de max 0,80 m., partea superioară fiind realizată din lemn, fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea;
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,2 metri;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard pe aliniament putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50 % (excepție învățământ);

Pentru construcții de învățământ se vor respecta prevederile RGU astfel:

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

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

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

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

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

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

CUT maxim = 1,5

IS - ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

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

Funcțiunile prezente în cadrul zonei sunt reprezentate din unități de prestări servicii, comerciale, administrative, culturale sau de cult, agrement, turism, învățământ, sănătate, etc., care polarizează local interesul locuitorilor din zonă. Zona de instituții și servicii este dispersată în teritoriu și este delimitată în planșa nr. 3 Reglementări urbanistice - Zonificare.

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

IS - zona instituții și servicii în afara zonei centrale

ISzp - zona instituții și servicii în afara zonei centrale, în incinta – “Mănăstirii Bizere”

Obiectul protecției:

- situl arheologic de grupă valorică A - “Mănăstirea Bizere” amplasat în intravilanul comunei Frumușeni în punctul Fântâna Turcului, **cod AR-I-m-A-21088, S = 4,26 ha**
- Suprafața zonei de protecție: **cca 10,3 ha**

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

IS

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

- modernizarea drumurilor existente, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc.

ISzp – incinta Mănăstirii Bizere

- se permit lucrări de cercetare arheologică, restaurare, punere în valoare, consolidare, reparații, etc. ale sitului;
- plantări de arbori, amenajări peisagere.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

IS

- inserțiile de noi construcții, extinderile și schimbările de destinație - conversiile funcționale, se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile;
- se permit funcțiuni pentru alimentație publică și comerț cu băuturi alcoolice cu condiția amplasării acestora la o distanță mai mare de 100m față de instituțiile de cult și învățământ;
- în zonele de protecție ale infrastructurii tehnico-edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei;
- se vor asigura circulații și piațete pietonale, precum și scuaruri atractive pentru recreere în pondere de minim 10% din suprafața de teren.

ISzp

- în **incinta Mănăstirii Bizere**, orice lucrare de construire se va autoriza doar cu avizul Ministerului Culturii;
- ulterior finalizării cercetărilor arheologice și intervențiilor de specialitate, orice intervenție se va face doar în baza unui studiu istoric, avizat de Ministerul Culturii.

Articolul 3 - Utilizări interzise

IS

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

ISzp - în **incinta Mănăstirii Bizere** se instituie interdicție definitivă de construire pentru orice utilizare în afara celor permise cu/fără condiționări.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale

- **construcții administrative și financiar-bancare** - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor;
- **construcții comerciale** - se recomandă orientarea față de punctele cardinale, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a spațiilor de depozitare, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;
- **construcții de agrement** - sălile de tip club se recomandă 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:
 - o saloanele și rezervele orientate sud, sud-est, sud-vest;
 - o laboratoarele și serviciile tehnice medicale orientate nord;
 - o cabinetele vor fi orientate sud, sud-est.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumurile publice

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

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

- 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

IS

Clădirile publice se vor amplasa de regulă în regim izolat.

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

În 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**.

ISzp – nu este cazul

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;
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice;
- circulațiile carosabile din subzonele de învățământ și sănătate vor fi prevăzute cu nivelări transversale pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- accesul 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 accesul auto pentru construcțiile cu altă funcțiune amplasate pe aceeași parcelă. În mod asemănător, se vor separa accesul 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 rețelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare

Realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

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

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

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Frumușeni sau județului Arad, după caz.

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

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Articolul 13 – Parcelarea

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

IS

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

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.

ISzp – nu se admite parcelarea**Articolul 14 - Înălțimea construcțiilor****IS**

- 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°**

ISzp (incinta Mănăstirii Bizere) - în baza unui studiu istoric, cu condiția obținerii avizului Ministerului Culturii.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor**IS**

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate

Se vor respecta tipologiile tradiționale ale zonei cu case cu dezvoltare liniară, acoperișuri tip șarpantă, panta maximă de 45°, tencuite și văruițe.

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

VOLUMETRIE : clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale simetrice, repetitive, ancadrame, frontoane, cerdacuri, decorațiuni tradiționale sobre.

ACOPERIȘ : tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau tablă vopsită.

Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulat 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.

În **ISzp** acoperișurile vor avea obligatoriu 2 sau 4 pante.

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

Pentru parcele amplasate la DJ, golurile (uși și ferestre) vor fi rectangulare, fără arcade (excepție bisericile).

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

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

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vițați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

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

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare" sau impropriei utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos, fațade blindate sau falsele mansarde, impropriei unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

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

ISzp (incinta Mănăstirii Bizere) - în baza unui studiu istoric, cu condiția obținerii avizului Ministerului Culturii.

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

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

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

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **30%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare autovehiculelor (după caz).

Articolul 18 – Împrejmuiri

IS

- 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 polycarbonat.

- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,2 metri.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard pe aliniament putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

ISzp (incinta Mănăstirii Bizere) - în baza unui studiu istoric, cu condiția obținerii avizului Ministerului Culturii.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

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

ISzp (incinta Mănăstirii Bizere) - POT maxim = nu este prevăzut. Se va respecta studiul istoric ce se va elabora pentru incintă.

Pentru construcții de învățământ se vor respecta prevederile RGU astfel:

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

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

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

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

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

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

IS – CUT maxim = 1,2

ISzp (incinta Mănăstirii Bizere) - CUT maxim = nu este prevăzut. Se va respecta studiul istoric ce se va elabora pentru incintă.

L - ZONA DE LOCUINȚE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona conține predominant funcțiunea de locuire, în care pot coexista cu locuințele, dotări publice și servicii complementare de comerț, turism, mici activități productive nepoluante sau agricole de subzistență, ateliere manufacturiere, prestări servicii cu caracter local.

L – ZONA DE LOCUINȚE

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

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

L2zp - subzonă locuințe și funcțiuni complementare în zone noi dezvoltate, aflată în zona de protecție a siturilor arheologice.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

Locuințe și anexe gospodărești, de factură tradițională.

Dotări comerciale și servicii, de mici dimensiuni, inclusiv mici activități productive tradiționale nepoluante (ateliere manufacturiere) sau agricole de subzistență, cabinete medicale individuale.

Loisir de interes local (mici cluburi, sport).

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

Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise: locuințe, anexe gospodărești, dotări și servicii, etc.

Se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente

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

Articolul 2 - Utilizări premise cu condiții

L2zp - Cu avizul **Direcției pentru Cultură** Arad, în zona de protecție a sitului reperat în intravilan în Frumușeni

L1, L2 L2zp - Dotările comerciale și servicii, inclusiv activitățile productive tradiționale cu condiția să nu depășească **150 mp** arie construită și **200 mp** arie construită desfășurată și să nu atragă mai mult de 3 mașini, excepție unitățile de cazare turistice.

- Pensunile/agropensiunile noi sau conversia locuințelor (totală sau parțială) în spații de cazare pentru turiști să nu depășească o capacitate de maxim 5 camere de cazare și să asigure 1 loc parcare/cameră în incinta proprie.

În zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora.

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

În zonele de protecție sanitară ale cimitirelor, locuințele și pensiunile/agropensiunile noi sunt admise doar cu condiția racordării la rețeaua publică de apă.

În zona de protecție a cursurilor de apă/lucrărilor de îmbunătățiri funciare se va obține avizul AN Apele Române și/sau ANIF, după caz.

În zona de protecție a tancodromului de va obține avizul MAPN.

Articolul 3 - Utilizări interzise

Locuințe, pensiuni și agropensiuni în zona de protecție a cimitirelor până la realizarea rețelei publice de alimentare cu apă și racordarea la aceasta.

Orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

Construcții provizorii de orice natură.

L2zp – orice construcție, în special pe parcelele adiacente sitului arheologic din satul Frumușeni, unde există posibilitatea existenței resturilor arheologice ale acestuia, până la cercetarea arheologică exhaustivă a obiectivului și descărcarea arheologică, după caz.

În zona de protecție a sitului arheologic se admit construcții pentru alimentație publică, acestea fiind condiționate de obținerea avizului **Direcției pentru Cultură** Arad.

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Articolul 5 – Amplasarea față de drumurile publice

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

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

L1, L2, L2zp

Se vor păstra aliniamentele existente.

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

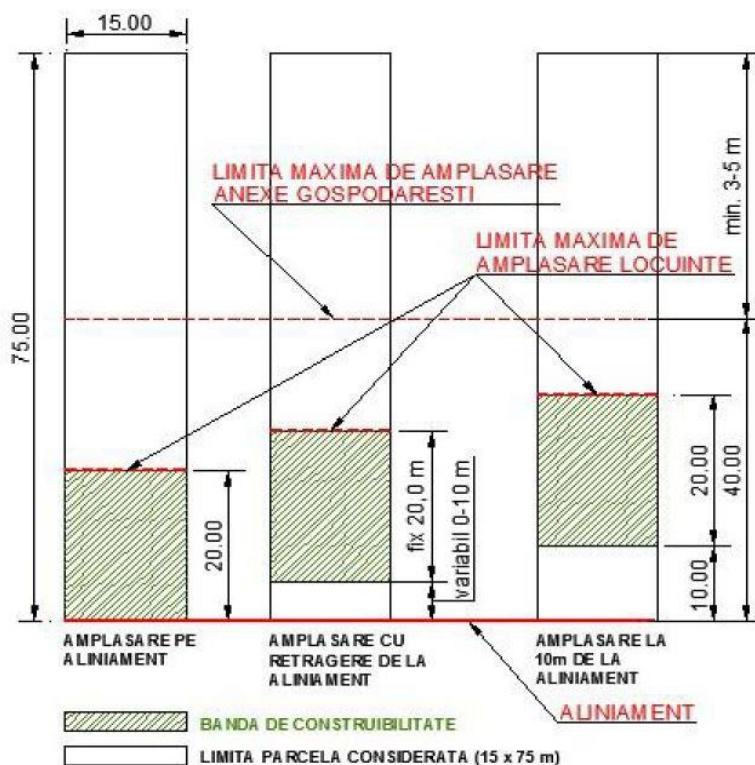
Construcțiile se pot amplasa și în adâncimea lotului, caz în care retragerea minimă față de aliniamentul la stradă va fi de min. 3,0 m pentru locuințe și min. 5,0 m pentru celelalte funcțiuni pe drumurile locale, și minim 5,0 m pentru locuințe și min. 10,0 m pentru dotări pe parcelele cu acces din drumurile județene.

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 construcție cu excepția împrejuririlor, 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

L1, L2, L2zp

- 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 20 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m pentru anexele gospodărești - central sau de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum "L", "U", "C", "T", "O" etc.



În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar

nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

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

L1 – construcțiile se vor amplasa de regulă în sistem izolat, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

L2, L2zp – 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 circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Parcarea se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice.

Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

Articolul 9 - Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte).

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 - Racordarea la rețelele publice existente

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

Articolul 11 - Realizarea de rețele edilitare

- Realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterrană, 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 rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Articolul 12 - Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Frumușeni 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

L1, L2, L2zp

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor, consacrată de tradiție;
- se recomandă ca loturile să respecte sistemul rectangular și dimensiunile loturilor existente (aprox. 15x30 - 15x75m) cu excepția zonelor cu rețea stradală neregulată, unde forma loturilor se va adapta la morfologia existentă.

Se va menține parcelarul 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 - Înălțimea construcțiilor

L1, L2, L2zp – P+1+M, Hmax cornișă = 7m, Hmax coamă = 11m

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

Înălțimea construcțiilor se va măsura de la cota pantei generale a terenului neamenajat până la **coamă sau cornișă** în punctul cel mai înalt.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

L1, L2, L2zp

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se vor respecta tipologiile tradiționale ale zonei cu case cu dezvoltare liniară, acoperișuri tip șarpantă în 2 sau 4 ape, panta maximă de 45°, tencuite și văruițe.

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

VOLUMETRIE : clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale simetrice, repetitive, ancadrame, frontoane, cerdacuri, decorațiuni tradiționale sobre.

ACOPERIȘ : tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru pante, prevăzute cu parăzăpezi cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau tablă vopsită.

Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulativ 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.

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

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

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

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

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vîtați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

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

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale în zona rezidențială a comunei Frumușeni. În situații excepționale se poate autoriza amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional 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, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice, potrivit importanței, destinației și capacității construcției, și se dispun la sol sau subteran. În parcajele amenajate la sol acestea vor fi plantate cu minim un arbore la 2 mașini și pot fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime;
- pentru construcțiile cu destinație turistică se va asigura a cel puțin un loc de parcare/cameră, cu un spor de 20%, dar nu mai puțin de 2 locuri parcare, pentru angajați.

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin:

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

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare **100 mp**;

- se vor identifica, proteja și pastra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.00** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.00** cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **2** mașini.
- spațiile comerciale și alte dotări ale zonei de locuit care vor fi retrase de la aliniament vor asigura în această retragere amplasarea de rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare autovehiculelor (după caz)

Articolul 18 – Împrejmui

L1, L2

- 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.

L2zp – lucrările de împrejmuire realizate în zona de protecție a sitului arheologic se vor realiza în baza descărcărilor arheologice, cu înștiințarea **Direcției pentru Cultură Arad**.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

L1, L2, L2zp - POTmax = 30%

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L1, L2, L2zp - CUT max = 0,9

ZONE MIXTE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă **IS/SP** – se regăsește 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 admițând funcțiuni diverse din domeniul serviciilor și activităților industriale și de depozitare.

IS/SP – zonă mixtă pentru instituții și servicii/turism, agrement, sport, recreere în spații plantate

IS/ID - zona mixtă pentru instituții și servicii/unități industriale și depozitare cu profil nepoluant

Articolul 1 - Utilizări admise

IS/SP

Instituții și servicii pentru turism, agrement, recreere și sport (ex: hoteluri, moteluri, pensiuni, agropensiuni, case de vacanță, apartamente în ansambluri turistice destinate închirierii pentru vacanță sau turism, vile turistice, alte asemenea).

Construcții anexe și/sau complementare funcțiunii de bază (spații comerciale, cluburi, alimentație publică, terenuri de sport - acoperite sau descoperite, sedii administrative, spații parcare, săli de conferință sau multifuncționale, alte asemenea)

Se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările admise

Se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente

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

Articolul 2 - Utilizări premise cu condiții IS/SP

În zonele de protecție ale drumurilor și rețelelor tehnico-edilitare se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora

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

În zona de protecție a cursurilor de apă/lucrărilor de îmbunătățiri funciare se va obține avizul AN Apele Române și/sau ANIF, după caz

În zona de protecție a tancodromului de va obține avizul MAPN.

Articolul 3 - Utilizări interzise

Orice alte utilizări decât cele admise cu sau fără condiții

Construcții provizorii de orice natură

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor de cazare.

Săliile de tip club se recomandă a se orienta sud, sud-vest sau sud-est;

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

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

Terenurile de sport și agrement în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord-sud, cu abatere de maximum 15° spre vest sau spre est.

Pentru toate construcțiile sau amenajările sportive vor fi luate măsuri de protecție împotriva însoririi excesive:

Articolul 5 – Amplasarea față de drumurile publice

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

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor se va face retras de la aliniament cu minim 5m.

Funcție de morfologia terenului (ex. terenuri în pantă), retragerea minimă față de aliniamentul la stradă poate fi de min. 3,0 m.

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 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

Construcțiile se vor amplasa de regulă în regim izolat, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a normelor sanitare și de protecție împotriva incendiilor.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 - Accese carosabile

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

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

Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.

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.

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)

Articolul 10 – Racordarea la rețelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- În cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare

Realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

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

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

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Frumușeni 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)

Se recomandă amplasarea construcțiilor pe terenuri cu suprafața minimă de **1000mp** și o deschidere la stradă 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.**
- mansardele indiferent de funcțiunea construcției se vor înscrie în volumul acoperișului și vor avea o suprafață de maxim 60% din aria construită;
- panta maximă a acoperișului va fi de **45°**

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate

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

VOLUMETRIE : clară, rectangulară, cu goluri verticale sau orizontale simetrice, repetitive, ancadrame, frontoane, cerdacuri, decorațiuni tradiționale sobre.

ACOPERIȘ : tip șarpantă, de preferință acoperișul în două sau patru pante, prevăzute cu parazăpezi cu învelitoare din material ceramic, țiglă sau tablă vopsită.

Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe o suprafață ce nu va depăși cumulat 1/3 din suprafața pantei sudice a acoperișului. Sunt admise luminatoare în planul acoperișului sau verticale, pe alte orientări ale pantelor șarpantei.

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

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

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vîtați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan".

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

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, policarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc. Nu sunt admise coșuri vizibile din tablă inoxidabilă sau elemente prefabricate de beton aparent, netencuit. Nu se admite amplasarea aparatelor de aer condiționat și ventilație pe fațada principală.

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

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

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

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

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

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **50%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament vor fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare autovehiculelor (după caz)

Articolul 18 – Împrejmuiri

- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea, materialele, etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente, semiopace sau opace funcție de tipologia preponderentă în zonă și vor avea înălțimea de max. 2,20 metri,
- În cazul unor garduri transparente acestea pot avea un soclu opac de max 0,80 m., partea superioară fiind realizată din lemn, fier forjat sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat.
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. 2,2 metri.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard pe aliniament putând fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40 %

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

CUT maxim = 1,2

IS/ID - ZONA MIXTĂ PENTRU INSTITUȚII ȘI SERVICII/UNITĂȚI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITARE CU PROFIL NEPOLUANT

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- construcții pentru activități industriale, producție, depozitare, cu profil nepoluant, inclusiv centrale fotovoltaice
- construcții pentru comerț și servicii – ex. sedii administrative, spații de expunere, spații comerciale, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, cabinete medicale, punct farmaceutic, spații de recreere și sport complementare funcțiunii de bază, etc.
- stații de întreținere și spălătorii auto cu capacitate de peste 5 autovehicule
- autobaze și stații de mecanizarea agriculturii
- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- locuințele de serviciu vor avea o pondere de maxim 30% din aria construită desfășurată maxim admisă pe parcelă
- spațiile de recreere și sport vor fi complementare funcțiunii de bază, nu publice
- în bază de PUD/PUZ în zonele delimitate ca atare în planșele de reglementări.
- 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.
- în zona drumurilor se va obține avizul administratorului acestora.
- în zona de protecție a cursurilor de apă/lucrărilor de îmbunătățiri funciare se va obține avizul AN Apele Române și/sau ANIF, după caz

Articolul 3 - Utilizări interzise

- orice alte construcții/utilizări care nu sunt conforme celor admise cu sau fără condiții
- Exemplu:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en-gros sau de materiale re folosibile, toxice sau periculoase;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - platforme de pre colectare 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

- construcții administrative - 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 incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor de serviciu trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumurile publice

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

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

- construcțiile noi indiferent de funcțiune, 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 retragerea minimă va fi **3m**, dacă parcela învecinată nu admite locuințe. În cazul în care parcela învecinată admite locuințe, retragerea minimă față de acea limită laterală va fi de **min. 6m.**
- toate construcțiile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de **3m.**
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente în incintă, funcție de destinația acestora, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însoțire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuințe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim 3,0m de orice altă construcție.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 8 – Accese carosabile**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor separa accesele auto pentru vizitatori/angajați/aprovizionare în zonele care permit mai multe funcțiuni.

Articolul 9 – Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte);

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**Articolul 10 – Racordarea la rețelele publice existente**

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

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

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

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

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Frumușeni 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)

- în zonele cu parcelări existente, executate anterior aprobării prezentului regulament, se va păstra conformarea parcelelor.
- în cazul în care din este necesară divizarea acestora, parcelele vor avea o suprafață de minim **1000mp** și laturi de minim **20m**.
- o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 7,0 m** creat pe teren propriu
- dacă terenul provine dintr-o dezmembrare realizată ulterior aprobării prezentului regulament sau dacă terenul urmează a se dezmembra dintr-o parcelă mai mare, condiția de suprafață și deschidere la stradă minimă este obligatorie.
- parcelele pot fi aduse în condiții de construibilitate prin asociere sau comasare

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă la strășină, în planul fațadei, nu va depăși **10m, P+2+M sau P+2+3retras;**
- în zonele care admite mansardă, aceasta va avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45°. Supraînălțarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m.
- etajele retrase pot avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se vor retrage față de cel puțin una din laturi (de preferință cea paralelă cu aliniamentul/strada), în interiorul unui arc de cerc cu raza de maxim 4,0 m.
- înălțimea maximă poate fi depășită pentru construcțiile sau instalațiile tehnologice aferente (poduri rulante, estacade, coșuri, alte asemenea)
- înălțimea pe drumurile interioare ale zonei nu va depăși distanța dintre alinieri

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător.
- construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor industriale sau agricole, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan"
- sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.
- culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Nu se admit învelitori albastre, verzi, portocalii, roșu aprins, etc.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul zonei;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**Articolul 16 – Parcaje/garaje**

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

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- se vor prevedea plantații înalte perimetrare pe limitele către alte zone funcționale
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **30%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;

- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20** metri înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament pot fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori. și se va asigura parcare a autovehiculelor (după caz)

Articolul 18 – Împrejmuiuri

- aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, materialele, montanți etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim **2,0m** acestea pot avea un soclu opac de max. **0,60** m., partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;
- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu policarbonat;
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. **2,0** metri.
- pentru funcțiunile publice sau dotările complementare, spre trotuare și circulații pietonale nu sunt obligatorii garduri, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase etc.
- porțile de acces auto vor fi obligatoriu retrase față de aliniament astfel încât staționarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 40%;**

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

- **CUT maxim = 1,2**

A - ZONA UNITĂȚILOR AGRO-ZOOTEHNICE CU PROFIL NEPOLUANT

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona unităților agricole **A** se regăsește de regulă în incintele agro-zootehnice ale comunei, în care se încurajează revitalizarea, dezvoltarea și modernizarea activităților agricole sau zootehnice tradiționale ale localității. Aceasta a mai fost prevăzută acolo unde s-au identificat în extravilan parcele construite unde se desfășoară în general activități zootehnice (stâne) și care au fost introduse în intravilan ca trupuri izolate.

Zona este compusă din două subzone astfel :

- **Aa** - zona unităților agricole
- **Az** - zona unităților zootehnice

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

Articolul 1 - Utilizări admise

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

Aa/Az

- construcții pentru comerț și servicii (sedii administrative, depozitare produse agricole sau zootehnice, spații de expunere, spații comerciale, alimentație publică, săli de conferințe/instruire, cabinete medical - veterinar, punct farmaceutic veterinar și fitofarmacie, etc.) complementare funcțiunii de bază
- garaje și construcții anexe, inclusiv pentru repararea și întreținerea utilajelor
- alte activități specific unităților agro – zootehnice, respectiv mecanizare;
- locuințe de serviciu și spații cazare altele decât cele turistice
- se permite desființarea, extinderea, modernizarea, consolidarea și refuncționalizarea construcțiilor existente care se înscriu în utilizările permise
- se permite înființarea de noi rețele edilitare și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente
- se permite modernizarea drumurilor existente și construirea de noi drumuri, spații verzi plantate, mobilier urban, alei pietonale, trotuare, etc,

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- 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 medicale, 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 pre colectare 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

- 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 funcțiunii de bază se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, față de limitele laterale și posterioare, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI.
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
- construcțiile se vor amplasa izolat sau cuplat cu cele existente pe aceeași parcelă, funcție de destinația acestora, cu condiția respectării normelor sanitare și PSI. Dacă în una din construcțiile de pe parcelă există spații care necesită însoțire naturală conform normelor sanitare (ex. birouri, locuințe de serviciu, etc.), aceasta va fi amplasată la minim 3,0m de orice altă construcție.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**Articolul 8 – Accese carosabile**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4,0m** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- se vor separa accesele pentru vizitatori/angajați/aprovizionare

Articolul 9 – Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței, destinației și capacității construcției. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte);

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**Articolul 10 – Racordarea la rețelele publice existente**

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

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

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

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

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

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații, canalizare și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Frumușeni 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 consideră construibile toate terenurile din trupurile izolate de intravilan aferente stânelor, indiferent de dimensiuni. Acestea nu se vor dezmembra.
- 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** cu laturile de minim **20,0m**.
- o proprietate cu adâncime mare se poate dezmembra în maxim două parcele, una la alinierea străzii și alta către fund, cu condiția ca parcela de fund să aibă un acces carosabil de **min. 7,0 m** creat pe teren propriu

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă la strășină, în planul fațadei, nu va depăși înălțimea de **10m - P+2+M**, cu excepția trupurilor izolate de intravilan (stâne) unde **H_{maxim cornisă} = 7m, P+1+M**
- mansarda va avea o suprafață de maxim 60% din aria construită a nivelului inferior și se va înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de 45°. Supraînălțarea zidului peste placa etajului 2 va fi de maxim 1,0m.
- înălțimea maximă poate fi depășită pentru construcțiile sau instalațiile tehnologice (estacade, coșuri, silozuri, alte asemenea)
- înălțimea pe drumurile interioare ale zonei agricole nu va depăși distanța dintre alinieri

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de specificul și caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- aspectul este determinat de volumetrie, dimensiuni/gabarit, materiale folosite, culori, tratarea fațadelor, decorațiuni, raportul plin-gol al fațadelor, tipul acoperișului, etc.
- nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător.
- construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă. Excepție fac instalațiile și/sau amenajările construcțiilor agricole, sau construcțiile aferente echipării edilitare care din motive tehnologice nu pot fi rezolvate cu astfel de acoperiș.
- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Materialele de finisaj exterior vor fi din următoarele categorii : lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe

suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chiosc din termopan"

- sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale.
- culorile utilizate vor fi din categoria nuanțelor naturale, pastelate, fără tonuri stridente, de exemplu : maro, bej, crem, alb, roșcat închis, verde închis, gri, gălbui, cafeniu, alte asemenea. Nu se admit învelitori albastre, verzi, portocalii, roșu aprins, etc.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV;
- se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele), antene GSM sau de comunicații speciale. În situații excepționale se pot aproba amplasarea unor „antene ecologice”, care ascund elementul funcțional și se încadrează în peisajul ambiental al zonei;

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

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

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

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- se vor prevedea plantații înalte perimetrice pe limitele către alte zone funcționale
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin **30%** din suprafața terenului pentru a se amenaja ca spațiu verde;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;
- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0 metri** înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0 cm.**; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la **4** mașini și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim **1.20 metri** înălțime;
- în spațiul de retragere de la aliniament pot fi amplasate rastele de biciclete pentru vizitatori și se va asigura parcare autovehiculelor (după caz)

Articolul 18 – Împrejmuiri

- aspectul acestora se va supune aceluiași exigențe arhitecturale ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor
- se recomandă ca împrejmuirile noi spre stradă să preia înălțimea și elementele caracteristice ale împrejmuirilor vechi de care se alipesc (ex: înălțimea parapetului opac, materialele, montanți etc.);
- gardurile spre stradă vor fi transparente sau semiopace, vor avea înălțimea de maxim **2,0 metri**.
- acestea pot avea un soclu opac de max. **0,60 m.**, partea superioară fiind realizată din fier forjat, lemn sau plasă metalică și vor fi dublate de gard viu;

- în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea obligatoriu în partea superioară o suprafață de minim 25% de goluri închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn. Este interzisă dublarea zonei transparente a gardului cu polycarbonat;
- se pot admite înălțimi mai mari, doar în cazul preluării înălțimii gardurilor existente la aliniament pe parcelele adiacente (stânga – dreapta) pentru a permite racordarea la acestea.
- spre limitele separative (laterale și posterioare), gardurile pot fi opace sau transparente, cu înălțimea de max. **2,0** metri.
- porțile de acces auto vor fi obligatoriu retrase față de aliniament astfel încât staționarea autovehiculelor tehnice/utilitare să nu împiedice circulația pe drumurile publice înainte de admiterea lor în incintă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 50%;

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

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

CUT maxim = 1,2 (stâne)

SP - ZONA SPAȚIILOR VERZI

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI

- Zona conține spațiile verzi publice sau private, specifice intravilanului, de folosință generală, cu acces limitat sau nelimitat, spații verzi specializate sau cu caracter utilitar (de aliniament, fâșii plantate de protecție, etc).

Zona este compusă din următoarele subzone funcționale:

SP1 - spații verzi - parcuri, grădini și scuaruri publice,

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

SP3 - amenajări sportive și de agrement;

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

SP1

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban (jardinere, 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, spații pentru administrare și întreținere;
- parcaje, rețele tehnico-edilitare

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

- plantații de aliniament conform profilelor de drumuri
- plantații de regulă înalte, prevăzute ca protecție a zonelor de locuit sau a altor zone funcționale, față de zonele care permit funcțiuni tehnico-edilitare, gospodărie comunală, agro-zootehnice și/sau industriale
- se permite străpungerea acestora cu drumuri publice de acces sau alei carosabile și pietonale;

- realizarea de rețele tehnico-edilitare subterane (excepție iluminat public).

SP3

- spații plantate
- construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), activități sportive; alimentație publică și comerț de mici dimensiuni; terenuri de sport; anexe ale construcțiilor principale care concurează la desfășurarea activităților
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, sali de sport, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- alei carosabile și pietonale, parcaje, rețele tehnico-edilitare

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

În toate zonele aferente spațiilor verzi din zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și drumurilor se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora.

SP1

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

- a) instalații de alimentare cu apă potabilă;
- b) W.C.-uri publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;
- c) colectarea și îndepărtarea apelor uzate prin instalații de canalizare, locale sau zonale, a căror construcție și exploatare să evite poluarea factorilor de mediu;
- d) spațiu îngrădit pentru câinii de companie, cu modalități adecvate de colectare a dejecțiilor acestora;
- e) bănci și spații amenajate pentru picnic.

SP1, SP3 - orice intervenție în zona de protecție a tancodromului se va face cu avizul MAPN.

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale

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

- **pentru construcțiile sau amenajările sportive** vor fi luate măsuri de protecție împotriva înșoririi excesive:
- copertine deasupra gradenelor pentru spectatori, în cazul gradenelor/amfiteatrelor sau al terenurilor pentru competiții;
- plantații de arbori și arbuști cât mai uniforme ca densitate și înălțime, pe toate laturile terenurilor pentru antrenamente, în scopul evitării fenomenelor de discontinuitate luminoasă;
- parasolare sau geamuri termopan-reflectorizante la pereții cu ferestre orientați 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 longitudinală pe direcția nord-sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre vest sau est.

Articolul 5 - Amplasarea față de drumurile publice

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

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament**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 și 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 și posterioară cu minim **3m, excepție 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 distanță unele față de altele sau cuplat funcție de specific și destinație și funcție de conformarea și organizarea incintei, cu condiția asigurării însoțirii și 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 întreținere, aprovizionare, intervenții în caz de necesitate, etc) care vor fi tratate ca alei principale
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice, doar în interiorul parcelelor **SP3**
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere.
- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
 - circulația carosabilă separată de cea pietonală;
 - alei carosabile de descongestionare care se vor dimensiona în funcție de capacitatea sălii sau a terenului de sport, dar nu mai puțin de 7 m lățime;
 - alei carosabile de circulație curentă de minim 3,5 m lățime;
 - alei carosabile de serviciu și întreținere de minim 6 m lățime.

Articolul 9 – Accese pietonale

- se vor asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației spațiilor verzi ș/sau capacității construcțiilor permise, după caz.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea circulației și accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare (rampe/borduri coborâte).;

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**Articolul 10 – Racordarea la rețelele publice existente**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor uzate, telefonie fixă și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului.
- se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a fi utilizate pentru întreținerea spațiilor plantate.

- în cazul în care nu există posibilitatea racordării, se pot asigura soluții locale cu avizul organelor administrației publice competente, sau beneficiarul construcției se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare

- Realizarea de noi rețele publice se realizează de autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul PUG pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supratrană, 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.
- 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

SP3 - se recomandă ca pentru amenajările sportive care includ și terenuri de sport (acoperite sau descoperite) parcela să aibă o suprafață minimă de 1000mp.

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

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

SP3 - cu excepția instalațiilor și echipamentelor pentru activități sportive, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși **5 m, excepție sălile de sport acoperite** care vor putea avea o înălțime mai mare, determinată de cerințe funcționale, dar **nu mai mult de 10m**.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

Este obligatorie adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate

MATERIALE admise: lemn tratat, piatră naturală, tencuieli și zugrăveli decorative moderne, țiglă ceramică, tablă vopsită, sticlă într-o anumită proporție, etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau

aluminiiu placate cu lemn sau care imită lemnul. Se admit și tâmplării din pvc sau aluminiiu neplacate cu lemn cu condiția ca la dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți vîtați sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de "chioșc din termopan".

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

INTERDICȚII: Nu se admit construcții care prin gabarit ies din scara cadrului natural și construit înconjurător. Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare, suprafețe mari vitrate pe fațade. Sunt interzise materialele stălcucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și fainăță de interior, stucaturi din ipsos, etc). Sunt interzise turnulețele, crenelurile, balustradele din balustrii de beton sau ipsos fațade blindate, improprii unei arhitecturi rurale tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, etc.

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

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

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

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

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste **4.0** metri înălțime și diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți **10** arbori în perimetrul propriu sau în alte spații plantate publice din proximitate;
- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spațiu plantat;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 18 – Împrejmuiri

SP1; SP3 - pentru bazele sportive, parcuri și grădini împrejmuirile la aliniament vor fi transparente dublate cu gard viu cu înălțimea maximă de **1,8m**; din care 0,6m poate fi prevăzut ca soclu opac. Spre celelalte limite împrejmuirile pot fi și opace cu $H_{max}=2,0m$.

- împrejmuirile terenurilor de sport vor avea înălțimi determinate de cerințe funcționale
- scuarurile pot fi îngrădite cu garduri cu înălțimi de până la 60cm (de lemn, metalice sau gard viu)

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

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

SP1 – POT maxim = 15 % (suprafața maximă ocupată de construcții, alei și amenajări care impermeabilizează terenul). În acest caz aria construită include proiecția construcțiilor, platformelor, aleilor carosabile și pietonale, suprafețele ocupate de mobilierul urban.

SP3 - amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcționale, dimensionate conform capacității construcției:

- zona pentru construcții;
 - zona pentru spații verzi;
 - zona pentru alei, drumuri și parcaje.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de:
- **50% pentru construcții și amenajări sportive;**
 - **20% pentru alei, drumuri și parcaje;**
 - **30% pentru spații verzi.**

SP2 – nu este prevăzut

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

SP1 – CUT maxim = 0,3 (aria construită desfășurată include aria desfășurată a construcțiilor, aria platformelor, a aleilor carosabile și pietonale, a suprafețelor ocupate de mobilierul urban).

SP3 - CUT maxim = 0,5 (aria construită desfășurată include aria desfășurată a construcțiilor)

SP2 – nu este prevăzut

TE - ZONA TEHNICO-EDILITARĂ ȘI CONSTRUCȚII AFERENTE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

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

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

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

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

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

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale

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

Articolul 5 - Amplasarea față de drumurile publice

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

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

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

Articolul 7 - Amplasarea în interiorul parcelei

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

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Articolul 8 – Accese carosabile

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

Articolul 9 – Accese pietonale

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Articolul 10 – Racordarea la rețelele publice existente

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la sanșurile de colectare a apelor pluviale este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare (acolo unde acestea există) pentru a se evita producerea gheții;

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare

- Realizarea de noi construcții/instalații/rețele publice se face de către autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- Construcțiile și instalațiile aferente rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telecomunicații (după caz), și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Frumușeni sau județului Arad, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele publice și drumuri de acces, indiferent de modul de finanțare, acestea vor trece în domeniul public și vor fi exploatate/administrate de instituții publice specializate.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

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

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

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

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

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

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

Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare"

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

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

Articolul 16 – Parcaje/Garaje

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

Articolul 17 – Spații verzi și plantate

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele din dreptul aliniamentului vor fi înconjurate de un gard viu de **1.20** metri și vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200** mp;

Articolul 18 - Împrejmuiri

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

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

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

Articolul 20 - COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT max = 1.

GC - ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

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

GC - zona de gospodărie comunală.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- cimitire;
- biserică
- clopotniță
- capelă mortuară;

- mausoleu - osuar;
- circulații carosabile;
- circulații pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare
- mici spații comerciale specializate (flori, obiecte bisericești , etc)
- alte construcții anexă, necesare funcționării cimitirelor

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție de **50.0** metri față de locuințele care nu au asigurată alimentarea cu apă din rețeaua publică;
- 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), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.
- în toate zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și drumurilor se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora.

Articolul 3 - Utilizări interzise

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

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Articolul 4 – Orientarea față de punctele cardinale

- bisericile se vor orienta funcție de specificul cultului (pentru ritul ortodox – altarul se va amplasa către est)

Articolul 5 - Amplasarea față de drumurile publice

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

Articolul 6 - Amplasarea față de aliniament

- retragerea minimă a construcțiilor față de aliniamentul la stradă va fi de **min. 5,0 m**
- 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

- între morminte și gardul de cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de **3,00** metri
- retragerea minimă a oricăror construcții față de limitele laterale și 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 circulație publică, cu lățimea de **minim 4m.**;

Articolul 9 – Accese pietonale

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**Articolul 10 – Racordarea la rețelele publice existente**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice existente;
- se 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 rețea publică sau în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- se va asigura un punct sanitar;
- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

Articolul 11 – Realizarea de rețele edilitare

- realizarea de noi construcții/instalații/rețele publice se face de către autoritățile/instituțiile publice sau de interes public. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Articolul 12 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- construcțiile și instalațiile aferente rețelelor de alimentare cu apă, energie electrică, canalizare, telecomunicații (după caz), și alte utilități aflate în serviciul public sunt domeniu public al comunei Frumușeni 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 consideră contruibile toate parcelele existente, cu această funcțiune.
- se recomandă ca terenurile rezervate cimitirelor să nu se parceleze/dezmembreze decât din raționamente funcționale și doar pentru aceeași utilizare/funcțiune.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- cu excepția bisericilor și clopotnițelor, înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși **10,00 m** la coamă.

Articolul 15 - Aspectul exterior al construcțiilor

- se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

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

Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori "țipătoare"

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**Articolul 16 – Parcaje/Garaje**

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

Articolul 17 - Spații libere și spații plantate

- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim **5 %** din suprafața totală a cimitirului.
- se vor asigura plantații 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 funcțiunii, având înălțimi de max. **2,00 metri**;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.
- între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 m.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

POTmax recomandat = 50% (aria construită va include și suprafața platformelor și aleilor carosabile și pietonale), **cu condiția asigurării pentru un loc de veci a unei suprafețe de 7,5 - 10mp**, din care **15 %** circulații, **5 %** plantații și **1 %** construcții (altele decât locul de veci).

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

CUT max = 0,15 (doar pentru construcții)

DS – ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ – TDS MAPN

DS – subzona cu destinație specială aflată în proprietatea Statului Român și administrate de Ministerul Apărării Naționale

DSzp - subzona cu destinație specială (tancodrom) aflată în zona de protecție a sitului arheologic – "Așezare Medievală"

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține imobilul **nr. 2528** cu suprafața totală 34,6705 ha, aflat în proprietatea Statului Român și administrat de Ministerul Apărării Naționale, fiind localizat la nord de DJ 682.

Imobilul este format din 3 incinte, după cum urmează:

- **NC 1584**, suprafață totală de **23,002 ha** (230.022 mp) în **intravilan**;
- **NC 4892 - drum**, suprafață totală de 0.5509 ha (5.509 mp) în **extravilan**;
- **NC 341**, suprafață totală de 11,11 ha (111.174 mp) din care 9,9789 ha (99.789 mp) în **extravilan** și **1,1385 ha (11,385) în intravilan**.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

DS, DSzp

- lucrări de construire, amenajare, modernizare, etc. necesare desfășurării activităților;
- lucrări de terasament sau consolidare ale terenului
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament

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

Utilizări admise cu condiționări

- lucrările de construire se vor autoriza conform legislației 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 Frumușeni;
- în toate zonele de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și drumurilor se va obține avizul administratorului/deținătorului acestora;
- Pentru viitoare propuneri de obiective de investiții (precum dezvoltarea echipării tehnico – edilitare, căi de comunicație, obiective industriale, etc.) ale comunei Frumușeni se va ține cont să nu se suprapună cu imobilul nr. 2528 aflat în proprietatea Statului Român. Pentru acestea vor propune amplasarea pe terenuri ce aparțin autorităților locale, persoanelor fizice sau juridice interesate;
- în zona de protecție a siturilor arheologice se va obține avizul Direcției pentru Cultură Arad.

Utilizări interzise

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

CC - ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

Zona conține rețeaua de drumuri din intravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumul județean DJ682 și drumurile locale. În rețeaua de drumuri sunt incluse ampriza drumului și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, până la limitele de proprietate (aliniament). Suplimentar, se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor și cele rezervate drumurilor nou propuse (conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe).

Zona cuprinde :

CC - zona căilor de comunicație rutieră (drumuri)

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Utilizări admise**

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

Utilizări admise cu condiționări

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

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.
- orice construcții sau amenajări (inclusiv împrejmuiți) pe terenurile rezervate pentru modernizare.

SECȚIUNEA III: PRESCRIPTII SPECIFICE

- 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 alta a drumurilor va fi de minimum:
 - 12 m pentru drumurile județene
- Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.
- Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte)
- Orice fel de amenajări în zona drumului județean DJ 682, se va face numai după obținerea acordului prealabil și a autorizației de amplasare și / sau de acces în zona drumului județean, emise de administratorul drumului;

- Se vor respecta fâșiile plantate prevăzute în lungul străzilor.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural din intravilanul propus se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelilor/echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Se vor respecta reglementările tehnice aplicabile și condițiile tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane ;
- Lucrările edilitare subterane se amplasează în afara amprizei, în afara zonei de siguranță a drumului public sau în galerii vizitabile. Construcția, repararea și întreținerea acestor lucrări în zona drumului public se fac cu aprobarea administratorului drumului și cu respectarea legislației în vigoare ;
- Montarea rețelilor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelilor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului ;
- Potrivit art. 47 alin. (1) din Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare : "Pentru evitarea congestionării traficului în afara 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 intersecția 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 județean și de **4,0** metri pe celelalte drumuri
- Accesele auto vor respecta distanțele de siguranță față de intersecții. În cazul parcelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus.
- Accesele la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim
- Se vor respecta profilele de străzi anexe la prezenta documentație

ZONE CUPRINSE ÎN EXTRAVILAN

TC – ZONA CĂILOR DE COMUNICAȚIE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

- Zona conține rețeaua de drumuri din extravilan, indiferent de categoria acestora, respectiv drumul județean DJ 682 și drumurile locale (de exploatare).

În rețeaua de drumuri sunt incluse ampriza acestora și cele două fâșii laterale de o parte și de alta a ei, până la limitele de proprietate (aliniament).

Suplimentar, în rețeaua de drumuri se vor considera în această zonă funcțională și terenurile rezervate modernizării/lărgirii drumurilor (conform planșelor – Reglementări urbanistice zone funcționale și căi de comunicație și profilelor stradale anexe)

Zona cuprinde:

TC - zona căilor de comunicație rutieră

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

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

Utilizări admise cu condiționări

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora
- elemente de susținere ale rețelelor tehnico-edilitare (ex. stâlpi pentru rețeaua de energie electrică) cu condiția amplasării acestora în afara zonei de siguranță a drumului.

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții.

SECȚIUNEA III: PRESCRIPTII SPECIFICE

Lucrările, construcțiile, amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- Se va asigura vizibilitatea în curbe și intersecții.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului rural se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelelor/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 rețelelor și echipamentelor tehnico-edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil datorită normelor tehnice, de securitate la incendiu sau sanitare în vigoare, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

- Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei de drumuri, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea a drumurilor, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. Canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu avizul administratorului drumului.
- Trotuarele vor fi astfel amenajate încât să permită circulația persoanelor cu handicap (borduri coborâte)
- 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.
- Numărul de accese pe același drum va fi redus la minim
- Se vor respecta profilele de drumuri anexe la prezenta documentație

TA - TERENURI AGRICOLE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

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

TAa - subzona destinată pentru activități agricole.

TAp - subzona destinată pentru activități de producere a furajelor și pentru pășutul animalelor (pășuni, 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, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solarile, răsadnițele și altele asemenea -, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă"
- **TAp - Pajiști permanente** - Pajiștile din extravilanul localităților, sunt terenuri consacrate producției de iarbă și de alte plante furajere erbacee cultivate sau spontane, care nu au făcut parte din sistemul de rotație a culturilor din exploatare timp de cel puțin 5 ani sau mai mult"
- Intervențiile 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 și completările ulterioare

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

- construcții care servesc activităților agricole (construcții de mici dimensiuni ca: adăposturi pentru animale și spații de depozitare a recoltelor și utilajelor agricole);
- construirea de drumuri noi
- lucrări de îmbunătățiri funciare
- echipamente aferente sistemelor de irigații
- plantații de protecție
- terenurile arabile situate în albiile râurilor și a Dunării, care nu pot fi folosite rentabil pentru alte destinații agricole, pot fi amenajate în bazine piscicole

Se pot amplasa pe terenurile agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice:

- construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, soselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

Se pot amplasa pe pajiști (excepții de la OUG nr. 34/2013 cu modificările și completările ulterioare):

- a) construcții care servesc activitățile agricole, precum și anexelor la exploatarea agricole;
- b) refugii montane, în caz de urgență cu infrastructura necesară;
- c) drumuri publice și private;
- d) investiții realizate din fonduri europene;
- e) locuințe și investiții în cadrul unor programe de dezvoltare/locală/județeană/regională aprobate de autoritățile administrației publice locale;
- f) acvacultură cu infrastructura și utilitățile necesare.

Utilizări admise cu condiționări

- pentru autorizarea intervențiilor **în zonele cu valoare arheologică** este necesară cercetarea/supravegherea arheologică pentru toate utilizările admise și obținerea avizului Ministerului Culturii sau Direcției Județene pentru Cultură Arad – după caz, funcție de importanța 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 desfășura lucrări de cercetare arheologică.

Pentru restul de terenuri:

- orice intervenție pe terenurile cu destinația pășuni, fânețe, vii și livezi se va face doar în baza avizului Ministerului Agriculturii
- liniile de telecomunicații și cele de transport și distribuție a energiei electrice, conductele de transport pentru alimentare cu apă, canalizare, produse petroliere, gaze, precum și alte instalații similare, se vor grupa și amplasa de-a lungul și în imediata apropiere a căilor de comunicații - drumuri, a digurilor, canalelor de irigații și de desecări și a altor limite obligate din teritoriu, în așa fel încât să nu se stânjenească execuția lucrărilor agricole.

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări permise cu sau fără condiții, sau cu încălcarea prevederilor Legii nr. 18/1996 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare.
- Amplasarea construcțiilor de orice fel pe terenuri agricole din extravilan de clasa I și a II-a de calitate, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice este interzisă, astfel sunt interzise orice tip de activități care implică construire de clădiri sau anexe în zona de protecție a sitului arheologic – Mănăstirea Bizere;

TF - TERENURI FORESTIERE

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

Zona este compusă din totalitatea terenurilor cu destinație forestieră din extravilanul comunei Frumușeni, indiferent de tipul de proprietate.

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Utilizări admise

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

Utilizări admise cu condiționări

- Orice construcție sau condiția obținerii avizului SN Romsilva sau administratorului pădurii
- La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.
- Pentru orice construcție care prin funcționare (construcții pentru producție poluantă, servicii poluante, etc.) poate aduce prejudicii pădurii, amplasată la distanță mai mică de 1 km de liziera pădurii și pentru care se solicită autorizație de construire, se va obține avizul Regiei Naționale a Pădurilor.
- Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera pădurilor, cu avizul conform al Ministerului Mediului și 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 suprafață și bonitate.

Utilizări interzise

- Orice construcție care nu respectă Codul Silvic.
- Reducerea suprafeței fondului forestier proprietate publică și privată este interzisă. În mod excepțional, pentru unele construcții și amenajări (construcții cu destinație militară, căi ferate, șosele de importanță deosebită, linii electrice de înaltă tensiune, conducte magistrale de transport gaze sau petrol, etc.), ocuparea definitivă de terenuri din fondul forestier rîn alte scopuri decât cele silvice – cu sau fără defrișări – se aprobă conform Codului Silvic.

TH - TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE**SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI**

- Zona terenurilor aflate permanent sub ape cuprinde :
 - albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor
 - albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă
 - canalele de irigații și îmbunătățiri funciare

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**Utilizări admise**

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

Utilizări admise cu condiționări

- orice utilizare admisă cu condiția obținerii avizului AN Apele Române și/sau ANIF
- cu condiția respectării zonelor de protecție conform Legii Apelor nr. 107/1996 actualizată, cu modificările și completările ulterioare
- cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.
- exploatarea de agregate minerale (balastiere) cu condiția obținerii avizului AN Apele Române, ANRM și autorizației de exploatare și cu redarea terenului, la terminarea lucrărilor, conform specificațiilor din documentația de autorizare.

Utilizări interzise

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

PROIECTANT GENERAL,**SC URBIS GEOPROIECT SRL,**

Ing.Madalina SAVOIU

PROIECTANT DE SPECIALITATE,

Redactat,
urb. Iulia Mărăcineanu

Coordonat,
arh. Marius Albișor

V2R3– actualizat zone funcționale, legea 198/2015 (drumuri), condiții studiu arheologic, solicitări MAPN

	Beneficiar : Proiectant general:	Comuna FRUMUȘENI, Judet ARAD S.C. URBIS GEOPROIECT S.R.L. Targoviste	70 V2R3
---	---	---	------------

ANEXE**PROTEJAREA MONUMENTELOR ISTORICE**

conform Legii nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare

”Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, prin care se asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Pâna la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric se consideră zona de protecție suprafața de-jur-împrejurul monumentului istoric delimitată cu:

- raza de 100 m în localități urbane,
- 200 m în localități rurale și
- 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară.

PROTEJAREA ZONELOR CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

În zona cu destinație special, aferentă tancodromului, se instituie o zonă de siguranță cu raza de 200 m.

ZONE DE PROTECȚIE SANITARĂ

conform Ordinului Ministerului Sănătății 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 și crescătorii de taurine, până la 50 de capete: **50 m**
4. Ferme și crescătorii de taurine, între 51-200 de capete: **100 m**
5. Ferme și crescătorii de taurine, între 201-500 de capete: **200 m**
6. Ferme și 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 și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale: **1.000 m**
11. Ferme de ovine, caprine între 300 și 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 și crescătorii de struți: **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 și baze de achiziție a animalelor: **200 m**
27. Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală: **50 m**
28. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservesc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale: **500 m**
29. Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine: **1.000 m**

30. Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine: **1.000 m**
31. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5-100 tone **100 m**
32. Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone **200 m**
33. Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: **150 m**
34. Stații de epurare de tip modular (containerizate): **50 m**
35. Stații 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 deșeuri periculoase și nepericuloase: **1.000 m**
39. Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase: **500 m**
40. Crematorii umane: **1.000 m**
41. Autobazele serviciilor de salubritate: **200 m**
42. Stație 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 și ateliere de tăiat lemne: **100 m**
46. Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal) **1.000 m**
47. Parcuri eoliene: **1.000 m**
48. Cimitire și incineratoare animale de companie: **200 m**
49. Rampe de transfer deșeuri **200 m.**