

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL AFERENT PENTRU
TEREN SITUAT ÎN U.T.R. 16 ALUNIȘ, COMUNA FRUMUȘENI, JUDEȚUL
ARAD, PENTRU RIDICAREA INTERICȚIEI DE CONSTRUIRE**

– ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, NC 303342

Sat Aluniș, Comuna Frumușeni

Cod proiect URB-2019-94-PUZ



**REGULAMENT
LOCAL DE
URBANISM**

Mai 2020

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 0 - V1R0
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

**PLAN URBANISTIC ZONAL
SAT ALUNIȘ, NC 303342,
COMUNA FRUMUȘENI**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL AFERENT
PENTRU TEREN SITUAT ÎN U.T.R. 16 ALUNIȘ, COMUNA FRUMUȘENI,
JUDEȚUL ARAD, PENTRU RIDICAREA INTERICȚIEI DE
CONSTRUIRE – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, NC 303342**

REGULAMENT DE URBANISM

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI

PROIECTANT: SC URBIS GEOPROIECT SRL

MANAGER GENERAL: ing. Mădălina Săvoiu

PROIECTAT/ELABORAT: urb. Iulia MĂRĂCINEANU

COORDONATOR: urb. Cristina DINESCU

DATA ELABORĂRII: Mai 2020

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 1 - V1R0
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

CUPRINS

1.1.	CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU.....	3
1.2.	DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU.....	3
1.3.	APROBAREA RLU.....	3
1.4.	DOMENIUL DE APLICARE.....	4
2.1.	PRINCIPII GENERALE.....	4
2.2.	REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	5
2.3.	CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR.....	7
2.4.	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	8
2.5.	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ.....	8
2.6.	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR.....	9
2.7.	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI.....	10
2.8.	DISPOZIȚII FINALE.....	10
3.1.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	11
4.1.	L - ZONĂ LOCUINȚE.....	12

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 2 – <i>V1R0</i>
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

1. GENERALITĂȚI

1.1. CADRUL LEGAL DE ELABORARE A RLU

Regulamentul local de urbanism (denumit pe scurt RLU) se elaborează în conformitate cu următoarele legi sau acte normative specifice 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. Prezentul Regulament Local de Urbanism, după aprobarea PUZ va completa PUG-ul și RLU existente ale comunei Frumușeni
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – Indicativ GM – 010 – 2000
- 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
- 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
- Alte legi sau acte normative din domeniu

1.2. DOCUMENTAȚII DE URBANISM PENTRU CARE SE ELABOREAZĂ RLU

Prezentul Regulament conține reglementări și reguli de construire, prescripții (permisiuni și restricții) obligatorii pentru terenul cuprins în zona studiată și reprezintă un document/instrument de aplicare a reglementărilor aferente **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local aferent pentru teren situat în U.T.R. 16 Aluniș, comuna Frumușeni, județul Arad, pentru ridicarea interdicției de construire – zona de locuințe și funcțiuni complementare, NC 303342 (S studiată = 36.172 mp)**, în comuna Frumușeni, sat Aluniș.

Prin documentație se va varidica interdicția de construire stabilită prin RLU aferent PUG Frumușeni, pentru realizarea de locuințe individuale și se vor stabili noi reglementări urbanistice pentru terenul studiat.

1.3. APROBAREA RLU

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Frumușeni, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea ulterioară a prevederilor prezentului PUZ și RLU se poate face numai cu respectarea legislației în vigoare și cu respectarea aceleiași proceduri de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 3 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIR0</i>

1.4. DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament se aplică pe terenul cuprins în limitele zonei PUZ stabilită conform Certificatului de Urbanism nr. **76 din 10.12.2019** emis de Primăria comunei Frumușeni și delimitată conform planșelor care compun PUZ. Limita zonei studiate zonei este figurată în toate planșele care fac obiectul prezentei documentații de urbanism. Suprafața de teren care face obiectul PUZ măsoară **36.172 mp**.

2. PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA RGU LA ELABORAREA RLU ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR

2.1. PRINCIPII GENERALE

Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ, cu o suprafață de **36.172 mp**, **este situat în satul Aluniș**, în intravilanul comunei Frumușeni, în partea de vest a satului Aluniș, cu acces din drumul județean DJ 682, care se continuă până în Municipiul Arad.

Rolul Regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza planurilor urbanistice zonale.
- (2) Regulamentul local de urbanism stabilește și detaliază reguli de ocupare a terenurilor și de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, cu respectarea ansamblului de principia urbanistice cu caracter general cuprinse în RGU.
- (3) Normele cuprinse în prezentul RLU sunt obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
- (4) Prin prezentul Planul urbanistic zonal se stabilesc noi reglementări urbanistice cu privire la zonarea funcțională, regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor, conformarea și amplasarea construcțiilor. Acestea vor fi doar detaliate la nivelul UTR-ului, respectiv UTR 16A.

Domeniul de aplicare

- (1) RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în zona studiată, respectiv în UTR 16A.
- (2) Prezentele prevederi, condiții și permisiuni sunt valabile numai pentru zona studiată în vederea:
 - autorizării directe a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora;
 - întocmirii temelor de proiectare a investițiilor proprii administrației publice locale cât și persoanelor juridice private;
 - stabilirii programelor de dezvoltare pentru zona studiată.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 4 - <i>VIR0</i>
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

2.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din extravilan

În zona studiată nu există terenuri extravilane.

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) De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

Terenul studiat în suprafață totală de 36.172 mp, categoria de folosință – pășune în intravilan. Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, art. 31¹, alin. 5, pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor PUG nu este necesară scoaterea din circuitul agricol.

Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există terenuri cu destinație forestieră.

Resursele subsolului

În zona studiată nu au fost identificate resurse minerale exploatabile în condițiile legii.

Resurse de apă

(1) Autorizarea executării lucrărilor de construire în zona cursurilor de apă este permisă doar cu avizul administratorului acestora, respectiv al AN Apele Române SGA 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) În zona studiată nu există cursuri de apă care să necesite zone de protecție.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) În zona studiată prin prezentul PUZ nu există zone naturale protejate delimitate conform legii.

(2) Arhitectura construcțiilor și materialele folosite vor respecta stilul specific zonei. Acoperișul construcțiilor va fi de preferință tip șarpantă, cu excepția celor care din motive funcționale nu pot adopta această soluție.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 5 - <i>VIR0</i>
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

(3) Se vor respecta prevederile specifice, reglementate prin prezentul RLU și prevăzute pentru UTR 16A.

Zone construite protejate

(1) Terenul studiat nu este amplasat în zona de protecție a monumentelor istorice sau în zona de protecție a siturilor arheologice.

2.2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

(1) Terenul / amplasamentul studiat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (eroziuni și alunecări de teren active locale).

- Riscul geotehnic al amplasamentului este moderat, iar categoria geotehnică 2.
- Zona studiată nu este traversată de nici o rețea care necesită zonă de protecție.
- În zonă nu sunt prezente obiective poluante și nici nu se desfășoară activități poluante ce ar putea contamina solul sau freaticul din surse concentrate de la suprafață.

Expunerea la riscuri tehnologice

(1) În zona studiată 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.

Asigurarea echipării edilitare

- (1) Există pe de-a lungul drumului județean DJ 682, pe partea amplasamentului rețele de apă și rețea de energie electrică.
- (2) Toate construcțiile propuse vor fi racordate, funcție de destinație, la rețelele de utilități existente. Până la extinderea rețelelor publice de gaze, apă și canalizare, alimentarea cu gaze, apă și evacuarea apelor uzate se va face în sistem propriu.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

- (1) Se menține zonarea existentă în PUG-ul aprobat al localității, respectiv cea de zonă rezidențială/pentru locuințe.
- (2) Terenul studiat face parte dintr-o zonă slab constituită.

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 PUZ și RLU – documentații aprobate.
- (2) 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 RLU aferent PUZ trebuie respectate concomitent.
- (3) 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 conform prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, județului Arad sau al 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.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 6 - <i>V1R0</i>
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

(3) Asupra terenurilor rezervate construcțiilor de utilitate publică nu se instituie servituți de utilitate publică, conform planșei 5 – Proprietatea asupra terenurilor.

2.3. CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

2.3.1. 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) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

(4) La amplasarea și conformarea construcțiilor se vor avea în vedere dimensiunile acestora, respectiv lățime, lungime și înălțime maximă.

(5) 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.

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, prin zona drumului public se înțelege ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție.

(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 din 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) Autorizarea executării construcțiilor se va face conform prevederilor legale și prezentului regulament, prin respectarea prescripțiilor/retragerilor față de aliniament sau axul drumurilor, aferente UTR 16A – cap. 4.

Amplasarea față de cursuri de apă

(1) În zona studiată nu există cursuri de apă care să necesite zone de protecție.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 7 - V1R0
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Amplasarea față de aliniament

- (1) Clădirile vor fi amplasate retrase de la aliniament, conform planșei de reglementări și prescripțiilor specifice din cap. 4 – Prevederi la nivelul zonelor și subzonelor funcționale UTR 16A.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Regimul de aliniere sau alinierea construcțiilor, marcată în planșa de reglementări, este limita convențională stabilită pentru zona L - UTR 16A la cap. 4, 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.

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 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.
- (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.

2.4. 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.
- (2) Accesul la loturile 1 – 54 se va realiza din drumul de incintă propus (lot 56). Accesul carosabil la lotul 56 (drum propus) se realizează din drumul județean DJ 682 .

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) Accesele pietonale se vor asigura după caz, de-a lungul drumurilor publice și în incintă.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ**Racordarea la rețelele publice de echipare existente**

- (1) Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele existente în zonă, funcție de necesități.

Realizarea de rețele edilitare

- (1) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit din intravilan 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

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 8 - <i>VIR0</i>
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

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 comunei Frumușeni sau al 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.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

Parcelarea

(1) Parcelarea terenului se va face conform prezentei documentații de urbanism PUZ.

Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxim admise reglementate pentru zona L, respectiv pentru UTR 16A.

Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază caracterul zonei.

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

(3) Construcțiile vor avea de preferință acoperiș tip șarpantă.

(4) 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, metal etc. Tâmplăria exterioară va fi din lemn, pvc sau aluminiu. La dispunerea lor pe suprafețe mari (pereți cortină sau alte tipuri de închideri) să nu genereze aspect de « chioșc din termopan ».

(5) Sunt interzise materialele stălucitoare sau în culori « țipătoare » sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș. Sunt interzise turnulețele, crenelurile, fațade blindate sau falsele mansarde, improprii arhitecturii locale.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 9 - <i>V1R0</i>
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, 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, doar în interiorul parcelei.
- (2) Parcajele/garajele pot fi în clădire sau în afara clădirii; subterane sau supraterane.

Spații verzi și plantate

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi în incintă, în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- (2) 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.
- (3) Norma europeană recomandă prevederea a unei suprafețe de spații verzi în intravilan de minim 26 mp/locuitor.

Împrejmuiuri

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

2.8. DISPOZIȚII FINALE

Autorizarea directă

- (1) Până la aprobarea prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU aferent, conform legii în vigoare, în zona studiată nu se pot emite autorizații de construire.
- (2) După aprobarea PUZ și RLU, se permite autorizarea directă a construcțiilor pe toată zona studiată.
- (3) Emiterea certificatului de urbanism (CU) și a autorizației de construire (AC) se face cu respectarea obligatorie a permisiunilor, restricțiilor și interdicțiilor reglementate prin prezentul PUZ și RLU.
- (4) La emiterea CU se va verifica încadrarea amplasamentului în UTR 16A, zonă funcțională, permisiuni/restricții/interdicții reglementate, condiții de construibilitate, prin corelarea prevederilor tuturor articolelor RLU și se vor comunica solicitantului de către administrația publică locală prin acesta.
- (5) Împreună cu informațiile sus-menționate, se vor comunica și avizele, acordurile, studiile, etc. necesare în vederea autorizării.
- (6) La emiterea AC se va verifica încadrarea documentației tehnice prezentate în limitele comunicate prin certificatul de urbanism și în condițiile impuse de avizele și acordurile legale, obținute în vederea construirii.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 10 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>V1R0</i>

3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

3.1. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Prin prezentul Regulament de urbanism aferent PUZ se reglementează **UTR 16A cu zona funcțională dominantă L – zonă locuințe cu regim de înălțime maxim de P+2.**

Suplimentar, pentru asigurarea unui drum de acces în incintă este necesară reglementarea unei zone aferente **CCr – căi de comunicație rutieră** și a unei zone aferente **SP - spații verzi**, cu subzonele:

SP1 – spații verzi – parcuri, grădini și scuaruri publice;

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

PRECIZĂRI

Zonele vor fi detaliate în capitolul următor, pe secțiuni și articole, funcție de specificul zonei, astfel:

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA II: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări admise

ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

ARTICOLUL 4 – orientarea față de punctele cardinale

ARTICOLUL 5 - amplasarea față de drumurile publice

ARTICOLUL 6 - amplasarea față de aliniament

ARTICOLUL 7 - amplasarea în interiorul parcelei

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – Accese carosabile

ARTICOLUL 9 – Accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – racordarea la rețelele publice existente

ARTICOLUL 11 – realizarea de rețele edilitare

ARTICOLUL 12 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – parcelarea

ARTICOLUL 14 – înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 15 - aspectul exterior al construcțiilor

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

ARTICOLUL 16 – parcaje/garaje

ARTICOLUL 17 - spații verzi și plantate

ARTICOLUL 18 – împrejmuiri

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 11 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIR0</i>

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

ARTICOLUL 19 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 20 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Zona reglementată din UTR 16A este constituită între limitele de proprietate care constituie amplasamentul studiat, pe o suprafață de 36.172 mp, pentru parcela cu numărul cadastral 303342 .

4. PREVEDERI LA NIVELUL UTR ȘI ZONEI FUNCȚIONALE**4.1. L - ZONĂ LOCUINȚE****SECȚIUNEA I - CARACTERUL ZONEI**

Zonă pentru **locuințe și anexe gospodărești**.

Zona se compune din 56 loturi : 50 loturi destinate construirii de locuințe și anexe gospodărești, 1 lot cu destinația de drum de incintă și 5 loturi destinate spațiilor verzi – grădini, parcuri, spații verzi de protecție.

SECȚIUNEA II - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE****Lot 1-50 – locuințe și funcțiuni complementare**

- locuințe și anexele gospodărești ale acestora (garaje, bucătării de vara, grajduri, șuri, patule, magazii, depozite, sere, solarii și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și serele, piscinele, umbrarele, foisoarele și altele asemenea)
- spații verzi plantate, alei pietonale și carosabile, trotuare, spații parcare, garaje, utilități, etc.

Lot 39, 40, 53 – spații verzi -parcuri, grădini și scuaruri publice

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile premise;
- mobilier urban (jardinieră, lampadare, bănci, 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.

Lot 55 – plantații de protecție, plantații de aliniament, grădini de fațadă

- grădini de fațadă în spațiul de retragere de la alinimane a construcțiilor;
- 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 access au alei carosabile și

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 12 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	V1R0

- pietonale
- realizarea de rețele tehnico – edilitare subterane (excepție iluminatul public).

Lot 56 – drum propus

- modernizarea drumurilor și acceselor auto existente și realizarea de drumuri și accese noi în incinte;
- lucrări de terasament sau consolidare ale drumurilor;
- rețele edilitare subterane sau aeriene și modernizarea rețelelor tehnico edilitare existente;
- spații verzi, plantații de protecție și aliniament;
- stații de transport în comun, inclusive construcțiile anexe ale acestora (pergola, copertine, mici construcții pentru vânzarea de bilete, alte asemenea);
- refugii și treceri de pieton;
- sisteme de delimitare a accesului (în afara căii de rulare/carosabilului) sau de diminuare a vitezei;
- semnalizare rutieră și mobilier urban (coșuri de gunoi, bănci, etc.)

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Lot 1-50 – locuințe și funcțiuni complementare

- se admit funcțiuni complementare (comerciale, de prestări servicii, mici activități manufacturiere, etc), cu condiția ca suprafața construită să fie maximum 100 mp, iar cea desfășurată maximum 150 mp, să nu genereze transporturi grele sau vibrații, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- construirea de pensiuni/agropensiuni noi sau conversia locuințelor pentru această funcțiune, cu condiția asigurării spațiilor verzi și a locurilor de parcare în incinta proprie (1 loc parcare/cameră de cazare);
- dotările pentru agrement și sport sunt admise doar dacă sunt complementare locuirii sau turismului (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.

Lot 39, 40, 53 – spații verzi -parcuri, grădini și scuaruri public

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

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

Lot 55 – plantații de protecție, plantații de aliniament, grădini de fațadă

- orice construcție, în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate, se va amplasa doar în baza avizului administratorului acestora;
- în zonele de protecție a infrastructurii tehnico – edilitare (energie electrică, apă, canalizare, gaze, etc.) autorizarea se va face doar cu avizul și în condițiile deținătorului rețelei;
- în zonele de protecție ale infrastructurii de transport produse petroliere sau magistralelor (gaze, energie electrică, etc.) autorizarea se va face cu avizul și în condițiile deținătorului

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 13 –
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	V1R0

conductelor (Conpet, Transgaz, Petrotrans, Transelectrica, etc.)

Lot 56 – drum propus

- orice construcție în zona de protecție a drumurilor și căilor ferate 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.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Lot 1-50 – locuințe și funcțiuni complementare

- construcții provizori de orice natură;
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

Lot 39, 40, 53, 55 – spații verzi

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare și care nu sunt prevăzute la utilizări admise;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorităților abilitate;
- se interzic orice improvizații pentru colectarea apelor uzate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor;
- orice alte funcțiuni/utilizări decât cele admise cu sau fără condiții.

Lot 56 – drum propus

- orice alte utilizări în afara celor prevăzute la utilizări 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

Lot 1-50 – locuințe și funcțiuni complementare

- amplasarea 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 drumurilor conform planșei – Reglementări urbanistice zone funcționale și profilelor stradale propuse.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Lot 1-50 – locuințe și funcțiuni complementare

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 14 –
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>VIR0</i>

- construcțiile se vor amplasa retrase conform planșei de reglementări.
- în fâșia "non aedificandi" dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se mai 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 izolat. Acestea se vor retrage față de limitele parcelelor conform planșei de reglementări.
- Distanța dintre construcțiile de pe parcele învecinate va fi de minim înălțimea celei mai înalte dintre ele, cu respectarea concomitentă a retragerii minime față de limita de proprietate, prevăzută în planșa de reglementări.
- în cazul în care unul sau mai mulți proprietari doresc autorizarea concomitentă a două locuințe, pe două terenuri adiacente, în regim de construire **cuplat** aceasta se poate face cu respectarea unei retrageri minime față de cealaltă latură a terenurilor de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- anexele gospodărești ale locuințelor/unităților de cazare se pot amplasa cu o retragere conform Codului Civil, față de limitele laterale și posterioare, cu condiția respectării normelor sanitare.
- distanța minimă dintre clădirile principale de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **3,0m**, dacă fronturile opuse nu au camere de locuit;
- anexele gospodărești, funcție de specificul acestora se pot amplasa izolat sau cuplat cu o construcție principală, cu condiția respectării prevederilor normelor sanitare și a normelor de prevenire a incendiilor.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – ACCESE CAROSABILE

- accesul la lotul 1 – 50 – accesul în incintă se va realiza din drumul propus – lot 56.
- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor
- se vor separa accesele auto pentru locuințe de cele pentru construcțiile cu altă funcțiune admisă amplasate pe aceeași parcelă (dotări complementare admise).

ARTICOLUL 9 – ACCESE PIETONALE

- accesele pietonale – trotuarele se vor asigura de-a lungul drumului de incintă, conform profilelor de drum
- se vor asigura alei pietonale la incintă și trotuare de gardă funcție de destinația construcțiilor.

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;

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 15 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	V1R0

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

ARTICOLUL 11 – REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- 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 terenul aferent lot 56 – drum incintă, care a fost rezervat pentru realizarea de rețele, este interzisă.
- În vederea păstrării caracterului specific al spațiului construit se interzice montarea supraterană, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, telecomunicații 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, amplasate pe drumul public de servitute sunt domeniu public al comunei Frumușeni sau județului Arad, după caz.
- Ulterior construirii de noi rețele și a drumului de incintă, acestea pot trece în domeniul public pentru a fi exploatate/administrate de instituții publice specializate sau pot rămâne rețele și drum privat în incintă.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – PARCELAREA

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Se va respecta parcelarea terenului așa cum a fost propusă, astfel:

- **Lotul 1 – 38 și lot 41 – 52** – cu suprafața de 500 mp / lot, construibil pentru locuințe și anexe gospodărești, cu acces din drumul de incintă nou propus (lot 56) și posibilități de racordare la rețelele publice existente;
- **Lotul 39 - 40** - cu suprafața de 800 mp, construibil pentru circulații pietonale din care unele ocazional carosabile, mobilier urban, fântâni, amenajări pentru sport în aer liber, locuri de joc și odihnă, cu acces din drumul de incintă nou propus (lot 56) și posibilități de racordare la rețelele publice existente;
- **Lotul 53** - cu suprafața de 600 mp, construibil pentru circulații pietonale din care unele ocazional carosabile, mobilier urban, fântâni, amenajări pentru sport în aer liber, locuri de

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 16 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>V1R0</i>

joc și odihnă, cu acces din drumul de incintă nou propus (lot 56) și posibilități de racordare la rețelele publice existente;

- **LOT 54** – cu suprafața de 500 mp, construibil pentru alei pietonale, cu acces din drumul de incintă nou propus (lot 56);
- **LOT 55** - cu suprafața de 800 mp, construibil pentru alei pietonale, cu acces atât de pe lotul 40 cât și de pe lotul 53;
- **LOT 56** - cu suprafața de 7276 mp, neconstruibil pentru locuințe și anexe gospodărești, construibil pentru rețelele de incintă și bransamente.

ARTICOLUL 14 – ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- înălțimea maximă admisibilă la cornișă va fi de **9 m**, iar panta maximă a acoperișului de **45°**
- sunt admise subsoluri sau demisoluri cu condiția respectării înălțimii maxim admise la cornișă și a POT și CUT.

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.

ACOPERIȘ: tip șarpantă, de preferință în patru pante, prevăzută cu parazăpezi cu învelitoare de țiglă sau tablă vopsită.

ASPECT: construcțiile vor avea terase (acoperite sau descoperite), balcoane și se vor folosi elemente decorative specifice din ancadramente, balustrade de lemn, socluri de piatră, obloane de lemn, jardiniere de piatră sau lemn, etc.

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 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 : 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 stălucitoare sau în culori "țipătoare" sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă strălucitoare, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și faianță 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 rurale tradiționale. Nu se admit următoarele culori pentru exterior (zugrăveli, tâmplării, decorațiuni, învelitori, etc): albastru, verde aprins, portocaliu, roșu aprins, mov, 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;

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 17 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	V1R0

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

ARTICOLUL 16 – PARCAJE/GARAJE

Lot 1 - 50

- parcare se va asigura în interiorul parcelei, în afara circulațiilor/drumurilor publice;
- Se va asigura 2 locuri de parcare pe lot, în total 100 locuri de parcare;
- 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 vor fi înconjurate cu gard viu de 1,20 m. înălțime

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;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase, păstrându-se cel puțin 40% 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;
- spațiile verzi vor ocupa 20% din suprafața terenului rezultat în urma parcelării
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 2 mașini și se recomandă fi înconjurate cu un gard viu de minim 1.20 metri înălțime;

ARTICOLUL 18 – ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle 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;
- 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;
- spre limitele laterale și posterioare împrejuririle pot fi opace sau transparente cu înălțimea de max 2.00 metri
- 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.
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 18 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	<i>V1R0</i>

SECȚIUNEA IV - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 19 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT_{max} = 35%

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

CUT_{max} = 1,05.

5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Prezentul regulament este aplicabil pentru UTR 16A, în limita PUZ.

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

**Manager General
Madalina SAVOIU**

Coordonator,
Urb. Cristina DINESCU



Elaborat,
Urb. Iulia MĂRĂCINEANU



V1R0

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 19 – V1R0
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	