SOCIETATEA COMERCIALA PROIECT BOTOSANI S.R.L.
Adresa: Municipiul Botosan, Cod 710238 Str. Cuza Voda, nr.2, Bl.7, Sc.F Mezanin
Telefon/Fax: 0231 - 514965
Reg. Com. : J07/1086/1993
Cod Fiscal : R 4906270
Cont : R01ORZBR0000060000532646 Raiffeisen Bank - Botosani
Membri fondatori: dr.ing. Eugen Tiperciuc; arh. Gavril Toderean; arh. Mihai Tulbure

PLANUL URBANISTIC GENERAL

P.U.G.

F L A M A N Z I

J U D E T U L B O T O S A N I



NOV. 2011

PROIECT:

REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

P.U.G.

ORAS F L A M A N Z I JUD. BOTOSANI

VOLUM II

R E G U L A M E N T

G E N E R A L D E U R B A N I S M

CONTRACT NR. : 483/2006 (act aditional nr.1/2009

BENEFICIAR: **C.L. AL ORASULUI FLAMANZI**

PROIECTANT GENERAL: **SC PROIECT BOTOSANI SRL**

AUTORI: **ARH. TULBURE MIHAI**

ARH. TODEREAN GAVRIL

ARH. HARALAMB CONSTANTIN

ARH. TOADER RUXANDRA

ARH. TULBURE SORANA

ANALIST AXINCIUC IULIAN

- 2011-

LISTA DE RESPONSABILITATI SI SEMNATURI

DIRECTOR GENERAL: **arh. Tulbure Mihai**

COORDONATOR C.T.E.: **arh. Toderean Gavril**

SEF PROIECT: **arh. Tulbure Mihai**

COLECTIV DE ELABORARE

COMPARTIMENT URBANISM	PROIECTANT	VERIFICAT	APROBAT CTE
ARH. TULBURE MIHAI	ARH. HARALAMB CONSTANTIN ARH. TOADER RUXANDRA ARH. TULBURE SORANA ANALIST AXINCIUC IULIAN	ARH. TULBURE MIHAI	ARH. TODEREAN GAVRIL

CUPRINS

CUPRINS 1
DISPOZITII GENERALE 5
- 1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM....5
- 1.2. BAZA LEGALĂ 6
- 1.3. DOMENIUL DE APLICARE....6
2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITAŢILOR....10
- 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI Şl PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL Şl CONSTRUIT 10
- 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR şi LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC 11
3. ZONIFICAREA TERITORIULUI....14
4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE şi SUBZONE FUNCŢIONALE....15
- A. ZONA CENTRALĂ....16
- B. ZONA DE LOCUINTE....21
C. ZONA UNITATILOR AGRICOLE SI 28
D. ZONA UNITĂŢILOR INDUSTRIALE 28
- E. ZONA DE SPAŢII VERZI, COMPLEXE SPORTIVE, TURISM....31
- F. ZONA GOSPODARIEI COMUNALE 39
- G. ZONA DE CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE ..39
- H. SUBZONA CĂI DE COMUNICAŢIE....40
- I. ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ....42
- J. ZONA PENTRU EXPLOATARE A RESURSELOR SUBSOLULUI 42
- K. ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE 42
5. PRESCRIPŢII LA NIVELUL UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ 43
- LMI - LOCUINTE REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME SITUATE 46
- LMVI – LOCUINŢE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME ÎN INTRAVILAN 49
- LME LOCUINŢE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME ÎN....50
- CR – INSTITUŢII PUBLICE şi SERVICII ÎN ZONA DE TIP CENTRALA A ORASULUI FLAMANZI 54
- CS - INSTITUŢI PUBLICE şi SERVICII în ZONA DE TIP CENTRAL 59
- PTS SPAŢII VERZI, DOTĂRI TURISM, DOTĂRI SPORT....62
PTS1 - SPAŢII VERZI PLANTATE....63
PTS2 - DOTĂRI PENTRU SPORT....65
PTS3 - DOTĂRI PENTRU TURISM 67
- GCC - GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE 69
- GCS - GOSPODARIE COMUNALĂ - SALUBRITATE....72
6. OBIECTIVE şi STRATEGII DE DEZVOLTARE URBANĂ 76
7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ....84
8.ANEXE la REGULAMENT (extras din R.G.U) 86

DISPOZITII GENERALE

- 1.1 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Planul Urbanistic General stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de dezvoltare ale localitaţii pentru următorii zece ani pe baza analizei **multicriteriale** a situaţiei existente.

Propunerile la nivelul **PUG** sunt formulate în urma analizei stadiului actual de dezvoltare si analizei perspective a posibilitatilor de evoluţie a elementelor socio-demografice şi vizează eliminarea şi ameliorarea disfuncţiilor constatate.

Conform Ordinului MLPAT nr. 13/ N/.1999, **regulamentul** aferent Planului Urbanistic General este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a **construcţiilor** pe întreg teritoriul localităţii.

Regulamentul local de urbanism explică şi detaliază conţinutul planurilor din PUG, sub formă de prescriptii şi recomandări în vederea urmăririi şi aplicării lor. Suportul spaţial conveţional pentru care se instituie Regulamentul local de Urbanism este unitatea teritorială de referinţă.

Regulamentul local de urbanism este un act de autoritate al administraţiei publice şi se aprobă de către Consiliul Local în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991 cu modificările şi completările ulterioare.

Regulamentul local de urbanism este o documentaţie de urbanism cu caracter de **reglementare** care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi modernizare a construcţiilor pe întreg teritoriul orasului FLAMANZI.

Regulamentul local de urbanism ce insoteşte Planul Urbamstic General expliciteaza şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic General al orasului FLAMANZI.

Dacă din prevederile unor documentaţii de urbanism pentru părţi componente ale orasului FLAMANZI (Planuri urbanistiice Zonale sau Planuri Urbanistice de Detaliu) se schimbă concepţia generală care a stat la baza Planului Urbanistic General aprobat, este necesară modificarea acestuia conform legii. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism: aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic General şi implicit ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU), se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o şi documentatia iniţială.

- 1.2. BAZA LEGALĂ

La baza elaborării **R**egulamentului **L**ocal de **U**rbanism stau următoarele:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executant constructor şi unele măsuri pentru realizarea locuintelor;
- Hotărârea Guvernului României nr.525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul MLPAT nr.91 / 1991 privind formularele**,** procedura de autorizare şi conţinutul documentaţiilor:
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 69 / 1991 privind administratia publica locală
- Legea nr.33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de militate publică
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcţii
- Legea nr.137 / 1995 privind protecţia mediului
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară
- Legea nr. 84 / 1996 privind îmbunătaţirile funciare etc.

Î n cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentaţiile de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobat conform legii:

- Planul de Amenajare a Teritoriului National (PATN) ;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Judetean (PATJ) :
- Planuri Urbanistice Zonale (PUZ) sau de Detaliu (PUD) aprobate înainte de elaborarea Planului Urbanistic General.

- 1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorii de terenuri, atât în intravilan, cît şi în extravilan, în limitele teritorului administrativ al orasului: intravilanul este format din suprafeţe de teren destinate constructiilor şi amenajarilor din localitate.

Intravilanul aprobat conform legit şi figurat în planşa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7 / 1996.

Zonificarea funcţională a orasului FLAMANZI s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi pe care aceasta le cuprinde şi de ponderea lor în teritoriu în conformitate cu prevederile articolului 14 din Regulamentul local de urbanism şi este evidenţiată in planşa REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic General al orasului FLAMANZI: pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Planul Urbanistic General împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât şi în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localităţii.

Intravilanul este teritoriul unei localitati ocupat cu construcţii si amenajari, caracteristici din punct de vedere spaţial şi funcţional, delimitat prin Planul Urbanistic General.

Zonificarea functională a localitaţii se stabileşte in funcţie de categoriile de activitaţi pe care le cuprinde localitatea şi de ponderea acestora in teritoriu.

Pe baza acestei zonificari se stabilesc condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor în fiecare zonă funcţională.

Împărtirea teritonului in **U**nităţi **T**eritoriale de **R**eferinţă s-a facut conform planşei ce cuprinde delimitarea U.T.R.- urilor, care este parte integranta din Regulament ; U.T.R.-ul se delimiteaza prin liniile fizice existente pe teren (strazi, limite de proprietate, ape, etc.) şi poate cuprinde o întreagă zonă funcţională, mai multe zubzone din cadrul aceleiaşi zone functională, sau din zone functionale difente şi este suportul grafic pentru exprimarea prescripţiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Intravilanul orasului a fost impărţit în unitati teritoriale de referinţa (UTR), care fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism.

Unităţile Teritoriale de Referinta sunt suprafete conventional de teren, omogene din punct de vedere functional, structural şi al morfologiei urbane, având aceleaşi condiţii de construibilitate.

La nivelul intravilanului propus, din motive operationale, s-au precizat în vederea elaborării cat mai exacte a prescriptiilor specifice de construibilitate următoarele unităţi teritoriale de referinta :

- LMI - locuinte regim mic de înălţime situate în intravilan;
- LMIv - locuinte regim mic de inaltime situate în intravilan şi care prezinta elemente valoroase din punct de vedere arhitectural, urbanistic sau etnografic;
- LME - locuinţe regim mic de înălţime situate în extravilan;
- CR - instituţii publice şi servicii în zona de tip central a satului reşedinţă;
- CS - institutii publice şi servicii în zona de tip central;
- PTS - spaţii verzi, dotări turism, dotari sport;
- GCC - gospodarire comunala – cimitire
- GCS - gospodărire comunală - asigurare salubritate.

Pentru fiecare Unitate Teritoriala de Referinta, la nivelul Regulamentului de Urbanism, sunt precizate principalele caracteristici şi prescriptii conform următoarei structuri:

⇨ **Generalitaţi: caracterul zonei**

• funcţiunea dominanta - se vor preciza funcţiunile şi subzonele funcţionale cu principalele lor caractenstici:

• funcţiuni complementare - se vor preciza funcţiunile şi subzonele functionale cu principalele lor caractenstici.

⇨ **Utilizare functională**

- utilizări premise;
- utilizări cu condiţii (se vor preciza condiţiile) ;
- utilizări interzise.

⇨ **Conditii de amplasare, echipare şi conformare a** constructiilor:

• caracteristici ale parcelelor - se vor preciza : suprafaţa, lăţimea frontului la stradă (variante)

condiţii pentru parcelele de colţ;

- amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, distanţe minime şi maxime ;
- distanţe minime obligatoriu între clădirile de pe aceeaşi parcelă;
- accese pietonale şi auto - la drumuri publice şi private, accese pentru parcelele de colt - distante;
- indici admisibili (maxim sau minim) : POT, CUT;
- înălţime construcţii - valori maxime şi minime;
- condiţii de însorire;
- condiţii de echipare edilitara;
- aspectul exterior al construcţiilor - principii de compoziţie pentru faţade, conformarea golurilor, detalii de arhitectura, învelitori, finisaje exterioare admise;
- prescripţii speciale în zone protejate.

Prin actualizarea Planului Urbanistic General s-au propus limitele intravilanului administrativ al orasului FLAMANZI, conform planşei de reglementări în suprafaţa de 1.905 ha.(existent 1850 ha).

Intravilanul a fost completat cu 77 ha. terenuri agricole din extravilanul neproductiv şi s-a diminuat cu 22 ha de teren degradat pe care nu se pot autoriza construcţii.

Prin includerea în teritoriul intravilan al acestor terenuri s-a urmărit asigurarea unui cadru reglementativ pentru o serie de terenuri care prezintă potenţial de conversibilitate, venindu-se astfel în intâmpinarea tendinţelor constatate.

Deşi suprafata intravilanului a crescut cu numai 55 ha acest spor de teren contribuie la dezvoltarea unor funcţiuni majore constatate la nivelul localităţii.

Astfel **alocarea de terenuri** unor funcţiuni slab reprezentate constituie unul din elementele de bază ale dezvoltării urbanistice prin rezervarea unei suprafete zonei de spatii verzi plantate, sportului şi agrementului.

Plombarea intravilanului urmăreste aplicarea politicilor dc utilizare raţională a fondului funciar, precum şi restructurarea urbanistică a zonelor funcţionale prin uniformizarea şi distribuirea omogenă a cadrului construit in teritoriu.

Dezvoltarea urbanistică a localităţii este apreciata în condiţiile în care atât sporul natural cât şi migratoriu au valori pozitive, iar tendintele care se inregistrează anunţă schimbări ale dinamicii demografice pentru urmatorii 10 ani. Evoluţia preliminată a orasului FLAMANZI cunoaşte o creştere a numărului de locuitori, iar fondul locuibil se caracterizează prin creştere, existând semnale vizibile ale unei relansări a construcţiilor de locuinţe în sectorul privat.

Legea **Fondului funciar** nr. 18 / 1991 şi I.egea nr. 50 / 1991 actualizată, limitează posibilitatile autorizării construcţiilor în extravilan. În extravilan sunt permise lucrări de utilitate publică de interes naţional sau local admise in condiţiile Legii nr. 18 / 1991 . art. 71, alin.2, pe baza unor documentaţii specifice aprobate de organisme competente.

Amplasarea construcţiilor de orice fel pe terenurile agricole din extravilan de clasa 1I şi II de calitate, pe cele amenajate cu lucrari de îmbunatatiri funciare - interzisă, fiind exceptate construcţiile care servesc activităţile agricole, cu destinaţie militară, căile ferate, şoselele de importanţă deosebită, liniile electrice, conductele magistrate de transport gaze, lucrări de gospodărirea apelor.

Intravilanul localitaţii este delimitat urmărindu-se o serie de categorii de criterii de delimitare: zonare functională, organizare spaţială, condiţionări ale cadrului natural, potenţial de construibilitate.

Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către elaboratorul prezentei documentaţii de „ Actualizare Plan Urbanistic General „ .

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITAŢILOR

- 2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂŢII MEDIULUI ŞI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ŞI CONSTRUIT

In cadrul reglementarilor, legile generale referitoare **la protecţia mediului natural** şi artificial, sunt stabilite reguli referitoare la starea de sănătate a populatiei, în relaţie cu modificările calităţii factorilor de mediu.

In acest scop, Ministerul Sănătăţii a stabilit o serie de norme de igienă privind limitele maxime admisibile substanţelor poluante şi ale zgomotului, condiţiile de potabilitate ale apei destinate satisfacerii nevoilor populatiei, protecţia sanitara a surselor şi instalatiilor centrale de alimentare cu apă potabilă, norme de instituire a perimetrelor de protecţie a staţiunilor balneare şi climaterice, precum şi de protecţie a fondului balnear etc. (art. 45 din Legea nr. 9 / 1973)

La stabilirea amplasamentelor diferitelor clădiri (construcţii) se impune luarea in considerare a unor reguli cuprinse in Normele de igiena, aprobate prin Ordinul nr. 623 / 1973 al Ministerului Sănătaţii. dintre care amintim :

- cerinta amenajarii de spaţii de joacă pentru copii, apreciindu-se cîte 13 mp de teren pe locuitor ;
- amenajarea de spatii pentru parcarea autovehiculelor populaţiei din zona respectiva, care trebuie situate la distanţa de minimum 10m. de ferestrele camerelor de locuit ;
- crearea de zone verzi de folosinţă generală, apreciindu-se cîte (2,0 - 2,2) mp.de teren / locuitor.
- obiectivele comerciale şi de prestari servicii, destinate satisfacerii nevoilor populatiei, care creează disconfort locatarilor prin producerea de zgomot, mirosuri, praf, gaze loxice sau iritante.

De aceea aceste clădiri trebuie amplasate in cladiri separate la distanţa de cel puţin 15m de ferestrele locuinţelor, cu asigurarea masurior adecvate de anihlare sau de reducere a nocivităţii.

- şcolile şi policlinicile se amplasează in cladiri separate retrase faţă de arterele de circulaţie intensă, la distanţa de 25m;
- spitalele se amplasează la distanţa de cel puţin 50m faţă de construcţiile învecinate ce cuprind spaţii de cazare (locuinţe, hoteluri etc.); spitalele de boli neuropsihice şi sanatoriile de tuberculoza se vor amplasa la preferie in afara zonelor de locuit:
- stadioanele, staţiile de oprire staţionare, întreţinere pe tipurile de mijloacele de transport persoane sau mărfuri, baze de utilaje pentru maşini agricole sau pentru salubrizare , cimitire, abatoare, crematorii, oboare de animale sau baze de recepţie / achiziţie a animalelor, se amplasează toate în afara zonelor de locuit
- zonele necesare odihnei şi recreaţiei se amplasează în locuri care prezintă cele mai avantajoase elemente naturale, cum sunt: păduri, suprafeţe de ape, relief variat, etc.
- in zonele de odihnă şi recreaţie este interzisă amplasarea intreprinderilor care prin activitatea lor produc zgomot sau impurifică aerul sau apa peste limitele normale (unitaţi zootehnice, unităţi de transporturi, staţii de epurare a apelor uzate şi locuri de depozitare a deşeurilor)
- in cadrul amenajarii şi dotării zonelor destinate odihnei şi recreatiei trebuie să se asigure instalaţii de amenajare cu apă potabilă, closete publice, locuri pentru colectarea temporară a gunoaielor, sisteme de îndepărtarea apelor uzate a căror construcţie şi exploatare să evite contaminarea factorilor de mediu:

Prin **teritorii protejate** se inţeleg zone de locuit, parcurile. rezervaţiile naturale, zonele de interes balneoclimateric. de odihnă şi recreaţie, dotările social - culturale. precum şi unităţile econonice ale căror procese tehnologice necesită o atmosfera lipsită de impurităţi.

Zonele de protecţie sanitară se dimensionează. ca formă şi mărime, ţinîndu-se seama de următoarele: cantitatea şi natura substanţelor poluante eliminate în atmosferă, eficienţa instalaţiilor prevăzute pentru reţinerea şi neutralizarea nocivităţilor, conditiile climaterice şi topografice generale si locale, concentratiile maxime admisibile in zonele de locuit, pentru fiecare dintre substanţele poluante eliminate.

Mărimea şi forma zonei de protectie sanitara dintre obiectivele economice cu surse de poluare a atmosferei şi zonele protejate se vor stabili pe baza calculelor de anteevaluare a concentraţiei substanţelor poluante, care trebuie să fie inferioare concentraţiilor maxime admisibile, chiar in condiţiile meteorologice cele mai nefavorabile. Marimea zonelor de protectie sanitara se consideră de la punctele de emisie in atmosfera a noxelor respective pana la limita teritoriilor si obiectivelor protejate.

Suprafetele de teren incluse in zonele de protectie sanitara pot fi extrapolate agricol cu excepţia culturilor de plante utilizate in scopuri alimentare sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substante toxice (plumbul şi compuşi de plumb, fluorul .si compuşii sai, etc.) , pot fi vătămătoare pentru om sau animale.

Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii metalice şi, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de Regulamentul General de Urbanism. Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizatiile de construire in extravilan in zona drumunlor publice se elibereaza de către Consiliul Judetean cu avizul Primariei, tinând seama de zonele de protectie a drumurilor care sunt: 20m din axul drumului judetean şi 18m din axul drumului comunal

Pentru asigurarea accesului la cursurile dc apa in scopul menţinerii integrităţii albiilor minore şi pentru efectuarea diferitelor intervenţii, se instituie zone de protectie conform Legii apelor nr. 107 / 1996.

Pentru latimea cursului de apa de 10 - 50 m. zona de protectie este stabilita la 15m de la limita albiei minore şi dacă laţimea cursului dc apa estc dc 51-100 m. lungimea zonei dc protectie va fi de 30m.

- 2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR şi LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii construcţiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa. Riscurile naturale sunt de natura hidrologica, hidrogeologica şi geofizica.

Orasul FLAMANZI estc amplasat in perimetrul 7 de seismicitate. Autorizarea construcţiilor va urmari dacă măsurile de proiectare privind rezistenta ,Stabilitalea cladirilor prevazute in HG 644/ 1990 privind masuri de reducerea riscului de avariere a construcţiilor afectate de cutremur şi in P- 100 / 2006 normativ de proiectare antiseismică a construcţiilor de lociunte, social - culturale, agro-zootehnice şi industriale.

Astfel gradul intensitaţii seismice va determina conformarea retelelor dc echipare tehnico - edilitare, a căilor de comunicaţie şi transport, precum si dispunerea şi conformarea zonelor functionale in localitate.

La nivelul Planurilor Urbanistice Zonale se vor realiza studii de fundamentare pentru determinarea si interpretarea caracteristicilor seismo -geologice locale iar prescnptiilc elaborate la nivel de zona şi subzona vor avea in vedcre concluziile studiilor de fundamentare. De asemenea acestea vor avea in vedere omogenitatea sau lipsa de omogenitate a ansamblurilor din punct de vedere constructiv şi care genereaza un comportament seismic diferit.

Autorizarea executării construcţiilor**,** in zonele de servicii şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica si cailor de comunicaţie este interzisa.

Servituţile dc utilitate publică reprezintă restrictii privind modul dc utilizare a terenurilor şi de realizare a construcţiilor impuse dc realizarea şi funcţionarea unor obiective de utilitate publica.

Utilitatea publică se declara numai după efectuarea unei cercetări prealabile şi treceerea acestora in Planul Urbanistic General.

Sunt de utilitate publică lucrările de interes national şi local privind:

- prospectiunile si exploatarile geologice;
- extractia si prelucrarea substantelor minerale utile;
- instalatii pentru producerea energiei electrice;

- căile de comunicatie, deschiderea, alinierea şi lărgirea străzilor:
- sitemele de alimentare cu energie electrica, telecomunicaţii, gaze, termoficare, apa, canalizare:
- insialatii pentru protectia mediului:
- îndiguiri si regularizari de rauri, lacuri de acumulare pentru surse de apa si atenuarea viiturilor;
- derivatii de debite pentru alimentare cu apa şi pentru devierea viiturilor:
- cladirile si terenurile necesare constructiilor de locuinţe sociale si altor obiective de invăţământ, sanatate, cultura, sport, protectie şi asistenţă socială, precum şi de administraţie publica;
- salvarea, protejarea şi punerea in valoare a monumentelor naturii:
- prevenirea şi înlaturarea urmarilor dezastrelor naturale : cutremure, inundatii, alunecari de terenuri:
- apararea tarii, ordine publica şi siguranţa naţionala.

Lucrarile de utilitate publica se executa pe terenuri aflate in proprietatea statului. persoanelor fizice sau juridice, cu schimbarea functiunii şi afectarea valorii terenurilor, necesitînd dupa caz, exproprieri sau instituirea unor servituti de utilitate publica.

Pentru a proteja instalatiile de captare a apei, impotriva oricarui pericol de poluare, in jurul captarilor se institute zone de protecţie sanitara:

- zona de regim sever, care se imprejmuieste cu gard, in interiorul careia se interzic construcţii de orice fel:
- zona de restrictie situata in jurul zonei de regim sever, in aceasta zona trebuie mentinuta o stare de salubritate permanent controlata;
- zona de observaţie situată în jurul zonei de restricţie şi in care organele sanitare fac sistematic observatii privind sănătatea populatiei.

Terenurile care fac parte din primele două perimetre de protecţie sanitara aparţin domeniului public şi sunt date in administrarea agentului economic care exploateaza sistemul de alimentare cu apa şi care raspunde şi de respectarea masurilor de protectie.

Interdicţia permanenta de constructie se aplica in cadrul limitelor tuturor ariilor naturale protejate precum si in cadrul limitelor zonelor de protectie a apelor, drumurilor, platformelor de depozitare deseuri menajere cu excepţia celor prevazute de cadrul legal aflat in vigoare.

Autorizarea execuţiei construcţiilor care presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale sau ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fondurile de la bugetul de stat este interzisa.

3. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Zonificarea funcțională a localitaţilor s-a stabilit in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea şi de ponderea acestora în teritoriu. La baza acestei zonificări se stabilesc conditiile de amplasare şi conformare a constructiilor ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale.

Autorizarea executării construcţiilor se va face cu condiţia asigurarii compatibilitatii dintre destinaţia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Conform Ordinului MLPAT nr.80N/18.XI.1996, *zonarea funcţională* reprezintă structurarea şi organizarea teritoriului in mai multe parti constitutive care au limite determinate şi functiuni bine precizate. Zonificarea functională *exprimă o delimitare in baza unor particularitati specifice şi unei conceptii unitare de structurare a teritoriului.*

Orasul FLĂMÂNZI are zonificarea funcţională:

A. Zona centrală;

B. Zona rezidenţială;

C. Zona unităţilor agricole;

D. Zona unităţilor industriale;

E. Zona de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protectie;

F. Zona de gospodărie comunală;

Q. Zona pentru echipare tehnico - edilitară,

H. Zona căi de comunicaţie şi construcţii aferente,

L Zona cu destinaţie specială;

J. Zona ape + terenuri libere,

4. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LA NIVEL DE ZONE şi SUBZONE FUNCŢIONALE

Ghidul cuprinzând precizări, detalieri şi exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către Consiliul Local a fost intocmit în conformitate cu art.4 dm HGR nr. 525 / 1996 şi aprobat cu ordinul MI.PAT nr.80 din 18. 11 .1996. In capitolele 1 şi 2 s-au preluat elemente din Regulamentul General de Urbanism, respectiv articolele 1-16.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism, la nivel de subzone functionale preiau elemente din Regulamentul General de Urbanism, respectiv articolele 17-35. Ultimele articole 36-40 ca dispoziţii finale din Regulamentul General de Urbanism se refera la analizarea directa, destinaţia terenurilor, organele administraţei publice competente, litigiile si anexele 1 - 6.

Zonele funcţionale vor fi tratate în continuare, având la baza următoarele 3 capitole structurate astfel:

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

art. 1. tipurile de subzone functionale
art. 2. functiunea dominanta a zonei
art.3. funcţiunile complementare ale zonei

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ A TERENURILOR

art.4. utilizări permise
art.5. utilizări permise cu condnii
art. 6. interdicţii temporare
art. 7. interdicţii permanente

CAPITOLUL 3 - CONDIŢII DE AMPLASARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

art.8. orientarea faţă de punctele cardinale
art.9. amplasarea faţă de drumurile publice
art.11. amplasarea faţă de căi ferate (SNCFR)
art. 12. amplasarea faţă de aliniament
art.13. amplasarea în interiorul parcelei **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**
art.14. accese carosabile
art.15. accese pietonale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

art.16. racordarea la reţele tehnico-edilitare
art.17. realizarea de reţele tehnico-edilitare
art.18. proprietatea publica asupra reţelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor

art. 19. pa rcel area

art.20. înălţimea contrucţiilor

art.21. aspectul exterior al construcţiilor

art.22. procentul de ocupare a terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

art.23. parcaje

art.24. spatii verzi

art.25. imprejmuiri

- A. ZONA CENTRALĂ

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂŢI art.1. Tipurile de subzone funcţionale :

- subzona de tip central din orasul FLAMANZI
- subzona de tip central din satul Chitoveni
- subzona de tip central din satul Prisacani

art.2. Functiunea dominantă a zonei : institutii publice şi servicii (administrative, sanitare, cultura, comerţ, învăţământ, culte, alimentaţie publică şi prestări servicii).

art.3. Funcţiuni complementare admise: locuirea compusă din locuniţe cu P şi lE sau cu parter şi 1-2 etaje plus mansardă , având caracter rural specific localitatii.

CAPITOLUL 2. - UTILIZAREA FUNCŢIONALĂ A TERENURILOR

art.4. Utilizări permise: dotari social - culturale, locuinte P, P cu 1-2 nivele + M, parcaje.

art.5. Utilizări permise cu conditii: sunt stabilite prin avizele la Planul Urbanistic Zonal al zonei centrale, ce se va intocmi prin grija Consiliului Local.

După întomirea Planului Urbanistic Zonal sau a Planului Urbanistic de Detaliu se vor obtine o serie de avize şi acorduri prin care se vor pune o serie de conditii specifice la obiect.

art.6. Pentru zona centrala este obligatorie întocmirea Planului Urbanistic Zonal. Până la înocmirea acestei documentatii, întreaga zona centrala este sub interdicţie temporara de constructie.

art.7. Interdicţii permanente : amplasarea de chioşcuri pe domeniul public. Interdicţia permanentă de construire poate fi ridicată odată cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

CAPITOLUL 3 - CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢILOR

3.1. Reguli de amplasare si **retrageri minime obligatorii**

art.8. Orientarea faţă de punctele cardinale

a) construcţiile administrative: se recomandă orientarea construcţiilor astfel ca să se asigure însorirea spaţiilor publice şi a birourilor, asigurarea iluminatului natural şi asigurarea perceperii mediului ambiant (confort psihologic);

b) construcţii de sănătate: cabinetele vor fi orientate spre sud, sud-est, iar laboratoarele şi serviciile tehnice spre nord;

c) construcţii comerciale : se recomandă orientarea construcţiilor astfel încât să se asigure însorirea spaţiilor pentru public şi a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătariilor şi a spaţiilor de preparare;

d). construcţii de învaţământ pentru toate categoriile de construcţii de învăţământ, orientarea sălilor de clasa va fi sud, sud-est, sud-vest. Bibliotecile, sălile de ateliere şi laboratoare se vor orienta spre nord.

art.9. Amplasarea fata de drumurile publice. Toate dotările social - culturale vor fi amplasate în afara zonei drumului public. Prin zona drumului public se inţelege ampriza drumului şi 2 fâşii de siguranţa, + 2 fâşii de protecţie. Zona drumului public se stabileşte odată cu întocmirea Planului Urbanistic Zonal în functie de categoria drumului existent. Pentru drumurile cu benzi de circulate, cu pomi şi stâlpi, distanţa între fronturile constructiilor este de 12 - 15m, functie de lungimea trotuarelor, iar la drumurile cu 2 benzi de circulatie, dar fară pomi pe margine. distanţa intre fronturi este de 9-13m. (Legea 37 1975).

art.ll. Amplasarea fata de cai ferate (SNCFR) conform art.20 din Regulament general de Urbanism (respectarea vechiului traseu pentru gara).

art 14. Amplasarea faţă de aliniament La amplasarea constructiilor se vor respecta distantele minime ale zonei respective. Fata de aliniament, constructiile pot fi amplasate:

- pe aliniament in cazul]n care frontul construit existent se confunda cu limita dintre domeniul privat şi domeniul public;
- retrase fata de aliniament când frontul construit se înscrie in regimul de aliniere existent. Se recomandă o retragere de minim 6m. faţă de aliniament.

-amplasarea fermelor vegetale şi zootehnice la distanţă de siguranţă faţă de ansamblul de locuinţe conform reglementărilor tehnice şi legislative şi de aemenea încadrarea acestora în compartimente de incendiu cu asigurarea distanţelor de siguranţă privind securitatea la incendii;

-idem pentru zonificarea zonei industriale

art.15. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei se face la o distanţă de jumatate din înalţimea clădirii de la sol la cornişa (d= H/2), dar nu mai puţin de 3m. Distanţa se majorează la 5m în cazul în care o cladire pentru dotări se amplaseaza faţă de limita unei proprietati existente pentru locuinţe

In cazul construirii mai multor cladiri pe aceeaşi parcela distantele minime intre ele vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornişea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 4m.

Distantele dintre cladirile de pe aceeaşi parcela trebuie sa fie suficiente pentru a permite:

- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,
- accesul mijloacelor de salvare,
- insorirea şi iluminarea naturala,
- intretinerea salubritatii.

-ansamblurile de locuinţe şi instituţii publice vor fi comasate sau grupate la distanţe nenormate între ele (cu respectarea limitelor stabilite de codul civil), în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcţie de destinaţie, gradul de rezistenţă la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu şi numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective);
-construcţiile independente şi grupările sau comasările de construcţii constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbuşirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanţele menţionate mai jos:

Grad de rezistentă la foc	**Distanţe minime de siguranţă (m) faţă de construcţii având gradul de rezistenţă la foc**		
	I - II	III	IV-V
I — II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

Notă: 1. Pentru construcţiile de producţie sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanţele de siguranţă faţă de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, distanţele se majorează cu 50%, dără a fi mai mici de 15,00 m.

2. In cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanţe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor
de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecţie compensatorii, stabilite prin proiect şi scenarii de securitate la incendii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art. 16. Accese carosabile

Sediile construcţiilor administrative, ale ministerelor descentralizate in teritoriu vor avea accese carosabile directe din strada sau accese separate, dupa caz.

Accesul carosabil oficial va fi prevazut pana la intrarea principala a cladirii. Accesele carosabile pentru personal şi cel pentu public vor fi prevazute cu locurile de parcare aferente. Aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fara a intersecta accesul oficial.

Pentru constructiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare.

Pentru toate categoriile de constructii de invatamant se vor asigura accese carosabile de legatura cu reteaua de circulate majora fie cu mijloacele de transport in comun.

Pentru toate constructiile pentru sanatate se va asigura legatura cu reteaua de circulate majora prin doua accese carosabile separate.

Aleile carosabile din interiorul amplasamentului vor fi conformate dupa cum urmeaza: cu banda de circulate de 3,5m latime pentru cele cu o lungime sub 10m şi cu 2 benzi de circulate de 7m pentru cele cu lungime mai mare de l0m.

Accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor de urgent a nu va intersecta aleile de acces carosabil pentru personal şi pacienţi.

Pentru toate categoriile de dotari social- culturale se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

art. 17. Accesele pietonale

Pentru toate dotarile social - culturale trebuie prevazute accese pentru pietoni, astfel:
- trotuare pentru circulatia curenta dispuse in paralel cu carosabilul strazii:
- alei pietonale cu trasee independente de circulatie carosabila (acestea poi fi folosite şi pentru accesul ocazional al unor vehicole pentru servicii şi interventii).

Se interzice autorizarea executarii constructiilor de locuinte, pe terenul pentru care nu sunt prevazute accese pietonale.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

art. 18. Racordarea la reţele tehnico-edilitare

Construcţiile destinate serviciilor publice, obligutoriu trebuie sa aiba asigurate echiparea tehnico-edilitara: apa. canal, caldura, iluminat. Daca localitatea sau zona dispune de retele de apa, canalizarea şi energia electrica, toate dotarile propuse in aria acestora vor fi racordate la aceste reţele. Dacă pe terioriul localităţii unde urmează a fi amplasată construcţia nu dispune de reţele publice de energie electrică, apă şi canalizare se admite:
- realizarea de soluţii de echipare in sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului;
- în momentul realizării reţelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul construcţiei se obligă să o racordeze la noua reţea.

Parcelele pentru care nu se pot asigura condiţiile de mai sus sunt considerate *neconstruibile.*

art.19. Realizarea de reţele tehnico-edilitare

Extinderea de retea sau masurile de capacitate a relelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate de consiliile locale.

Toate clădirile care adăpostesc funcţiuni de interes public vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare ce se vor realiza, iar dotarile propuse vor avea prevazuta posibilitatea de racordare viitoare prin proiectare. Incălzirea poate fi realizata prin centrale termice individuate sau cu sobe pe lemne.

Sunt obligatorii racordarea şi branşarea la reţelele de alimentare cu apă curentă şi canalizare a dotărilor de asistenţă sanitară în condiţiile în care reţelele de alimentare cu apă curentă şi canalizare nu sunt realizate se impune realizarea acestora in sistem individual, conform prevederilor in vigoare.

Lucrările de racordare şi branşare la reţeaua edilitară publică se suporta în întregime de investitor sau de beneficiar.

art.20. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri, aflate in serviciul public sunt proprietate publică a orasului dacă legea nu prevede altfel.

Reţelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomnicaţii sunt prorietatea publică a statului, dacă legea nu prevede altfel.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunea terenurilor si constructiilor

art. 21. Parcelare

Pentru a fi construibilă, o parcela pentru locuinţă trebuie să indeplinească următoarele conditii:

- front la strada minim 8m. pentru clădiri înşiruite şi minim 12m. pentru cladiri izolate sau cuplate:
- suprafaţa minimă a parcelei să fie minim 150mp. pentru clădiri înşiruite şi de minim 200mp. pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea parcelei;
- asigurarea accesului la un drum public;
- asigurarea echipării tehnico - edilitare .

art. 22. Înălţimea construcţiilor Prin documentaţia de urbanism (PUZ, PUD) se stabileşte înăltimea construcţiilor cu respectarea înălţimii medii a clădirilor învecinate (de aceeaşi parte a străzii) şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime sa depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate. Fac excepţie de la acestea, construcţiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legi.

art. 23 Aspectul exterior al construcţiilor

Din punct de vedere volumetric şi aspect exterior, noile construcţii publice nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei sau să depăşească valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.

Aspectul exterior al construcţiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparţin spaţiului public.

art.24. Procentul de ocupare a terenului

- Construcţiile de *invătământ* cuprind :zona ocupata de construcţie (25%), zona curţii, zona pentru sport, zona verde. Pentru invăţământul preşcolar (gradinite) se va asigura o suprafata minimă de teren de 22mp. de copil, iar pentru şcoli primare, gimnaziale o suprafata minimă de 20mp. de elev
- Pentru construcţiile de *sănătate* avem: zona ocupată de construcţii , zona accese, alei parcaje şi zona verde cu rol decorativ şi de protecţie. Suprafaţa minimă a terenului cu aceste zone este de 5mp. pentru consultaţie. Se acorda 7,5 consultaţii pe an, şi pe locuitor pentru un număr de 280 zile lucrătoare.
- Constructiile *administrative, de cult* sau de *cultură* se vor respectă condiţiile specifice date de destinaţia zonei în care urmează să fie amplasate.

3.5.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

art.25. Parcaje

Pentru constructiile *administrative* din mediul rural se prevede câte un loc de parcare pentru 10-40 salariaţi plus un spor de 30 %.

La constructiile *comerciale* se prevede un loc de parcare la 20mp suprafata desfaşurata a construcţiei pentru unitati de pînă la 400mp.

Pentru construcţiile de *cult* numărul spaţiilor de parcare va fi de minim 5 locuri.

Pentru toate categoriile de construcţii de inavatamant vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice.

Pentru construcţiile de *dispensare* în mediul urban se prevede cîte un loc de parcare la 4 persoane angajate, cu un spor de 10%.

art26. Spaţii verzi

Pentru construcţiile *administrative* vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ, minim 15 % din suprafata terenului.

La constructiile *comerciale* se prevad spatii verzi şi plantate cu rol decorativ in exteriorul clădirii (2-5) % din suprafaţa terenului.

Pentru *dispensare urbane* vor fi prevazute spatii verzi şi plantate astfel:

- aliniamente simple sau duble cu rol de protecţie sau parc organizat de (10-15)mp. permanent.

art. 27. Împrejmuiri

Configuraţia împrejmuirilor este determinată de următorii factori urbanistici:

- poziţia pe parcela (la aliniament, laterale, posterioare),
- funcţiunea construcţiei,
- materialele tradiţionale din zonă etc.

Împrejmurile pot fi opace sau transparente.

Pentru punerea în valoare a construcţiilor publice se recomandă realizarea împrejmuirilor transparente din gard viu.

- B. ZONA DE LOCUINTE

CAPITOLUL 1. GENERALITĂŢI

art.l. Tipurile de subzone functionale:

- subzona cu locuinte individuale existente cu regim mic de inaltime (P, P+1);

art.2. Funcţiunea dominantă a zonei:

- locuinţa compusă din locuinte cu P, P+1, având caracter urban specific localităţii inclusiv locuinţe colective (blocuri):

art.3. Funcţiuni complementare admise:

- comerţ , alimentaţie publică şi prestări servicii.

CAPITOLUL 2 - UTILIZAREA FUNCŢIONALA

art.4. Utilizari permise fără condiţii:

- locuinte individuate, P şi P+l. şi amenajari necesare functiunilor complementare de la articolul 3 .

art.5. Utilizari permise cu condiţii

Acestea se stabilise pentru subzonele în care sunt necesare obţinerea unor avize sau acorduri în condiţiile Regulamentului General de Urbanism :

- în zonele construite protejate;
- în zona de protecţie a drumurilor publice:
- în zona de protecţie în jurul cursului de apă.

art.6. Interdicţii temporare

Acestea sunt stabilite în subzonele unde vor trebui întocmite Planuri Urbanistice Zonale, Planuri Urbanistice de Detaliu.

art.7. Interdictii permanente

In cadrul zonei rezidenţiale sunt interzise funcţiuni - surse de poluare fonică, a aerului, a apei, producătoare de noxe sau vibraţii.

Interdicţia permanentă de construire se aplică în cadrul limitelor tuturor ariilor naturale protejate precum şi in cadrul limitelor zonelor de protecţie a apelor, drumurilor, depozitare deşeuri menajere cu excepţiile prevăzute de cadrul legal aflat în vigoare.

CAPITOLUL 3 – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMAREA CONSTRUCŢIILOR

3.1.Amplasare si retrageri minime obligatorii art.8. faţă de punctele cardinale locuinţele vor fi orientate astfel încât sa asigure însorire minimă a camerelor de locuit amplasate pe faţada cea mai favorabilă (sud) de 12 ore la solstiţiul de iarnă sau de 2 ore in perioada 21 februarie -21 octombrie, cu unghiuri de incidenţă ale razelor solare de peste 6° vertical şi 20° orizontal.

Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi termice în vederea :

- asigurării insoririi (aport termic),
- asigurarii iluminatului natural,
- asigurarii perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile inchise (confort psihologic).

art. 9. Amplasarea faţă de drumurile publice

Autorizarea executării construcţiilor cu functiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumunlor delimitate conform legii. Zona drumurilor se compune din ampriza, fişia de siguranţă şi fâşia de protecţie. In localităţi, lăţimea zonei drumurilor (trotuare, rigole, spatii verzi, şanţuri) se stabileşte prin documentaţii de urbanism în concordanţă cu caracteristicile traficului şi categoria drumului.

Distanţele dintre construcţii situate de o parte şi alta a drumurilor din localitatile rurale vor fi de minimum ll m. la străzi principale şi de 8 m. la cele secundare.

art.l1 Amplasarea fata de căi ferate (SNCFR)- conform Rcgulamentului General de Urbanism

art. 12. Amplasarea faţă de aliniament

Construcţiile de locuinte se vor amplasa retrase faţă de aliniament. Aliniamentul este definit ca limita de demarcare între terenurile aparţinând domeniului public şi cele apartinând domeniului privat.

Construcţiile de locuinţe pot fi amplasate pe aliniament. în cazul când frontul construit existent se confundă cu linia de demarcare a proprietaţilor către strada. Când se inscriu în regimul de aliniere existent, construcţiile pot fi retrase faţă de aliniament.

Regimul de aliniere este limita convenţional stabilită prin documentaţii de urbanism, prin fixarea unei distante intre fronturile construite si un reper existent (aliniament stradal, axul stradal limita trotuarului, alinierea faţadelor existente imprejmuiri).

Se recomandă pentru construcţiile noi propuse o retragere de minim 3m. faţă de aliniament pentru a se realiza o protecţie faţă de sursele de poluare fonică ale străzilor, iar la intersecţii să se practice retrageri pentru asigurarea vizibilitatii.

Ansamblurile de locuinţe şi instituţii publice vor fi comasate sau grupate la distanţe nenormate între ele (cu respectarea limitelor stabilite de codul civil), în limitele unor compartimente de incendiu specifice, cu arii maxime admise în funcţie de destinaţie, gradul de rezistenţă la foc cel mai dezavantajos, riscul de incendiu şi numărul de niveluri cel mai mare (luând în calcul suma ariilor construite efective);

- construcţiile independente şi grupările sau comasările de construcţii constituite conform aliniatului precedent, se amplasează astfel încât să nu se permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbuşirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanţele menţionate mai jos:

Grad de rezistentă	**Distanţe minime de siguranţă (m) faţă de construcţii având gradul de rezistenţă la foc**		
la foc	I - II	III	IV-V
I — II	6	8	10
III	8	10	12
IV-V	10	12	15

Notă: 1. Pentru construcţiile de producţie sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanţele de siguranţă faţă de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, distanţele se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.
2. In cazuri justificate tehnic, în cadrul limitei de proprietate, investitorii pot stabili distanţe mai mici pe proprie răspundere, prin hotărâri scrise ale consiliilor de conducere respective, dacă adoptă măsuri de protecţie compensatorii, stabilite prin proiect şi scenarii de securitate la incendii.

art. 13. Amplasarea în interiorul parcelei

Parcela este suprafata de teren ale carei limite sunt sau nu materializate pe teren, apartinând domeniului public sau privat, şi care are un număr cadastral ce se inscrie in registrul de publicitate cadastrală şi imobiliară.

Servitutea de vedere este o limitare a dreptului de proprietate constând din obligaţia de a păstra o distanţă de minim 1,90m. între faţadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor şi limita proprietăţii învecinate (art.612 Cod civil).

Construcţiile ce se realizează pe o parcela trebuie sa aiba cel puţin o distanţă minimă faţă de limitele laterale şi cea posterioara. Aceasta distantă minimă este de jumatate din inaltimea cladirii de la sol la cornişă, dar nu mai puţin de 3m., cu următoarele excepţii:

- cladirea se construieşte la distanţă de 0,6m.faţă de proprietatea vecinului (art.613 Cod Civil), daca nu se incalca celelalte prevederi. Distanţele pot fi majorate in următoarele situaţii:
- faţă de limita unei proprietati în functie de productie sau seervici, distanta vafi minim 4m;
- faţă de un calcan al unei unităţi productive existente, distanţa va fi de 6m.

Distanţele dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite:

- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor:
- accesul mijloacelor de salvare:
- însorirea şi iluminrea naturală:
- intretinerea salubritatii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.14. Accese carosabile

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. *Servitutea de trecere* reprezintă o dispoziţie juridică reglementată de Codul civil care, în anumite condiţii, permite trecerea pe proprietatea vecinului.

Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieşire fără afectarea altor proprietăţi.

Categoria străzii se stabileşte în funcţie de caracteristicile funcţionale şi tehnice stabilite pe baza studiilor de circulaţie.

Pentru locuinţele unifamiliale cu acces si lot propriu se vor asigura :

- accese carosabile pentru locatari:
- accese carosabile pentru mijloacele de stingere a incendiilor;
- aleile carosabile în lungime de maxim 25m vor avea o latime de minim 3,5m:
- aleile carosabile mai lungi de 25m vor avea şi supralargiri pentru manevre de intoarcere:
- aleile cu o lungime de 100m, vor avea 2 benzi (total 7m) cu trotuar eel putin pe o latura.

art. 15. Accese pietonale

Se interzice autorizarea executarii construcţiilor de locuinte pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele pietonale.

Accesele pietonale sunt căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale**,** orice alee de acces public pe teren public sau pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica potrivit legii.

Zonarea functionala a teritoriului trebuie sa asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale $_s$ parcaje, corespunzator functiilor şi caracterului urbanistic al zonei.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

art. 16. Racordarea la reţele tehnico-edilitare

Echiparea edilitară a teritoriului localităţilor în sistem centralizat reprezinta asigurarea utilităţilor şi serviciilor edilitare pentru intreaga localitate.

Echiparea edilitară in sistem individual reprezinta asigurarea utilitaţilor şi serviciilor edilitare pentru construcţii metalice si instalatii realizate şi exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

Locuinţele din oras sunt alimentate cu apa in sistem individual şi parţial centralizat. Autorizarea executării locuinţelor este permisa cu echiparea edilitara in sistem individual cu următoarele conditii:

• echiparea in sistem individual sa respecte normele sanitare şi de protectie a mediului, adica asigurarea unei distante minime de 30m. intre fântâni si fose septice, 10m. între fântâni si grajduri de animle :

- în momentul realizării reţelei centralizate, beneficiarul se obligă să racordeze construcţia la reteaua publică.

Marea majoritate a locuinţelor sunt racordate la reţeaua electrică existentă, exceptie fac trupurile izolate - din extravilan.

In Planul Urbanistic General – actualizat al orasului, planşa *Reţele tehnico-edilitare existente si propuse* , cu posibilitaţi de racordare a locuintelor la acestea.

art. 17. Realizarea de reţele tehnico-edilitare

Prin Actualizarea Planul Urbanistic General sunt propuse extinderea sau realizarea de reţele tehnico-edilitare pentru localitatile componente ale orasului. Realizarea acestor reţele se va face dupa elaborarea studiilor tehnice de specialitale, obţierea tuturor avizelor şi acordurilor si emiterea autorizatiei de constructie. Datorita condiţionărilor cadrului natural (declivităţi teren, structura geologica), a tipologiei localităţii specifice aşezărilor din regiune şi a tipologiei parcelatului sau a caracterului rural al aşezarii, realizarea retelelor tehnico-edilitare în sistem centralizat care să acopere întreg intravilanul comportă eforturi financiare deosebite. Sunt recomandate reţelele tehnico-edilitare care să funcţioneze in sistem individual.

art.18. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparţine statului şi unităţilor administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile şi imobile de interes naţional sau local

Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică ce aparţin statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.

Reţelele edilitare fac parte, alături de reţeaua de drumuri din categoria utilităţilor aflate în serviciul public. Instalaţiile şi reţele edilitare sunt proprietatea statului sau unităţilor administrativ-teritoriale.

Reţelele de apă, canalizarea, alimentarea cu energie termică, alături de drumuri aflate in serviciul public pe teritoriul orasului sunt proprietate publică a orasului dacă legea nu prevede altfel.

Reţelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicaţii de pe teritoriul orasului fac parte din sistemul national şi sunt proprietatea publica a statului. daca legea nu prevede altfel.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor si constructiilor

art.19. Pa rcelarea

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafele de teren în minim 4 loturi alăturate care devin parcele cadastrale distincte şi vor fi inregistrate ca atare în Cartea funciară.

Construibilitatea reprezintă calitatea unui teren de a primi o construcţie. Pentru a fi construibile parcelele pentru locuinţă trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

- front la stradă de minim 12m. pentru cladiri izolate sau cuplate:
- suprafaţa minimă a parcelei sa fie de 20mp. pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate.

Principalii factori care influentează dimensiunile parcelelor sunt:

- condiţiile cadrului natural, caracteristicile locuinţelor din localitate, tipologia localităţii, accesul pe parcele, posibilitatile de realizare a echipării edilitare.

art.20. Înalţimea construcţiilor

Autorizarea executării constructiilor de locuinţe se face cu respectarea inaltimii medii a clădirilor învecinate şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate.

Clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeaşi parte a strazii. Inaltimea medie a cladirilor invecinate dintr-o zonă este reprezentată de media inalţimilor la cornişa constructiilor existente in vecinatatea terenului pe care urmează a se amplasa.

Stabilirea înaltimii construcţiilor se poate face pe baza analizei situaţiilor după cum urmează:

- protejarea şi punerea in valoare a mediului natural şi construit existent,

- respectarea regulilor de compozitie urbanistica a zonei,

- respectarea centrelor de stabilitate şi siguranţă in exploatarea construcţiilor

- In zona centrală şi de-a lungul drumurilor judeţene se vor construi de regula locuinte cu regim de înălţime P+1, P+2.

art.21. Aspectul exterior al constructiilor

Aspectul exterior al construcţiilor de locuinţe – se va ţine seama la întocmirea documentaţiilor de urbanism de aspectul general existent al zonei, de compoziţia urbanistică, volumetrică şi conformarea construcţiilor.

Conformarea constructiei este forma de ansamblu a acesteia ce deriva din modelarea şi dimensionarea partilor care o alcătuiesc.

Compoziţia este acordul dintre functiune, mod de construire, expresie plastică, realizate toate după toate regulile arhitecturii şi urbanismului. Compoziţia poate fi simetrică, asimetrică, geometrică, liberă şi clasică.

Volumetria este un parametru urbanistic şi arhitectural de bază care determină aspectul general al zonei urbane.

Aspectul exterior al construcţiilor aparţine domemului public.

La întocmirea proiectelor de locuinţe in mediul rural se va ţine seama de tradiţia locală, materialele de construcţie utilizate, finisajele exterioare, culorile şi detaliile construcţiei şi conformarea faţadelor şi amplasarea golurilor (uşi, ferestre).

Este interzisă autorizarea executătii construcţiilor de locuinte, care, prin conformare. volumetriei şi aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.

art.22. Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafaţa construită la sol a clădirilor şi suprafaţa terenului considerat (POT = (Sc / St) x 100) .

In mediul rural in zona locuită se estimează că indicele POT al terenului să fie de maxim 30%.

POT - ul se stabileste pentru fiecare parcelă - se consideră limita superioară de ocupare a terenului. Precizăm că prin construcţii se intelege: clădiri, anexe gospodăreşti**,** suprafata cailor de acces şi stationare a vehiculelor.

Coeficientul de utilizare a terenurilor (CUT) rezultă din raportul dintre aria desfaşurată şi suprafaţa terenului.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spafii verzi şi imprejmuiri

art23. Parcaie

Parcajele sunt spaţii amenajate la sol, lateral parţii carosabile a drumurilor pentru staţionarea vehiculelor.

Numărul parcajelor şi suprafaţa lor se calculează ţinând seama de indicele de motorizare a localitatii, de zona geografică a localităţii, traficul de tranzit, dezvoltarea economică a localitatii etc., elemente care stau la baza unui studiu privind circulaţia.

Pentru satele orasului FLAMANZI se propune câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu. Spaţiul de parcare nu va fi mai aproape de 10m. de ferestrele camerelor de locuit.

art.24. Spaţii verzi

Spaţiile verzi şi plantate sunt construite din totalitatea amenajărilor de pe suprafata parcelei, ca plantaţii de arbori, plante ornamentale , suprafeţe acopente cu gazon, gradini de flori etc.

Spaţii verzi din zona de locuinţe şi nu numai, indeplinesc urmatoarele functiuni:

- oxigenarea aerului, reducerea cantitatii de bioxid de carbon din atmosferă;
- punerea in valoare a zonei construite:
- imbunătăţirea microclimatului:
- combaterea unor factori de poluare a mediului.

Norma minima de spatii verzi şi plantate, in mediul rural, pentru zona de locuinte este de 2mp. de locuitor.

art.25. Împrejmuiri

Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietatile invecinate. Imprejmuirile pot fi opace sau transparente. Pentru ambele categorii. aspectul imprejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca şi in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Imprejmuirile la parcelele de construit pot fi la aliniament, laterale sau posterioare. Cele la aliniament interesează atât domeniul public, cât şi cel privat, ele putând fi stabilite prin regulamentele locale de urbanism.

Imprejmuirile laterale şi posterioare ale parcelelor sunt realizate din porţiuni de delimitare şi protecţie a proprietăţii.

Elementele ce caracterizează împrejmuirile sunt:

- elemente functional: părţi de acces carosabil părţi de acces pietonal:
- elemente formale : înălţimea, lăţimea, materialele de construcţie sau tipul de plantatii, elemente decorative, culoare, sistem transparent sau opac.

Aspectul exterior al împrejmuirilor, ca şi cel al clădirilor de locuit pe care le protejează, nu trebuie să intre in contradicţie cu aspectul general al zonei depreciind valorile acceptate ale arhitecturii şi urbanismului. Se recomanda împrejmuirile tradiţionale in acord cu arhitectura clădirilor, iar porţile să se deschidă spre interior.

Astfel, in satele orasului FLAMANZI, se recomandă construcţia împrejmuirilor la aliniament din lemn, stîlpi din lemn, piatra de râu şi o înalţime de maxim 5m. Împrejmuirile pe limitele laterale si posterioare pot fi opace, cu inaltimea maximă de 2m., iar materialele folosite vor fi cele existente pe plan local.

C. ZONA UNITATILOR AGRICOLE SI

D. ZONA UNITĂŢILOR INDUSTRIALE

CAPITOLUL 1. – GENERALITAŢI art.1. Tipurile de subzone functionale - subzona unităţilor industriale existente;

art.2. Functiunea dominantă a zonei;

art.3. Funcţiunile complementare admise: căi de comunicaţie rutiere şi construcţiile aferente, construcţii metlice aferente lucrărilor **t**ehnico-edilitare**,** alte servicii **c**ompatibile zonei

CAPITOLUL 2 -UTILIZARE FUNCŢIONALA

art.4. Utilizări permise: activitati productive, agricole şi industriale **art.5.** Utilizari permise cu conditii

-zonele in care este necesară obţinerea unor avize sau acorduri .

-zona de protectie a drumurilor publice;

-zona de protect ie in lungul cursurilor de apa.

Proiectarea şi executarea construcţiilor agricole se realizează astfel încât, în cazul unui incendiu produs în faza de utilizare a acestora, să se asigure următoarele cerinţe:

-protecţia şi evacuarea utilizatorilor;limitarea pierderilor de bunuri;preîntâmpinarea propagării incendiului la vecinătăţi şi în interiorul compartimentului de incendiu;protecţia forţelor pompierilor profesionişti sau voluntari, precum şi a altor forţe care intervin pentru evacuarea şi salvarea persoanelor, animalelor sau păsărilor adăpostite, protejarea bunurilor pereclitate, limitarea şi stingerea incendiilor şi înlăturarea unor efecte negative ale acestuia.

-Fânurile naturale cultivate, grosierele şi paiele pentru aşternut, necesare fermelor de creşterea şi exploatarea animalelor pentru un ciclu anual de producţie, se depozitează în afara incintelor construite, pe terenuri care nu se vor scoate din circuitul agricol.

art.6. Interdicţii temporare - zonele unde sunt propuse obiective sunt considerate cu interdicţie temporară până la elaborarea documentaţiilor de urbanism, in vederea stabiliri regulilor de construire conform legii.

art.7. Interdicţii permanente Se interzice amplasarea unităţilor care produc poluarea aerului, apei şi solului prin depăşirea limitelor prevăzute de lege .

Se interzice amplasarea unor unităţi care au un aspect neplăcut. Dacă este cazul, acestea se vor masca cu perdele de protecţie, respectiv vegetaţie medie şi înalta. Interdicţia permanentă de construire poate fi ridicată odată cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

CAPITOLUL 3. CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

art. 8. Orientarea faţă de punctele cardinale . Amplasarea construcţiilor trebuie să asigure următoarele condiţii :

- iluminatul natural
- perceperea mediului ambiant (confort psihic)
- însorirea (confort termic)

art.9 Amplasarea faţă de drumurile fizice Construcţiile din această zonă vor fi amplasate in afara zonei drumului public.

Prin zona drumului public se intelege ampriza drumului+fâşia de siguranţă, fâşia de protecţie

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, care să permită accesul autospecialelor de intervenţie pentru stingerea incendiilor.

art.l1. Amplasarea faţă de căi ferate (SNCFR) - Conform Regulament General de Urbanism

art.12. Amplasarea fata de alimament

Construcţiile sau amenajările specifice unitaţilor industriale care pot creea disconfort se amplaseaza la distanta de minim 15m. faţă de ferestrele locuintelor.

Distanta se măsoară intrafatada locuintei şi perimetrul unitatii

art.13. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:

distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei conform Codului civil, în cadrul unui compartiment de incendiu; t-

distanţele de siguranţă între compartimentele de incendiu;

distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu.

- Completare cu termenii actuali conform legislaţiei în vigoare (marcat): Respectarea condiţiilor generale de securitate la incendiu, prin asigurarea accesului autospecialelor de intervenţie ale serviciilor comunitare profesioniste sau voluntare pentru situaţii de urgenţă.

Completare - accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie la cel puţin o suprafaţă vitrată, cu excepţiile menţionate în regulament, pentru unele categorii de construcţii la care accesul este obligatoriu a se asigura pe două laturi ale clădirii (clădiri înalte, clădiri cu săli aglomerate, clădiri pentru sănătate, clădiri pentru turism, clădiri pentru învăţământ, etc.).

In cazul construcţiilor ce formează curţi interioare, asigurarea accesului autospecialelor de intervenţie se va face prin ganguri cu o lăţime minimă de 3,00m şi o înălţime de 3,50 m. Accesele şi pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie'păstrate libere în permanenţă.

Amplasarea constructiilor. In interiorul parcelei se face respectând distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare, precum şi respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu, distante stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.14. Accese carosabile

Construcţiile de producţie şi/sau depozitare vor avea asigurate căi de acces, intervenţie şi salvare în caz de incendiu, astfel dispusa şi realizate încât forţele de intervenţie să poată acţiona în timp cât mai scurt şi în condiţii de siguranţă;

De, regulă, construcţiile de producţie şi/sau depozitare trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenţie pe cel puţin doupâă laturi. Fac excepţie construcţiile cu aria desfăşurată de maximum 2.000 mp, la care accesul autospecialelor de intervenţie poate fi asigurat pe o latură.

Căile exterioare de acces pentru autospeciale, trebuie să permită intervenţia în special la zonele mai periculoase ale construcţiei, la deschiderile (protejate sau neprotejate) din pereţii exteriori, precum şi la sursele de alimentare cu apă.

Căile de circulaţie interioare stabilite pentru intervenţie în caz de incendiu vor fi alcătuite, echipate şi marcate corespunzător, astfel încât să fie uşor de recunoscut de către personalul de intervenţie

Se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesele nu trebuie sa fie obstrucţionate prin mobilier urban şi trebuie să fie pastrate libere in permanenta.

art. 15. Accesele pietonale

Construcţiile de orice fel pot fi autorizate numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importantei şi destinatiei constructiei.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Pentru intervenţie în caz de incendiu, pe instalaţia de alimentare cu apă se vor monta hidranţi stradali, de preferinţă hidranţi de suprafaţă - standard de referinţă 3479.

Până la definitivarea instalaţiilor de alimentare cu apă, pe sursele naturale ale localităţii se vor amenaja rampe pentru alimentarea autospecialelor de intervenţie, marcate pe planşele aferente PUG-ului (se vor menţiona şi marca locurile pe planşa anexată PUG-ului). Căile de acces la rampele de alimentare a autospecialelor de intervenţie vor fi marcate la loc vizibil din intersecţiile drumurilor principale şi secundare.

art.16. Racordarea la retele tehnico-edilitare

Dacă există reţele tehnico-edilitare in zona, beneficiarul este obligat sa se racordeze la acestea..

Dacă nu există reţele tehnico-edililare, beneficiarul poate realiza soluţii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare şi de protectie a mediului.

art.17. Realizarea de reţele tehnico-edilitare

In funcţie de situaţia existentă, beneficiarul poate să realizeze noi retele tehnico-edilitare in cadrul zonei industriale cu respectarea legislaliei in vigoare.

art.18. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele edilitare, indiferent cine le-a realizat, trec in proprietate publica şi se administrează potrivit legii.

3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor şi construcţiilor

art.19. Parcelare Caracteristicile, forma şi dimensiunile parcelelor vor fi stabilite conform necesităţilor tehnologice şi normelor specifice.

art.20. Inălţimea construcţiilor Se propune a fi de maxim 12 m.

art.21. Aspectul exterior al construcţiilor Aspectul exterior al construcţiilor va fi compatibil cu caracterul zonei. Se interzice autorizarea şi executarea construcţiilor care prin aspectul arhitectural depreciaza valoarea peisajului.

art.22. Procentul de ocupare a terenului Se propun următorii indicatori maximali:

P.O.T max. 50%

C.U.T. max. 1.5;

Asigurarea distanţelor de siguranţă în limitele codului civil şi siguranţei privind limitarea propagării focului în interiorul compartimentului de incendiu şi respectiv între compartimentele de incendiu, conform celor menţionate anterior.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

art. 23. Parcaje Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activitatii dupa cum urmează:

- activitati desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100mp., revine un loc de parcare la 25mp;
- activităţi desfaşurate pe o suprafata între 100-1000mp., revine un loc de parcare la 100mp;

- activităţi desfăşurate pe o suprafata mai mare de 1000mp., revine un loc de parcare la 150mp.

art.24. Spatii verzi

Pentru construcţiile şi amenajările industriale vor fi prevazute spatii verzi / aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie de calegoria acestora, dar nu mai puţin de 20% din suprafata totală a terenului

art.25. Imprejmuiri

Aspectul exterior al împrejmuirilor nu trebuie sa intre în contradicţie cu aspectul general al zonei, depreciind valorile acceptate ale arhitecturii şi urbanismului.

- E. ZONA DE SPAŢII VERZI, COMPLEXE SPORTIVE, TURISM

☑ SPAŢII VERZI

CAPITOLUL 1 – GENERALITĂŢI Aceasta zonă este formată din totalitatea plantaţiilor, inclusiv stadionul şi tabăra şcolara, la care se adaugă suprafeţele de apă de pe cuprinsul localităţii.

art. 1. Tipurile de subzone funcţionate:

- subzona spaţiilor verzi:
- subzona spaţii verzi din cadrul zonei rezidenţiale;
- plantaţii de protecţie

art.2. Funcţiunea dominantă a zonei:

- funcţiunea ecologică - zona spatiilor verzi are contributia la:
- purificarea atmosferei prin reţinerea prafului,
- atenuarea procesului de ionizare a atmosferei,
- scăderea intensităţii zgomotelor,
- îmbunătăţirea climatului (modificatoare a temperaturii, umidităţii aerului şi intensităţii vântului)
- funcţiunea utilitară şi economică - aceasta se manifestă prin următoarele aspecte:
  - fixarea terenurilor alunecătoare, malurile de râuri,
  - impedicarea degradării solului,
  - protejarea drumurilor de la degradare,
  - impiedicarea propagări incendiilor,
  - limitarea extinderii localitaţi, - pot fi surse de aprovizionare (pomi fructiferi, legume).
- funcţiunea estetică şi decorativă - se manifestă prin următoarele aspecte:
  - realizarea de compozitii cu valoare peisagistică,
  - sublinierea calităţilor arhitecturale ale clădirilor, mascarea aspectelor inestetice, etc.

art.3. Functiunile complementare admise : cultură, educaţia, alimentaţie publică, servicii turistice, comert - locuire.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ art. 4. Utilizări permise:

Plantaţii de aliniament şi fâşii verzi - sunt alcatuite din plantaţii de pe străzi, de-a lungul râurilor etc.

Plantaţiile dintre trotuare - partea carosabilă se amenajează pe benzi continue cu lăţimea de (1,5-2,5)m. în care arborii sunt dispuşi în aliniament.

Între partea carosabilă şi axa copacului trebuie sa existe o distanţă de maxim 1m. pentru drumurile locale cu viteza mica şi 1,5m. pentru drumurile principale.

Când diametrul coroanei copacului variaza intre 6-10m. atunci distanta necesara intre axele tulpinilor, este de cel puţin 5m.

Spatiul liber din jurul tulpinii trebuie sa aiba dimensiunile de cel putin 1,5m. x 5m. sau un diametru de 1,5m.

Dacă spaţiul permite, benzile plantate cu copaci se pot completa şi cu arbuşti. In acest caz ele au lăţimea de cel putin 2-3m. Dacă suprafaţa disponibilă este insuficientă pentru plantarea copacilor, se pot prevedea benzi numai cu tufe sau arbuşti, flori sau gazon cu lăţimea de (1,5 - 0,75)m.

Perdelele de protectie - sunt plantatii de arbori, de arbusti sau combinate care indeplinesc funcţiunile : îmbunătăţesc climatul, consolidează terenul, protejează instalaţiile de captare a apei, protejează zonele de locuire contra noxelor, apară căile de circulaţie etc.

Speciile de copaci folosite uzual :

- pentru perdele: -fagul, carpenul, salcia,
- pentru fixarea terenurilor - salcâmul
- pentru împrejmuirea zonelor industriale – arţarul. alunul. plopul, tuia, cătina
- pentru zone cu vânturi puternice- stejarul, castanul, paltinul

Amenajările sportive - vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minim 30% din suprafaţa totală a terenului.

art.5. Utilizări permise cu condiţii

Pentru plantaţiile de aliniament în lungul drumurilor judeţene este necesară obţinerea avizelor de la organele care administrează drumurile respective.

art.6. Interdicţii temporare

Pentru organizarea spaţiilor verzi şi plantarea pe suprafete mai mari (parc in zona centrală, spaţii verzi în zona dotărilor, amenajărilor sportive) este necesar întocmirea documentaţiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului.

Până la întocmirea documentaţiei respective, zonele sunt considerate cu interdicţie temporară de construire.

art.7. Interdicţii permanente: Construcţii şi amenajări care depasesc 10% din suprafaţa spaţiului plantat.

☑ CONSTRUCŢII ŞI AMENAJĂR1 SPORTIVE

CAPITOLUL 1 GENERALITĂŢI

art.l. Tipurile de subzone funcţionale : - subzona construcţii şi amenajări sportive.

art.2. Funcţiunea dominantă a zonei: - activităţi sportive, recreere, odihnă activă, cazare (tabere).

art.3. Functiunile complementare admise : cultură, educaţie, alimentaţie publică, servicii turistice, comerţ, locuire.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ art.4. Utilizări permise : - Spaţii verzi: vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, minim 30% din suprafata totala a terenului. Alte activitati admise sunt cele de turism si cele culturale.

art.5.Utilizări permise cu condiţii:

- activitati comerciale • unitati de alimentatie publica cu conditia ca acestea sa nu comercializeze băuturi alcoolice.

art.6. Interdicţii temporare :

- până la înocmirea documentatiei respective, zonele sunt considerate cu interdicţie temporara de construire.

art.7. Interdicţii permanente

- se institute interdicţia permanentă pentru orice construcţie sau amenajare care adăpostesc funcţiuni incompatibile din punct de vedere funcţional şi estetic cu activităţile sportive. Sunt interzise activităţile industriale sau altele care constitute surse de poluare a aerului, fonică sau de altă natură.

CAPITOLUL 3 – CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMAREA CONSTRUCŢIILOR

Amplasamentul optim al construcţiilor şi amenajărilor sportive este in cadrul unor zone nepoluate, bogat plantate şi pe cât posibil în vecinătatea unor cursuri de apa.

art.8. Orientarea faţă de punctele cardinale

Vor fi luate masuri de protectie impotriva insoririi excesive: parasolare, copertine, plantaţii de arbori şi arbuşti cât mai uniforme ca densitate şi înalţime .

Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe direcţia nord - sud cu o abatere de maximum 15 grade spre vest sau est.

Piscinele descoperite şi acopente vor fi orientate cu axa longitudinala pe direcţia nord - sud, cu o abatere de maximum 20 grade spre est sau vest.

Poligoanele pentru tir vor fi orientate cu axa mare pe direcţia nord - sud, tribunele fiind orientate spre nord.

Pentru bazele hipice linia de sosire vor va fi orientate la nord, nord -est.

art.9. Amplasarea faţă de drumurile publice

Construcţiile şi amenajările sportive se vor amplasa în afara zonelor de protecţie a drumurilor publice.

art.10. Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apa cu potenţial navigabil:

Nu este cazul.

art.l1. Amplasarea fata de cai ferate (SNCFR) Conform precizărilor din Ghidul cuprinzinând precizări, detalieri şi exemplificări pentru aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale.

art.12. Amplasare fata de aliniament

Constructiile şi amenajărileanle sportive se vor amplasa:

- pe aliniament în cazul când frontul construit se confunda cu limita dintre domeniul privat şi domeniul public,
- retrase faţă de aliniament când frontul construit se înscrie în regimul de aliniere existent.
- se recomandă o retragere de 4-6m. faţă de aliniament.

art. 13. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterală şi posterioare ale parcelei se face la o distanţa de jumătate din înălţimea clădirii de la sol la cornisa (1= H/2), dar nu mai putin de 3m.

Distanta se majoreaza la 5m. in cazul in care o cladire pentru dotări se amplaseaza fata de limita unei proprietati existente(pentru locuinte).

In cazul construiri mai multor clădiri pe aceeaşi parcela, distantele minime între acestea vor fi egale cu jumatatea din inaltimea la cornişa a clădirii celei mai inalte, dar nu mai puţin de 4m.

Distanţele dintre clădirile de pe aceeaşi parcela, trebuie sa fie suficiente pentru a permite :

- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.
- accesul mijloacelor de salvare,
- însorirea şi iluminarea naturală,
- întreţinerea salubrităţii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.14 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi si personalul tehnic de intretinere.

In interiorul amplasamentului vor fi asigurate:

- circulatia carosabila separata de cea pietonala:
- alei carosabile de decongestionare ce se vor dimensiona in functie de capacitatea sălii sau stadionului, dar nu mai putin de 7m. lăţime;
- alei carosabile de circulaţie curentă de minimum 3,5m. lăţime;
- alei carosabile de serviciu şi intreţinere de minimum 6m. lăţime:

art.15. Accese pietonale

Accesele pietonale insoţesc accesele carosabile sau pot avea un traseu liber care sa puna in valoare potentialul estetico-peisagistic al vecinătăţilor.

In interiorul amplasamentului accesele pietonale pot funcţiona cumulat cu cele carosabile (excepţie fac accesele carosabile pentru pompieri, salvare, echipaje de inervenţie) sau pot avea trasee independente. Accesele pietonale se vor dimensiona in funcţie de capacitatea proiectata a complexului sportiv.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

art. 16. Racordarea la retele tehnico-editare

Racordarea la toate reţelele tehnico-edilitare de care dispune zona este obligatorie.

art.17. Realizarea de reţele tehnico • edilitare

In condiţiile unui amplasament care nu beneficiază de echipament tehnico-edilitar se impune realizarea unor reţele care să funcţioneze în sistem individual, respectându-se normele de protecţie sanitară şi cele de protecţie a mediului. În acest caz sunt obligatorii:

- alimentarea cu energie electrica,
- alimentarea cu apa curenta si canalizare.

Lucrările de realizare, racordare şi branşare sunt suportate de beneficiar.

art.18. Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Lucrările prevazute la art. 17, indiferent de modul de finanţare. intra în proprietate publică.

3.4. Reguli cu privire la forma si **dimensiunile terenurilor si constructiilor**

art.19. Parcelarea

Parcelele pe care urmează a se amplasa construcţii şi amenajari sportive trebuie să îndeplinească următoarele condiţii de construibililate:

- adâncimea mai mare sau cel puţin egală cu laţimea parcelei;
- acces la drum public:
- asigurarea echipării tehnico-edilitare.

Suprafaţa se va dimensiona în funcţie de specificul dotărilor sportive.

art.20. Înălţimea construcţiilor

Înălţimea construcţiilor nu va depăşi 8m., cu excepţia dotărilor sportive care necesită gabarite mai mari din punct de vedere funcţional.

Prin documentaţia de urbanism (PUZ, PUD) se stabileşte înălţimea construcţiilor cu respectarea înalţimii medii a clădirilor învecinate (de aceeaşi parte a străzii) şi a caracterului zonei, fără ca diferenţa de înălţime să depăşească cu mai mult de două nivele clădirile învecinate.

Fac excepţie de la acestea construcţiilor care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

art.21. Aspectul exterior al constructiilor

Din punct de vedere volumetric şi al aspectului exterior, noile construcţii nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei sau să deprecieze valorile generale acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.

Aspectul exterior al constructiilor şi amenajarilor, cu toate elementele sale definitorii, apartin spatiului public.

art.22. Procentul de ocupare al terenului

Pentru construcţiile şi amenajările sportive ce urmează a fi realizate, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:

- zonă pentru construcţii:
- zona pentru spaţii verzi:
- zonă pentru alei, drumuri şi parcaje:

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de :

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

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

art.23. Parcaje

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevăzute locuri de parcare pentru personal, pentru public şi pentru sportivi, funcţie de capacitatea constructiei, după cum urmează:

- pentru complexe sportive, săli de competiţie specializate sau polivalente, săli de antrenament câte un loc de parcare la 5-20 de locuri:
- pentru stadioane, patinoare artificiale, poligoane pentru tir, popicării, cate un loc de parcare la 30 de persoane.

art.24. Spaţii verzi

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive vor fi prevazute spatii verzi şi plantaţii, în funcţie de destinaţia şi de gradul de confort, dar nu mai puţin de 25% din suprafaţa totală a terenului.

art.25. Împrejmuiri

Împrejmurile nu trebuie să aducă prejudicu din punct de vedere estetic sau funcţional atât construcţiilor cât şi amenajărilor.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca şi in cazul aspectului exterior al construcţiilor.

☑ CONSTRUCŢII ŞI AMENAJĂRI DE TURISM

CAPITOLUL 1. GENERALITĂŢI

art.1. Tipurile de subzone funcţionale : - subzona construcţii şi amenajări turistice;

art.2. Funcţiunea dominantă a zonei : - activităţi de servicii de turism, recreere, odihnă pasiva si activa.

art. 3. Funcţiunile complementare admise: cultură, alimentaţie publică, comerţ, locuinţe.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCŢIONALA

art. 4. Utilizări permise : activitati si servicii de turism.

art.5. Utilizări permise cu conditii: activităţi sportive, comerciale

art.6. Interdicţii temporare până la intocmirea documentaţiei respective, zonele sunt considerate cu interdicţie temporară de construire.

art.7. Interdicţii permanente

Se instituie interdicţia permanentă pentru orice construcţie sau amenajare care adăpostesc funcţiuni incompatible din punct de vedere functional şi estetic cu activităţile de turism.

Sunt interzise activităţile industriale sau altele care constituie surse de poluare a aerului, fonica sau de altă natura.

CAPITOLUL 3. CONDITII DE AMPLASARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Amplasamentul optim al construcţiilor şi amenajărilor de turism este în locuri pitoreşti, cu microclimat favorabil, ferite de zgomote sau de alte surse de poluare şi de orice alte elemente ce ar putea pune in pericol securitatea turiştilor (linii de inalta tensiune, zone inundabile)

art.8.- Orientarea faţă de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomanda orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor.

art.9. - Amplasarea fata de drumurile publice

Construcţiile şi amenajările de turism se vor amplasa în afara zonei de protecţie a drumurilor publice.

art.10. - Amplasare faţă de căile de navigatie existente .si cursuri de ape cu potential navigabil:
- nu este cazul

art.l 1. - Amplasarea faţă de căi ferate (SNCFR): Conform art.20 din Ghidul cuprinzând precizări, detalieri, exemplificări pentru elaborarea şi aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale.

.

art.12. - Amplasarea faţă de aliniament

Construcţiile şi amenajarile turistice se vor amplasa retrase faţă de alniament când frontul construit se înscrie in regimul de aliniere existent. Se recomandă o retragere de 4m. minim faţă de aliniamentul în cazul în care nu există un front construit structurat care sa impună o retragere.

art.13. - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construtiilor faţă de limitele laterale si posterioare ale parcelei se face la o distanţă de jumătate din înălţimea clădirii de la sol la cornişa (l= H/2), dar nu mai puţin de 3m.

Distanţa se majorează la 5m. în cazul în care o clădire pentru dotări se amplasează faţă de limita unei proprietăţi existente pentru locuire.

In cazul construii mai multor clădiri pe aceeaşi parcelă distanţele minime între acestea vor fi egale cu jumătatea înălţimii cornişei clădirii celei mai înnalte , dar nu mai puţin de 4m.

Distanţele dintre clădirile de pe aceeaşi parcela trebuie să fie suficiente pentru a permite :

- accesul mijloacelor de stingere a incendiilor,
- accesul mijloacelor de salvare,
- insorire şi iluminarea naturală,
- întretinerea salubrităţii.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.14. - Accese carosabile

Pentru toate categoriile de construcţii :

- amenajări de turism se vor asigura accese carosabile separate pentru turişti, personal şi acces tehnic de întreţinere. Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentuli, cu o lungime de maximum 25m. vor avea o lăţime de 3,5m., iar cele cu lungimi mai mare de 25m. vor fi prevăzute cu supralărgiri de depăşire şi suprafeţe pentru manevre de întoarcere.

Numărul acceselor şi conformarea lor se va face în funcţie de categoria şi capacitatea obiectivului turistic.

art.15.- Accese pietonale

Accesele pietonale însoţesc accesele carosabile sau pot avea un traseu liber care să pună în valoare potenţialul estetico-peisagistic al vecinătăţilor.

În interiorul amplasamentului accesele pietonale pot funcţiona cumulat cu cele carosabile (excepţie fac accesele carosabile pentru pompieri, salvare, echipaje de intervenţie) sau pot avea trasee independente. Accesele pietonale se vor dimensiona în funcţtie de capacitatea proiectată a obiectivului turistic.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

art.16. - Racordarea la reţelele tehnico-edilitare

În condiţiile unui amplasament care nu beneficiază de echipament tehnico-edilitar se impune realizarea unor reţele care să funcţioneze în sistem individual, respectându-se normele de protecţie sanitară şi cele de protecţie a mediului. În acest caz sunt obligatorii:

- alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă curentă, canalizare şi telefonie.

Lucrările de realizare, racordare şi branşament sunt suportate de beneficiar.

art.17. - Parcelare

Parcelele pe care urmează a se vor amplasa constructii şi amenajări de turism trebuiesc să îndeplinească urmatoarele condiţii de construibilitate :

- acces la un drum public;
- asigurarea echipării cu retele tehnico-edilitare.

Suprafaţa se va dimensiona in funcţie de specificul dotărilor de turism.

art.18. - Înălţmea construcţiilor

Înălţimea construcţiilor nu va depăşi 12m. în cazul amplasamentelor în extravilan, iar în intravilan, regimul de înălţime nu va depăşi de regula 11m. Prin documentaţia de urbanism (P.U.Z., P.U.D.) se stabileşte înălţimea construcţiilor cu respectarea înalţimii medii a clădirilor învecinate (de aceeaşi parte a străzii) şi a caracterului zonei, fără ca diferenţele de înălţime să depăşească cu mai mult de două nivele clădirile învecinate.

Fac excepţie de la acestea construcţiile care au fast cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

art.19.- Aspectul exterior al construcţiilor

Din punct de vedere volumetric şi al aspectului exterior, noile construcţii nu trebuie să intre în contradicţie cu aspectul general al zonei sau să deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii.

Aspectul exterior al constructiilor şi amenajărilor, cu toate elementele sale definitorii, aparţin spaţiului public.

art.20.- Procentul de ocupare a terenului

Pentru construcţiile şi amenajările de turism ce urmează a fi realizate, amplasamentul trebuie să permită organizarea în trei zone funcţionale, dimensionate conform capacităţii construcţiei:

- zona pentru construcţii:
- zona pentru spatii verzi:
- zona pentru alei, drumuri şi parcaje.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de :

- 40% pentru construcţii si amenajări de turism,
- 20% pentru alei, drumuri, parcaje şi
- 40% pentru spaţii verzi.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi imprejmuiri

art.21 - Parcaje

Pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de turism vor fi prevazute locuri de parcare pentru turişti şi pentru personalul tehnic.

Pentru toate categoriile de construcţii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul da clădire şi de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

art.22- Spaţii verzi

Pentru toate categoriile de construcţie şi amenajări de turism vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, in funcţie de destinaţie şi gradul de confort, dar nu mai puţin de 40% din suprafaţa totală a terenului. **art.23**.- Împreimuiri

Împrejmuirile nu trebuie să aducă prejudicii din punct de vedere estetic sau funcţional atât construcţiilor cat şi pentru amenajări. Aspectul imprejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca şi in cazul aspectului exterior al constructiilor şi amenajărilor.

- F. ZONA GOSPODARIEI COMUNALE

CAPITOLUL 1 - GENERALITAŢI

art. 1 . - Tipurile de subzone functionale

- subzona cimitirelor:
- subzona de salubritate.

art.2.- Aducţiunea dominantă a zonei : cimitire umane, cimitire animaliere, platforme pentru deşeuri.

art.3.- Funcţiunile complementare: nu se admit funcţiuni complementare

CAPITOLUL 2 - LTILIZARE FUNCJTONALA

art.4. Utilizări permise cele de la art. 2

art.5., art.6., art.7. conform "prescripţii" ale prezentului regulament.

- G. ZONA DE CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE

CAPITOLUL 1 -GENERALITĂŢI

art.1. - Tipurile de subzone funcţionate

- subzona captare apă, canalizare, epurarea apei menajere;
- subzone destinate transporturilor speciale: energie electrica, telefoane.

art.2.- Funcţiunea dominantă a zonei: construcţii şi amenajări aferente lucrărilor edilitare.

art.3.- Funcţiunile complementare: nu se admit.

CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

art.4. - IJtilizări permise: construcţii de puţuri forate, rezervoare de apa, conducte de aducţiune, cămine de vizitare, staţii de epurare, staţii de hidrofor. Posturi de transformare.

art.5. - Utilizari permise cu conditii: construcţii si amenajari tehnico-edilitare se pot folosi cu condiţia obţinerii avizelor şi acordurilor necesare de la organismele prevăzute de lege.

art. 6.- Înterdicţii temporare

Zonele stabilite pentru captarea apei, înmagazinarea apei şi a staţiilor de epurare se consideră cu interdicţie temporară până la înocmirea şi avizarea documentaţiilor de urbanism.

art. 7. – Interdicţii permanent e:

Prin documentaţiile de specialitate se stabilesc zonele cu regim de protecţie în care se interzice constructia de orice natură.

CAPITOLUL 3 – CONDIŢII DE AMPLASARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

art.8. Amplasarea şi retragerile minime obligatorii diferă de la caz la caz funcţie de categoria, capacitatea şi specificul fiecărui echipament tehnico- edilitar.

Condiţiile de amplasare sunt cele dictate de normele de protecţie sanitară şi de normele de amplasare strict specifice fiecărui tip de echipament.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

art.9. Accese carosabile

Amplasamentele destinate construcţiilor şi amenajărilor aferente reţelelor tehnico-edilitare trebuie să dispună în mod ohligatoriu de accese carosabile care să permită accesul maşinilor de pompieri (atât pentru intervenţie cât şi pentru alimentarea cu apa - în cazul staţiilor de captare, şi stocare a apei), maşinilor de salubritate, maşinilor de întreţinere şi ale echipajelor de intervenţie.

art.10. Accese pietonale

Accesele pietonale pot urmări traseele carosabile sau pot avea trasee independente, funcţie de regimul de protecţie instituit pentru fiecare amplasament destinat constructiilor şi amenajărilor aferente reţelelor tehnico-edilitare şi trebuie să asigure accesul numai pentru personalul tehnic în zonele de protecţie severă.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

art.l1.- Racordarea la relelele tehnico-edilitare

Construcţiile şi amenajările aferente echipamentelor şi instalaţiilor tehnico-edilitare vor fi racordate, funcţie de necesităţile specifice, la reţelele existente şi se vor asigura posibilităţi de racordare la cele care urmează a se realiza.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor şi constructiilor

art.12. Dimensionarea terenurilor şi construcţiilor parcelele pe care urmează a fi amplasate construcţiile sau amenajările reţelelor tehnico-edilitare vor avea dimensiunile minime stabilite de normativele de specialitate.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

art.13. Parcaie

Vor fi asigurate locuri de parcare pentru toate maşinile de întreţinere, intervenţie, salubritate şi în plus, 1 loc de parcare la 4 persoane care desfăşoară activităţi îin mod curent în cadrul incintei.

art.14. Spaţii verzi

Spaţiile verzi vor fi plantate conform cu normativele de protecţie sanitară funcţie de specificul şi categoria echipamentelor tehnico-edilitare.

art.15. Imprejmuiri

Imprejmuirile vor fi opace sau transparente, funcţie de natura echipamentelor.

- H. SUBZONA CĂI DE COMUNICAŢIE

CAPITOLUL 1. GENERALITAŢII art. 1. Tipuri de subzone functionale – subzona drumurilor existente

art.2. Funcţiunea dominantă a zonei; - Circulaţie locală şi de tranzit. staţionare vehicole.

art.3. Funcţiunile complementare admise: plantaţii de protecţie, amplasare conducte de reţele tehnico-edilitare.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCŢIONALA art.4. Utilizari permise

Orice construcţie sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice pentru lucrările din zonele de protecţie.

art.5. Utilizări permise cu condiţii

Toate construcţiile şi amenajările amplasate în zonele de protecţie ale drumurilor publice care respectă prescripţiile tehnice şi reglementările urbanistice privind funcţionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică şi estetică, asigurarea acceselor carosabile. pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construire şi exploatare.

Prin amplasare şi functionare, acestea nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice in condiţii optime de capacitate şi siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste construcţii vor fi amenajate şi semnalizate corespunzător normativelor şi standardelor tehnice specifice.

Zona drumului în intravilan se consideră distanţa dintre marginile exterioare ale trotuarelor sau distanţa dintre proprietăţile de o parte şi alta a drumurilor astfel:

➲ **INTRAVILAN**

drum national (DN) – european – 7 m carosabil + acostament 1,0
+1,5xp,5xo,5 (santuri).
Drum judetean (dj) – distanta minima.

dj = 7m.(carosabil) - f 2 x 0,75m.(acostament) + 2 x 0,75m.(trotuar) = 13,5m

drum principal (dp) – distanţa minimă

dp = 5,5m.(carosabil) + 2x0,75m. (acostament)+-2x 1m. (şanţ) + 2x 0,7Sm.(trotuar) = 11,5m

drum secundar (ds)

ds = 3,5m.(carosabil)x 4- 2 x 0,75m. (acostament) + 2 x 1 m.(şanţ) -1- 2 x 0,75m.(trotuar) = 8,5m

➲ **EXTRAVILAN**

Zona drumului în extravilan este formată din ampriza faţă de fâşie de protecţie, fâşia de siguranţă este considerata astfel:

- **drum la acelaşi nivel** -fâşia de siguranţă este de 5m. de la marginea exterioara a şanţului
- **drum in rambleu** -fâşia de siguranţă este de 2m. de la piciorul talazului:
- **drum in debleu** - fâşia de siguranţă este de 3m. de la marginea de sus a taluzului;
- **drum 1/1 debleu** - fâşia de siguranlţă este de 5m de la marginea de sus a taluzului

Astfel zona drumurilor in extravilan se prezinta dupa cum urmeaza:

Δ drum iudeţean(dj) - până la 29m. din ax de o parte şi alta a drumului. Total - 40m.

Δ drum comunal(dc) -până la 18m. din ax de o parte şi alta a drumului. Total- 36m.

art.6. Interdicţii temporare

In zonele de siguranta şi protecţie a drumurilor vor fi interzise orice construcţii care prin amplasare, configuraţie sau exploatare impiedică desfăsurarea, organizarea şi dirijarea traficului pe drumurile publice sau prezinta riscuri de producere a accidentelor.

In aceste sens se interzice amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara.

Interdicţia permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

- I. ZONA CU DESTINAŢIE SPECIALĂ

- **Rezervaţiile naturale**

Conform cu prevederile legii nr. 137 / 1995 privind protecţia mediului acestea beneficiază de un statut special intrând sub incidenta regimului instituit pentru ariile protejate şi monumentele naturii.

Propunerile vizează valorificarea potenţialului peisagistic şi, din punct de vedere al prescripţiilor de construcţie, introducerea interdicţiei permanente de construire - orice lucrare (obiectiv) de utilitate publică care urmează a fi realizată în limitele unei zone protejate va implica un studiu de impact, avizul / acordul de mediu pentru documentaţiile de urbanism elaborate la nivelul Planului Urbanistic Zonal.

- J. ZONA PENTRU EXPLOATARE A RESURSELOR SUBSOLULUI

Pentru includerea unor astfel de activităţi, respectiv pentru alocarea unor suprafeţe de teren unor funcţiuni de exploatare şi valorificare a resurselor subsolului este necesară elaborarea unui plan urbanistic zonal.

Autorizarea unor astfel de activitati este permisă numai în condiţiile întocmiri unui studiu de impact şi avizări favorabile a acestuia.

- K. ZONA TERENURI CU RISCURI NATURALE PREVIZIBILE

Zona terenuri cu riscuri naturale previzibile nu este reprezentată la nivelul intravilanului orasului FLAMANZI.

Problemele de mediu cele mai importante privesc degradarea solului. Acestea sunt eroziunea solului de suprafaţă şi de adîncime şi aciditatea ridicată a unor soluri şi din perspectiva producerii unor calamităţi sau dezastre naturale, nu prezintă un risc ridicat de producere.

Preventiv , la nivelul prezentului Plan Urbanistic General au fost formulate o serie de măsuri de combaterea eroziunii solurilor.

5. PRESCRIPŢII LA NIVELUL UNITĂŢILOR TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Zonificarea funcţională a teritoriului, permite descifrarea şi formarea unei imagini de ansamblu din punct de vedere al organizării teritoriului, nu poate constitui un instrument eficient în cadrul reorganizarii structurale, funcţionale şi spaţiale propuse la nivelul intravilanului datorită complexităţii structurale a acestuia.

Astfel pentru controlarea mai eficientă şi pentru stabilirea mai exactă a categoriilor de intervenţie urbană, s-a operat o impărţire a teritoriului intravilan propus în Unitati Teritoriale de Referinta având în vedere următoarele *categorii de criterii de delimitare*:

- mărimea şi complexitatea teritoriului considerat;
- cadrul natural (relief, clima, conditii geotehnice);
- funcţiunea dominantă (zone şi subzone juncţionale);
- morfologia urbană, relaţii spatiale (mod de distribute a parcelarului si a retetei stradale, mod de ocupare a spaţiilor amenajate şi a spaţiitor construite precum şi aspecte de compoziţie urbană);
- tipuri de proprietate;
- socio-demografice (tipologie structural-familială, limitete de vecinătate, tipologie socio-profesională)

Stabilirea Unităţilor Teritoriale de Referinţă cu ajutorul acestor criterii se bazează pe analiza şi interpretarea complexă a zonificării funcţionale, delimitarea acestora urmîrind surprinderea unor secvenţe cât mai omogene evaluate prin prisma categoriilor de criterii menţionate.

Conform Ordinudui MLPAT nr.80 din 18.XI.1996, Unitatea Tentonala de Referinţă reprezintă o suprafaţă de teren, omogenă dm punct de vedere funcţional, structural şi al morfologiei urbane pentru care se pot stabili condiţii de construibilitate. Stabilirea Unităţilor Teritoriale de Referinţă s-a efectuat urmărind următoarea metodologie de delimitare:

CRITERII DE DELIMITARE

Categorii principale de criterii:

- mărime şi complexitate ;
- cadrul natural ;
- funcţionalitate ;

- morfologie urbană ;
- tipuri de proprietate ;

- socio-demografice;
- speciale

MIJLOACE DE DELIMITARE

Fizice

- naturale
- construite-amenajate

Convenţionale

DELIMITARE PRELIMINARĂ

- ☐ Analiza constatativă a situaţiei existente
- ☐ Aplicarea Criteriilor Specifice Pentru Teritoriul Considerat
- ☐ Propunerea preliminară de delimitare a UTR

DELIMITARE INTEGRATĂ

- ☐ Analiza perspectivă a direcţiilor de dezvoltare.
- ☐ Politici urbane.
- ☐ Propunere integrată a UTR . Delimitarea şi stabilirea UTR-urilor este urmată de prezentarea caracteristicilor pentru fiecare limitare în parte.

La nivelul intravilanului propus. din motive operationale, s-au precizat în vederea elaborării cât mai exacte a prescripţiilor specifice de construibilitate următoarele Unităţi Teritoriale de Referinţă:

- LMI locuinţe regim mic de înălţime situate în intravilan;
- LMIv locuinţe regim mic de înălţime situate în intravilan şi care prezintă elemente valoroase din punct de vedere arhitectural, urbanistic sau etnografic;
- LME locuinţe regim mic de înălţime situate în extravilan;
- CR instituţii publice şi servicii în zona de tip central al satului de reşedinţă
- CS instituţii publice şi servicii în zona de tip central
- PTS spaţii verzi, dotări turism, dotări sport
- GCC gospodărie comunală - cimitire
- GCS gospodărie comunală - asigurare salubritate.

Pentru fiecare Unitate Teritoriala de Referinţă, la nivelul R*egulamentului local de urbanism*, vor fi precizate principalele caracteristici şi prescripţii conform următoarei structuri.

CAPITOLUL 1. GENERALITAŢI: CARACTERUL ZONEI

art. 1 Funcţiunea dominantă: - se vor preciza functiunile şi subzonele functionale cu principalele lor caracteristici: **art.2.** Funcţiuni complementare : - se vor preciza funcţiunile şi subzonele funcţionale cu principalele lor caracteristici.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCŢIONALA art.3. Utilizari nermise
art.4. Utilizari cu conditii (se vor preciza conditiile)
art.5. Utilizari interzise

CAPITOLUL 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

art.6. caracteristici ale parcelelor se vor preciza suprafaţa , lăţimea frontului la stradă, condiţii pentru parcelele de colţ
art.7. Amplasarea construcţiilor faţă de limitele laterale si posterioare ale parcelelo, distanţe minime şi maxime;
art.8. Distanţe minime obligatorii între clădirile de pe aceeaşi parcelă
art.9. Accese pietonale şi auto
- la drumuri publice şi private, accese pentru parcelele de colţ
-distanţe;
art.10. Indici admisibili regim de constructie
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- regim de construcţie
art.11. Inălţime construcţii - valori maxime şi minime
art.1.2. Condiţii de insorire
art.13. Condiţii de echipare edilitară
art.14. Aspectul exterior al constructiilor
-principii de compoziţie pentru faţade, conformarea golurilor, detalii de arhitectură, invelitori. finiisaje exterioare admise:
art. 15. Prescripţii speciale în zonele protejate

CAPITOLUL 4. RECOMANDĂRI SUPLIMENTARE

Capitolul recomandări suplimentare este tratat pentru prezentarea unor aspecte cu grad de specificitate ridicat în vederea completării prescripţiilor de amplasare şi conformare a construcţiilor şi amenajărilor în cadrul Unitaţilor Teritoriale de Referinţă. Acestea au un caracter orientativ şi urmăresc prezentarea exhaustivă a permisivităţilor servituţilor şi restricţiilor.

Aspectele restrictive acolo unde este posibil au fost detaliate pentru diferite condiţii particulare, variante în vederea asigurării unei mai mari flexibilităţi în interpretare. In acest sens valorile diferiţilor indici de control sunt precizate sub formă de valori de minim şi maxim acceptabil.

Unităţile Teritoriale de Referinta sunt evidenţiate în Planul Urbanistic General al orasului FLAMANZI şi împreună cu Prescripţiile. Regulamentului local de Urbanism are rolul de a detalia soluţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor date la nivelul zonelor şi subzonelor funcţionale.

În continuare sunt prezentate **Prescripţiile Regulamentului Local de Urbanism** la nivelul Unitatilor Teritoriale de Referinţă.

- LMI - LOCUINTE REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME SITUATE IN INTRAVILAN

CAPITOLUL 1. GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Unitatea Teritoriala de Referinţă **LMI** reprezintă o suprafaţă de teren din teritoriul intravilan al localitaţii.

Destinaţia acestui teren este locuirea precum si alte activitati cum ar fi cele agricole, mesteşugăreşti industriale sau din sfera serviciilor de alimentatie publică**.**

Scopul urmărit prin delimitarea acestui U.T.R. este aplicarea de condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor care adăpostesc funcţiunea de locuire astfel încât terenul intravilan cu potential de construibilitate să fie utilizat eftcient şi, datorită dispunerii faţă de o axă importantă a localităţii, imagine a aşezării să fie una caracterizată prin coerenţă şi reprezentativitate, aptă să confere identitate orasului.

art.1 functiunea dominantă locuire

art2 functiuni complementare : comerţ, servicii de alimentatie publică.

CAPITOLUL 2. UTITILIZARE FUNCŢIONALĂ art.3.Utilizări permise : - locuinţe individuate, amenajări necesare funcţiunilor complementare:

art.4. Utilizări cu condiţii:

- restaurante sau orice tip de unitate care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă acestea sunt situate la o distanţa de minim 100m. de instituţiile publice şi de lăcaşele de cult.

art.5. Utilizări interzise :

- activităţi poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general pentru vânzare a unor cantităţi mari de substante inflamabile sau toxice,
- activitati care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice, depozitarea de materiale refolostbile, amplasarea de plaforme de precolectare a deşeurilor care se văd în circulaţiile publice sau din instituţiile publice sau care stânjenesc circulaţia publică, stationarea şi gararea autovehiculelor **în** constructii multietajate, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR art. 6. Caracteristici ale parcelelor

- Lăţime, front la strada min. 12m
- suprafaţa parcelei min.200mp:
- forma dreptunghiulară dezvoltată pe adâncime raport minim l/L - 3/4;
- declivitate recomandată 8%.

Pentru declivităţi cuprinse între (8 şi 15) % se vor elabora studii de amplasare corelate în studii geotehnice iar pentru declivităţi mai mari de 15% parcela respectivă nu este construibilă:

- parcelele de colţ se vor teşi sub un unghi de 45 grade pentru asigurarea vizibilităţii necesare desfăşurarii în condiţii optime a traficului rutier şi pentru asigurarea fluenţei circulaţiei pietonale.

art. 7. Amplasarea constructiilor

- construcţiile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egală cu plusul de înălţime al construcţiei faţă de distanţa dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu mai putin de 3m. fac excepţie de la aceasta regulă numai situaţiile de marcare prin plus de înălţime a intersecţiilor (regimul de înălţime al acestora conf .art. 9)
- distanţa faţă de limitele laterale- de minim 3m. în cazul regimului de construcţie izolat
- distanţa faţă de limita posterioara - de minim 5m.
- construcţiile amplasate pe parcele de colţ se vor retrage , cel puţin în planul parterului, cu o distanţă de (1-1,5)m. atât pentru protecţia fonică a cărei sursă este traficul rutier, cât şi pentru asigurarea vizibilităţii necesare desfaşurării în condiţii optime a circulaţiei auto:

art.8. Distanţe minime obligatorii între clădirile de pe aceeaşi parcelă

- construcţiile vor respecta între ele distanţe egale cu jumatate la înălţimea la coama celei mai înalte dintre ele dar nu mai puţin de 4m. :
- distanţa se poate reduce la 1/2 din înălţime numai in cazul in care faţadele sunt oarbe sau prezinţă ferestre care nu asigură iluminarea unor încăperi de locuit sau destinate unor acţiuni care necesită lumina naturală şi dispoziţia acestora pe parcelă permite accesul maşinilor de pompieri, de salvare sau ale altor echipaje de intervenţie până la limita posterioară a parcelei.

art. 9. Accese pietonale şi auto

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3m. dintr-o arteră de circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate
- accesul pietonal se va putea asigura din circulaţia pietonală sau din cea carosabilă în cazul în care aceasta este ocazional carosabilă ;
- indiferent de situaţiile specifice fiecărei parcele este obligatorie asigurarea accesului in spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare:
- pentru parcele de colţ accesele auto se vor realiza din artera de trafic de importanţă mai mică, iar pietonalul principal se va realiza dinspre artera de trafic mai importantă:
- staţionarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulaţiei publice:
- în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare propuse, se va demonstra prin prezentarea formelor legale pentru amenajarea unui parcaj in parteneriat ori concesionarea locurilor necesare pentru un parcajul colectiv.

Aceste parcaje vor fi situate la o distanţa de minim 15m. de cea mai apropiată locuinţă şi nu vor adăposti activitaţi de tip autoservice.

art.10. Indici admisibili - regim de construire

- procentul de ocupare al terenului (POT) nu va depăşi valoarea de 30%, valoarea POT poate creşte până la maxim 40% în cazul în care pe parcele sunt realizate construcţii şi amenajări de turism şi sunt prestatoare sau în curs de realizarea unităţilor prestatoare (in special cazare) ;
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) poate lua valori intre 0,2 şi 0,7;
- regim de construcţie: izolat, cuplat.

art.11. Inălţime construcţiilor

- regimul de înaltime este de P până la.P+2
- sunt permise accente de P+2M care să contribuie la personalizarea sau marcarea de intersecţii sau zone importante. Acestea vor fi justificate prin studii de simetrie şi conformare volumetrică realizate la nivelul planurilor urbanistice zonale sau de detaliu şi vor urmări înscrierea în silueta generală a aşezarii percepţiile de pe desfasurarea drumului european şi judetean , dinspre zonele de interes turistic şi de-a lungul viitoarelor trasee turistice.

art.12. Condiţii de insorire

- orientarea tuturor incaperilor de locuit sau destinate cazării va fi est, sud-est, sud, sud-vest.

art.13. Condiţii de echipare edilitară

- toate locuinţele vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare care se vor realiza in sistem centralizat. Acolo unde racordarea la retelele sistemului centralizat nu este posibil din motive de ordin tehnic se recomandă realizarea în asociaţie, de reţele de alimentare cu apa, de canalizare în sistem individual
- pentru locuinţele care au în prelungire funcţiuni complementare sau oferă şi prestează servicii de cazare sunt obligatorii racordurile la reţelele sistemului centralizat, iar dacă condiţiile tehnice nu permit, de recomandă realizarea de reţele de alimentare cu apă şi canalizare in sistem individual sau comune (in exploatarea unuia sau a mai multor beneficiari).
- echiparea in sistem individual trebuie să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, adică asigurarea unei distanţe minime de 30m. între funcţiuni şi fose septice, 10m. intre funcţiunii şi grajduri de animale:
- având în vedere condiţiile de teren si cele climatice, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială (de suprafaţă) este obligatoriu să fie facută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii;
- se asigură evacuarea şi captarea apelor meteorice în canalizarea de apa propusă, iar acolo unde condiţiile tehnice permit, apele meteorice se colectează şi evacuează prin amenajări de suprafaţă :
- pentru toate branşamentele se va ţine seama de condiţiile şi precauţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi de nivelul apelor freatice ;

art. 14. Aspectul exterior al construcţiilor

- aspectul exterior al clădirilor se va subordona specificului local şi principiilor de compoziţie şi conformare volumetrică a arhitecturii şi urbanismului**;**
- în cazul construcţiilor amplasate pe parcele de colţ, faţada principală (cu accesul principal) va fi orientată spre artera de importanţă mai mare ;
- sunt recomandate soluţiile de arhitectură care se integrează în caracterul general al zonei şi se vor armoniza clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje (vezi studiul de fundamentare al locuirii din cadrul prezentului Plan Urbanistic General);
- sunt recomandate soluţiile de realizare a învelitorilor din materiale ceramice sau, in mod special din şiţă, şindrilă;
- garajele şi anexele (depozitări, grajduri) vizibile din circulaţiile publice se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală:
- este interzisă folosirea azbocimentului, eternitului şi radonului pentru realizarea de învelitori, de închideri sau de folosirea acestora ca finisaje indiferent de destinaţia construcţiei:

art. 15. Prescripţii speciale in zonele protejate

- este interzisă aprobarea construcţiilor in zonele de protecţie a drumurilor, apelor, diferitelor activităţi de gospodărire comunală, etc.
- excepţiile vor fi justificate prin intocmirea de studii de specialitate **(**obligatoriu studiul de impact)
- in cazul descoperirii pe parcursul lucrărilor a unor vestigii paleontologice trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei conform prevederilor legate. Lucrarile nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

CAPITOLUL 4. RECOMANDĂRI SUPLIMENTARE

- Terenurile care au declivităţii mari sau rezistenţe reduse, terenurile cu un nivel ridicat al apelor subterane conditionează sistemul construcţiilor, regimul de înălţime, forma în plan a clădirilor şi dispunerea acestora pe teren:
- Caracteristicile geotehnice, rezistenţa terenului şi gradul de seismicitate influientează sisiemul constructiv şi tipul de fundare, determină forma, înălţimea şi dimensiunile în plan a clădirilor;
- Terenurile improprii pentru construcţii sau care necesită soluţii constructive neeconomice se recomandă a fi destinate spaţiilor plantate:
- Pe terenurile având pante de (2- 5) % se limitează lungimea clădirilor, acestea se vor dispune paralel cu linia de cea mai mare panta, iar in cazurile terenurilor cu pante între (5-8) % , clădirile trebuie amplasate cu latura lungă perpendiculară pe linia de cea mai mare pantă;
- la gruparea mai multor clădiri este necesară respectarea anumitor distanţe între ele, pentru a se evita umbrirea lor reciprocă şi pentru a se asigura durata de insortire minimă de circa două ore pe zi;
- Amplasarea clădirilor de locuit trebuie să ţină cont de direcţia , intensitatea şi frecvenţă vânturilor dominante din zona respectiva. Clădirile se dispun în aşa fel încât vânturile puternice şi reci de iarnă (dinspre nord - est) să bată paralel cu faţadele lungi ale clădirilor, iar vânturile răcoroase de vară (dinspre sud- est) să bată perpendicular pe faţadele lungi , pentru a asigura o bună ventilare a încăperilor:

- nocivităţile locale sunt reprezentate de zgomotul produs de circulaţia vehicolelor, praful, trepidaţiile şi zgomotul produse de instalaţii şi utilaje din activităţile agricole, industriale, servicii.
- Pentru a reduce efectul zgomotului stradal, la amplasarea clădirilor de locuit se vor prevedea plantaţii şi zone verzi între clădiri şi stradă, iar pentru a reduce efectele poluării sonore şi a aerului produse de industrii si ateliere se va respecta distanţa minimă de 15m. prevazută de normativele în vigoare.

- LMVI – LOCUINŢE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME ÎN INTRAVILAN

Care prezinta elemente valoroase din punct de vedere arhitectural sau urbanistic

- Nu sunt elemente, se trateaza la fel ca LMI,
- Prescripţiile speciale pentru cazurile viitoare sunt tratate în anexele la regulament .

- LME LOCUINŢE CU REGIM MIC DE ÎNĂLŢIME ÎN EXTRAVILAN

Unitatea Teritoriala de Referinta **LME** este reprezentată de o serie de suprafeţe de teren distribuite aleator pe întreaga suprafaţă a teritoriului orasului, în extravilan. Acestea sunt disjuncte din punct de vedere **a**l functionalităţii **ş**i sunt caracterizate ca fiind neomogene din punct de vedere al structuri urbanisitice. Destinaţia acestor terenuri este locuirea precum şi alte activităţi cum ar fi cele agricole: (creşterea animalelor), forestiere (de întreţinere a fondului silvic).

Principalul atu al acestui U.T.R. îl constituie amplasamentele potenţiale şi posibilităţile de includere a acestora în circuital turistic, date fiind puterea de conversie funcţională a unor locuinţe sau altă categorii de imobile din patrimoniul public. Scopul urmarit prin delimitarea acestui U.T.R. este aplicarea de condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor care adăpostesc funcţiunea de locuire pentru valorificarea potentialului estetico-peisagistic şi cultural.

Astfel la nivelul acestui U.T.R. se disting două subunităţi :

1. locuinţe şi spaţii de cazare
2. complementare acestora

La nivelul primei subunităţi se urmăreste, pe lângă reorganizarea şi restructurarea zonei de locuit, introducerea posibilităţilor de conversie sau de adaptare a fondului existent la cerinţele impuse de practicarea agroturismului sau alte forme de turism(cultural).

În ceea ce priveşte cea de a doua subunitate se urmăreşte crearea unui cadru propice construirii unor zone destinate locuinţelor de vacanţă conform cu principiile de compoziţie si conformarea spaţiala ale arhitecturii şi urbanismului precum şi subordonării acestora caracterului general şi specificului local.

Delimitarea zonelor destinate construirii *caselor de vacanţă* se va efectua numai după aprobarea unor Planuri Urbanistice Zonale, funcţie de solicitările beneficiarilor. Propunerile prezentei documentaţii de „Actualizare PUG al orasului FLAMANZI" , în ceea ce priveşte amplasamentele zonelor destinate caselor de vacanta, sunt elaborate la nivel de principiu, în cazul în care apar solicitări pentru aceste funcţiuni.

Planurile Urbanistice Zonale vor cuprinde obligatoriu: studii de amplasament, studii de impact, studii de încadrare în tipologia locuinţei populare traditionale şi vor urmări gruparea locuinţelor de vacanţă, respectiv constituirea unor zone destinate acestora care să se poată realiza şi exploata reţelele tehnico-edilitare în sistem individual.

Reglementarile la nivelul acestui U.T.R. se aplică atât la nivelul subunităţii fondului construit existent cât şi la nivelul subunitaţii „case de vacanta propuse".

art.1 Funcţiunea dominanta : locuire permanentă şi temporară.

art.2. Functiuni complementare : locuire temporară (servicii de turism sau cazare – case de vacanţă"

CAPITOLUL2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

art.3. Utilizări permise : locuinţe individuale**,** case de vacanţă, amenajări necesare funcţiunilor complementare

art.4. Utilizări cu condiţii : comerţ cu amănuntul, servicii de alimentaţie publică cu condiţia ca acestea să nu aducă prejudicii potenţialului estetic-o peisagistic.

art.5. Utilizări interzise : activităţi poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, construcţii provizorii de orice natură, depozitare en-gros, depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice, activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie, terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice, depozitare de materiale refolosibile amplasarea de platforme de precolectare a deşeurilor care se văd din circulaţia publică sau din instituţiile puhlice sau care stânjenesc circulaţia publică, staţionarea şi gararea autovehicolelor în construcţii multietajate**,** lucrări de terasamente care să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

art.6. Caracteristici ale parcelelor :

- laţimea frontului la strada minim 12m.;
- suprafaţa parcelei minim 200mp.;
- forma dreptunghiulară dezvoltată pe adâncime (raport minim l/L = 3 / 4).

art.7. Amplasarea construcţiilor

- construcţiile vor fi retrase faţă de aliniament la o distanta de minim. 3m.;
- distanţa faţă de limitele laterale minim 3m.;
- distanţa faţă de limita posterioară minim 5m.;
- construcţiile amplasate pe parcele de colţ se vor retrage, cel puţin în planul parterului, cu o distanta de 1-1,5m. atît pentru protecţia faţă de poluarea fonică a cărei sursă este traficul rutier cât şi pentru asigurarea vizibilităţii necesare desfaşurării în condiţii optime ale traficului rutier;

art.8. Distanţe minime obligatorii între clădirile de pe aceeaşi parcelă

- construcţiile vor respecta între ele distanţe egale cu jumătatea din înalţimea la cornişă a celei mai înalte dintre ele dar nu mai puţin de 4m.;
- distanţa se poate reduce la 1 / 2 din înălţime numai în cazul în care faţadele sunt oarbe sau prezintă ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau destinate unor activităţi care necesită lumină naturală şi dispoziţia acestora pe parcela permite accesul maşinilor de pompieri şi salvare, de salubritate sau ale altor echipaje de intervenţie până la limita posterioară a parcelelor.

art. 9. Accese pietonale şi auto

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m. dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate:
- accesul pietonal se va putea asigura din circulaţia pietonală sau din cea carosabilă în cazul care aceasta este ocazional carosabilă;
- indiferent de situaţiile specifice fiecărei parcele este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare:
- pentru parcelele de colţ accesele auto se vor realiza din artera de trafic de importantă mai mică, iar accesul pietonal principal se va realiza dinspre artera de trafic mai importantă:
- staţionarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiei publice;
- în cazul în care nu există spaţiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare proprii, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea unui parcaj colectiv. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de minim 15m. de cea mai apropiată lociunţă şi nu vor adăposti activităţi de tip autoservice.

art. 10. Indici admisibili, regim de constructie

- procentul de ocupare al terenului (POT) nu va depasi valoarea de 30%, valoarea POT poate creste pana la maxim 40 % in cazul in care pe parcela stint realizate constructii/ amenajari de turism si sunt prestate sau in curs de amenajare pentru prestare servicii de turism (in special cazare):
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) poate lua valori intre 0,2 şi 0,6 ;

art.11. Înălţimea construcţiilor

- regimul de înălţime este de P,P+2E, P+1,2E+M;
- sunt permise doar accente de P+2E+M care să contribuie la personalizarea, marcarea unor intersecţii, zone .

Acestea vor fi justificate prin studii de altimetrie şi conformare volumetrică realizate la nivelul Planurilor Urbanistice Zonale sau de Detaliu şi vor urmări înscrierea în silueta generală a aşezării perceptibile dinspre zonele de interes şi de-a lungul viitoarelor căi de transport rutier, pieţe .

art.12. Condiţii de însorire

- Orientarea tuturor încăperilor de locuit sau destinate cazarii va fi est, sud-est, sud, sud-vest.
- Se vor evita soluţiile care prevăd orientarea vest datorită vitezelor mari şi frecvenţei ridicate a curenţilor de aer rece care circulă pe aceasta direcţie.

art. 13. Condiţii de echipare edilitară

- pentru locuinţele care au în prelungire funcţiuni complementare sau oferă şi prestează servicii sunt obligatorii racordurile la reţelele tehnico-edilitare existente, iar unde acestea nu sunt posibile din punct de vedere tehnic se vor realiza reţele de alimentare cu apa curentă şi canalizare în sistem individual sau colectiv exploatate de mai mulţi beneficiari ;
- echiparea în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului, adică asigurarea unei distanţe minime de 30m. între fântâni şi grajduri de animale ;

- având în vedere condiţiile de teren şi cele climatice, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială (de suprafata) este ohligatoriu să fie executată pe sub trotuare pentru a evita producerea gheţii ;
- se va asigura evacuarea rapidă şi captarea apelor meteorice în reţeaua de canalizare propusă, iar acolo unde condiţiile tehnice nu permit , apele meteorice vor fi colectate şi evacuate prin amenajări de suprafaţă ;
- pentru toate branşamentele se va ţine seama de condiţiile şi precauţiile impuse de structura geotehnică a terenului şi de nivelul apelor freatice ;

art.14. Aspectul exterior al construcţiilor

- aspectul exterior al clădirilor se va subordona specificului local, principiilor de compoziţie şi conformare volumetrică ale arhitecturii populare tradiţionale ;
- sunt recomandate soluţiile care se întegrează în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje ;
- sunt recomandate soluţiile de realizare a învelitorilor din şiţă, şindrilă, sau din materiale ceramice:
- garajele şi anexele (depozitei, grajduri) vizibile din circulaţia publică se vor armoniza ca finisaje de arhitectură cu clădirea principală: este interzisă folosirea azbocimentului, etenitului, radonului pentru realizarea de învelitori, de închideri sau folosirea acestora ca finisaje indiferent de destinaţia construcţiei.

art.15. Prescripţii speciale în zonele protejate

- este interzisă aprobarea construcţiilor în cadrul zonelor de protecţie ale drumurilor, apelor, diferitelor activităţi de gospodărire comunală ,etc.
- excepţiile vor fi justificate prin întocmirea de studii de specialitate (obligatoriu- studiul de impact) :
- în cazul descoperirii pe parcursul lucrărilor a unor vestigii paleontologice trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei conform prevederilor legate.

Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea şi restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

CAPITOLUL 4. RECOMANDĂRI SUPLIMENTARE

- terenurile care au declivităţi mari sau rezistenţe reduse, terenurile cu un nivel ridicat al apelor subterane condiţionează sistemul constructiv, regimul de înălţime, forma în plan a clădirilor şi dispunerea acestora pe teren;
- caracteristicile geotehnice, rezistenţa terenului şi gradul de seismicitate influenţează sistemul constructiv şi tipul de fundaţie, determină forma, înălţimea şi dimensiunile în plan ale clădirilor .
- terenurile improprii pentru construcţii sau care necesită soluţii constructive, neeconomice se recomandă a fi destinate spaţiilor plantate ;
- pe terenurile având pante de (2-5)% se limitează lungimile clădirilor, acestea se vor dispune paralel cu linia de cea mai mare pantă, iar în cazul terenurilor cu pante între (5 şi 8) % clădirile trebuie amplasate cu latura lungă perpendicular a pe linia de cea mai mare pantă ;
- la gruparea mai multor clădiri este necesară respectarea anumitor distanţe între ele pentru a se evita umbrirea lor reciprocă şi pentru a se sigura durata de însorire minimă de circa 2 ore pe zi;

- amplasarea clădirilor de locuit trebuie să ţina seama de direcţia, intensitatea şi frecvenţa vânturilor dominante din zona respectivă.

Clădirile se dispun în aşa fel încât vânturile puternice şi reci de iarnă (dinspre nord - vest) să bată paralel cu faţadele lungi ale clădirilor, iar vânturile răcoroase din timpul verii dinspre sud-est) să bată perpendicular pe faţadele lungi, pentru a asigura buna ventilate a încăperilor ;

- nocivităţile locale sunt reprezentate de zgomotul produs de circulaţia vehicolelor şi a pietonilor, praful, trepidaţiile şi zgomotul produs de diferitele instalaţii şi utilaje din zonele cu industrie şi agricultură. Pentru a reduce efectul zgomotului stradal, la amplasarea clădirilor de locuit se vor prevedea plantaţii şi zone verzi între cladiri şi stradă, iar pentru a reduce efectul poluării sonore şi a aerului produse de
instalaţii şi utilaje se va respecta distanţa minimă de 15 m. prevăzută de normativele în vigoare.

- CR – INSTITUŢII PUBLICE şi SERVICII ÎN ZONA DE TIP CENTRALA A ORASULUI FLAMANZI

CAPITOLUL 1. GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitarea acestui U.T.R. s-a efectuat din considerente care vizează reorganizarea functională şi restructurarea urbanistică a zonei de tip central în vederea creşterii rolului de reprezentare precum şi a conferirii de identitate aşezării, zona având un rol deosebit atât în configurarea spaţiala a localităţii cât şi în ce priveşte viaţa social-culturală a aşezării, aici fiind concentrate majoritatea elementelor cultural –administrative. Limitele Unităţii Teritoriale de Referinţă **CR** sunt evidenţiate în planşa 3. 2 care face parte din prezentul Regulament.

Scopul urmărit de prescripţiile elaborate la nivelul acestui U.T.R. este de a corecta profilul funcţional prin reorganizarea funcţională a zonei şi prin completarea acestuia cu funcţiuni noi precum şi de a conferi o nouă imagine şi o echipare cu dotari care să corespundă noilor cerinţe şi standarde ale locuirii.

Prescripţiile elaborate la nivelul prezentutui U.T.R. vizează utilizarea eficientă şi în concordanţă cu principiile urbanistice a terenurilor cu potenţial de construibilitate şi asigurarea unui cadru reprezentativ pentru amplasarea şi configurarea viitoarelor construcţii în cadrul zonei centrale.

art.1. Funcţiunea dominantă: Insitituţii publice în cadrul zonei centrale

art.2. Funcţiuni complementare : Locuire

CAPITOLUL 2. UTILLZARE FUNCŢIONALĂ art.3. Utilizări permise

- se admit funcţiuni de interes general, manageriale, tehnice, profesionale şi financiar bancare, telecomunicaţii, parcaje(fâşie de stationare), comerţ, servicii de alimentaţie publică şi de agrement precum şi pentru educaţie, sănătate.

art. 4. Utilizări cu condiţii

- sunt admise restaurante sau orice tip de unităţi de desfacere a băuturilor alcoolice pentru consum cu condiţia amplasării acestora la cel puţin 100 m. de lăcaşele de cult sau instituţiile publice, cu excepţia zonei centrale ;
- sunt admise orice tip de activităţi manufacturiere cu condiţia ca acestea să nu aiba impact vizual negativ în ceea ce priveşte configuraţia spaţială a zonei.

art. 5. IJtilizări interzise:

- activităţi poluante, cu rise tehnologic sau incomode pentru traficul general;
- construcţii provizorii de orice natură ;
- depozitare en-gross;
- depozitarea pentru vânzarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice, activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie, terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- depozitarea de materiale refolosibile;
- amplasarea de platforme de precolectare a deşeurilor care se văd din circulaţiile publice sau instituţiile publice sau care străjuiesc circulaţia publică ;
- staţionarea şi gararea autovehicolelor în construcţii multietajate:
- lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

Subzona - Construcţii administrative:

- Accesul autospecialelor de intervenţie cel puţin pe o faţadă.

Subzona- Construcţii de asistenţă socială: - se introduce în plus un aliniat: - asigurare condiţii de acces ale autospecialelor de intervenţie la incendii cel puţin la două faţade ale clădirii:

Subzona - Construcţii comerciale: se introduce următorul aliniat: -asigurare condiţii de acces ale autospecialelor de intervenţie la incendii cel puţin la două faţade ale clădirii:

Subzona Ct - Construcţii de cult: se introduce următorul aliniat - Accesul autospecialelor de intervenţie cel puţin la o faţadă.

Subzona - Construcţii de cultură: se introduse următorul aliniat - pentru intervenţie în caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel puţin la o faţadă a clădirii.

Subzona- Construcţii pentru învăţământ: se introduce următorul aliniat -asigurare condiţii de acces ale autospecialelor de intervenţie la incendii cel puţin la două faţade ale clădirii:

Subzona - Construcţii de sănătate: se introduce în plus un aliniat: -asigurare condiţii de acces ale autospecialelor de intervenţie la incendii cel puţin la două faţade ale clădirii:

Subzona - Construcţii şi amenajări sportive : se introduce următorul aliniat - clădirile de sport vor avea asigurate condiţii de intervenţie a autospecialelor, la cel puţin o faţadă a acestora, iar atunci când sunt săli aglomerate, la minimum două faţade.

Subzona- Construcţii pentru turism: se introduce următorul aliniat -asigurare condiţii de acces ale autospecialelor de intervenţie la incendii cel puţin la două faţade ale clădirii:

Subzona - Alte categorii de servicii: se introduse următorul aliniat - pentru intervenţie în caz de incendiu se va asigura accesul autospecialelor pompierilor, cel puţin la o faţadă a clădirii.

art.6. Caracteristici ale parcelelor

- lăţimea minimă a frontului la stradă este de 12 mp.
- suprafaţa minimă a parcelei este 200mp.
- forma dreptunghiulară dezvoltată pe adâncime (raport minim l / L=3 / 4).
- parcelele de colţ se vor teşi la 45 ° pentru asigurarea vizibilităţii necesare în condiţii optime a traficului rutier şi pentru asigurarea fluenţei circulaţiei pietonale ;

- lăţimea şi suprafaţa parcelelor destinate amplasarii de obiective de Utilitate Publică se dimensionează de la caz la caz funcţie de condiţionările de ordin tehnic impuse de respectivul program şi de cele care rezultă după stabilirea tipului de proprietate asupra terenurilor.

art.7. Amplasarea construcţiilor

- clădirile care adăpostesc funcţiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau in regim continuu sau discontinuu:
- retragerea de la aliniament este de 6m., excepţie fac construcţiile destinate învăţământului şi dotările de asistenţă socială pentru care se prevede o retrage de de minim 10m., în cazul arterelor de imprtanţă medie sau locală, iar în cazul în care parcela va avea deschideri la DN 29B, retragerea de la aliniament va fi de minim 25m.
- retragerea faţă de limitele laterale, în cazul construcţiilor izolate este de minim 3m. ;
- retragerea faţă de limita posterioară este de minim 5m., în cazul în care se învecinează cu o locuinţă construită sau cu o parcelă cu potenţial de construibilitate;
- retragerea se poate reduce la 3m. în cazul în care se învecinează cu o parcelă pe care nu se poate construi, sau pe care se află construcţii care adăpostesc alte funcţiuni în afară de locuinţă sau unitate de cazare sezonieră.
- construcţiile amplasate pe parcele de colţ se vor retrage cel puţin în planul parterului, cu o distanţă de (1 - 1,5) m., atât pentru protecţia faţă de poluarea fonică, când sursa este traficul rutier, cât şi pentru asigurarea vizibilităţii necesare desfaşurării în condiţii optime a circulaţiei auto.

art.8. Distanţe mime obligatorii între clădirile de pe aceiaşi parcelă

- amplasarea construcţiilor în cadrul aceleiaşi parcele se va efectua respectandu- se o distanţă egală cu jumatate din înalţimea la coamă a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai puţin de 4 m.;
- distanta se poate reduce la jumatate din înaltime numai în cazul în care faţadele sunt oarbe sau prezintă ferestre care nu asigura iluminarea unor încăperi destinate locuirii sau cazării, şi în plus, este asigurat accesul maşinilor de pompieri, salvare, salubritate sau a altor echipaje de intrvenţie până la limita posterioară a parcelei.

art. 9. Accese pietonale şi auto

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m. dintr-o circulate publică in mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinte;
- in cazul fronturilor continuie la strada se va asigura un acces carosabil în curtea posterioara printr-un pasaj care sa permită accesul autovehicolelor de stingere a incendiilor:
- accesul pietonal se va prelua din circulaţia pietonală a zonei sau din cea ocazional carosabilă;

în toate cazurile este obligatoriu accesul în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

art.10. Indici admisibili, regim de constnure

- procentul de ocupare a terenului (POT) va fi maxim 80%;
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va fi de maxim 0,24
- regim de construcţie : izolat, cuplat. Sunt permise rezolvări în regim de construcţie înşiruit numai în condiţiile în care restricţiile de permisivitate impuse de studii geotehnice şi în condiţiile racordării la declivitatea terenului şi a rczolvării scurgerii apelor meteorice.

art.11. Inălţimea construcţiilor

- regimul de înălţime: maxim P+2+M sunt permise depaşiri ale înălţimii de 9m. în cazul unor construcţii care adăpostesc funcţiuni care necesită înălţimi mai mari, sau în cazul unor construcţii care contribuie la formarea unei siluete favorabile prin marcarea unor repere sau sublinierea unor axe sau direcţii de privire importante (cap de perspectivă) - în ambele cazuri regimul de înălţime trebuie justificat prin studii de altimetrie şi de compozitie urbana elaborate la nivelul Planurilor Urhanistice Zonale şi de Detaliu.
- se recomandă ca în ceea ce priveşte, înălţimea clădirilor dispuse in lungul principlelor axe de compoziţie, să se realizeze trecerea treptată de la înălţimea clădirilor care intră în alcătuirea zonei de tip central la cea a clădirilor de pe arterele secundare, dacă diferenţa de înălţime este mai mare de 6m.

art.12. Condiţii de însorire

- construcţiile administrative şi financiar-bancare, construcţiile comerciale: se va asigura orientarea spaţiilor pentru public şi a birourilor astfel încât acestea să fie însorite cel puţin 2 ore pe zi în condiţiile solstiţiului de iarnă ;
- construcţiile de cult: orientate conform specificului cultului:
- construcţiile de cultură : se recomandă orientarea spaţiilor de lectură şi a sălilor de expunere spre nord, nord-est;
- construcţiile de învăţământ : se recomandă orientarea sălilor de clasa spre sud, sud-est, sud-vest, iar a atelierelor , bibliotecilor şi laboratoarelor spre nord, terenurile de sport se vor orienta pe direcţia nord-sud cu o abatere maxima de 15^0 spre est sau vest:
- construcţiile de sănătate : se va asigura orientarea diverselor tipuri de spaţii conform cu specificul programului - saloanele şi rezervele vor fi orientate spre sud, sud-est, sud-vest, laboratoarele şi serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord: cabinetele medicale vor fi orientate spre sud-est ; dormitoarele şi spaţiile de joaca din creşe şi grădiniţe vor fi orientate vest, sud-est, sud-vest;
- construcţile de locuinte, servicii de turism ; se va evita orientarea încăperilor de locuit sau destinate cazării turiştilor spre nord-vest, nord.

art.13. Condiţii de echipare edilitară

- constructiile destinate serviciilor publice, obligalorii trebuie sa aiba asigurate echiparea tehnico-edilitara: apa, caldura, alimentare cu energie electrica;
- se recomandă, în cazurile în care branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente sau propuse nu va fi posibilă datorită condiţiilor de ordin tehnic, realizarea de soluţii de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului ;
- în momentul realizării reţelei de canalizare publice a localităţii, beneficiarul construcţiei se obligă să o racordeze la noua reţea ;
- extinderea de reţele sau măririle de capacitate a reţelei edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime , după caz ;
- în condiţiile contractelor încheiate cu consiliile locale;
- toate clădirile ce adapostesc funcţiuni de interes public vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare ce se vor realiza, iar dotările propuse vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele reţele tehnico-ediltare proiectate.

Încălzirea poate fi realizată şi prin centrale termice individuale sau prin arderea combustibilului solid în sobe .

Sunt obligatorii racordarea şi branşarea la reţelele de alimentare cu apa curentă şi canalizare a dotărilor de asistenţă sanitară: în condiţiile în care reţelele de alimentare cu apă curentă şi canalizare nu sunt realizate, se impune realizarea acestora în sistem individual:

- necesarul de apă curentă al consumatorilor în zona de tip central se va asigura din sistemul centralizat propus, transportul şi distribuţia apei curente se va face prin conducte , folosindu-se panta terenului (cădere liberă) - regimul de presiune din aceste conducte va permite alimentarea directă a unor posibile construcţii cu regim de înălţime de maxim P, 1-2E;
- canalizarea şi epurarea apelor uzate se recomandă a se efectua prin intermediul unui colector unitar care să preia şi apele pluviale :
- toate parcelele vor avea prevăzută platformă pentru pubele de gunoi, cu acces din strada secundară, unde acest lucru este posibil: este recomandata soluţia conform căreia este prevazută o platformă pentru mai multe clădiri în construcţii semianchise din zidărie:
- deşeurile menajere din cadrul locuinţelor se vor depozita în pubele închise .

Evacuarea lor va fi programată de primărie între orele 6.00-7.00 sau 21.00-22.000 în zilele afectate cu această activitate, pentru a nu stânjeni activitatea în zonă.

art.14. Aspectul exterior al construcţiilor

- adaptarea de soluţii constructive care să asigure limitarea propagării focului pe faţade
- aspectul exterior al construcţiilor va fi subordonat cerinţelor specifice ale noului statut;
- se va urmări subordonarea nevoii de exprimare a prestigiului investitorilor, caracterului general al aşezării şi mai ales, specificului local:

art.15. Prescripţii speciale în zonele prolejate

- este interzisă aprobarea construcţiilor în cadrul zonelor de protecţie ale drumurilor, apelor, activităţi de gospodărie comunala, etc.
- excepţiile vor fi justificate prin întocmirea studiilor de specialitate (obligatoriu studiul de impact);
- în cazul descoperirii pe parcursul lucrărilor a unor vestigii paleologice trebuie declarată imediat emitentul autorizaţiei de construire conform prevedenlor legale.

Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descopente.

CAPITOLUL4. RECOMANDĂRI SUPLIMENTARE

- dotările de solicitare zilnică se recomandă a fi amplasate astfel incăt distanţa dintre principalele nuclee rezidenţiale şi acestea să nu depaşească 2,5 km., timpul afectat parcurgerii distanţei locuinţă - dotare sa nu depăşească 30 de minute de mers pe jos;
- dotările de solicitare periodică se recomandă a fi amplasate astfel incât acestea să deservească populaţia pe o raza de 2 , 5 - 5 km., timpul afectat parcurgerii distanţei locuinţă - dotare să nu depaşeasca 60 de minute de mers pe jos;
- dotările de solicitare ocazională .şi cele de solicitare rară nu sunt strict necesare, populaţia fiind deservită de cele existente în cel mai apropiat oraş.

- CS - INSTITUŢI PUBLICE şi SERVICII în ZONA DE TIP CENTRAL

CAPITOLUL 1. GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

Delimitarea acestui U.T.R. s-a efectuat din considerente care vizează reorganizarea funcţională şi restructurarea urbanistică a zonei de tip central. În vederea creşterii rolului de reprezentativitate precum şi a conferirii de identitate aşezării, zona având un rol deosebit atât în configurarea spaţiala a localităţii cât şi în ce priveşte viaţa culturală a aşezării aici fund concentrate majoritatea elementelor cultural-semnificative.

Limitele **U**nitatii **T**eritoriale de Referinta **CS** sunt evidenţiate în planşele care face parte din prezentul Regulament.

Scopul urmarit de prescripţiile elaborate la nivelul acestui U.T.R. este de a corecta profilul funcţional prin reorganizarea functionala a zonei şi prin completarea acestuia cu fiincţiuni noi precum şi de a conferi o nouă imagine şi o echipare cu dotari care să corespundă noilor reglementări ale UE referitoare la „dezvoltarea şi înfrumuseţarea zonelor urbane” **.**

Prescriptiile elaborate la nivelul prezentului U.T.R. vizează utilizarea eficientă şi în concordanţă cu principiile urbanistice a terenurilor cu potential de construibilitate şi asigurarea unui cadru reglementativ pentru amplasarea şi configurarea viitoarelor construcţii în cadrul zonei centrale, precum şi materializarea principiului ierarhizării sistemelor de centre.

art. 1. Funcţiunea dominantă : insiituţii publice şi servicii de interes general.

art.2 Funcţiuni complementare: locuire, servicii de agrement, spaţii verzi, turism

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

art. 3. Utilizări permise

- se admit funcţiuni general manageriale, tehnice, profesionale, financiar-bancare, telecomunicaţii, moteluri, parcaje (fâşie de staţionare), comert, servicii de alimentaşie publică, loisir, educaţie.

art.4. Utilizări cu condiţii

- sunt admise restaurante sau orice alt tip de desfacere a băuturilor alcoolice pentru consum cu condiţia amplasării acestora la cel puţin 100 m. de lacaşele de cult sau de instituţiile publice;
- sunt admise orice tip de activitaţi manufacturiere cu condiţia ca acestea să nu constitute surse de poluare a aerului, a apelor, fonică sau de altă natură şi să nu aibă impact vizual negativ în ceea ce priveşte configurarea spaţială a zonei.

art.5. Utilizări interzise: activităţi poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, construcţii provizorii de orice natura, depozitare en-gross, depozitare pentru vânzarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice, activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice, depozitarea de materiale refolosibile, amplasarea de platforme de precolectare a deşeurilor care se văd din circulaţiile publice sau din institutiile public, sau care stânjenesc circulaţia publică, staţionarea şi gararea

autovehicolelor în construcţii multietajate, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedică evacuarea şi colectarea apelor meteor ice.

CAPITOLUL 4. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

art.. 6. Caracteristici ale parcelelor

- laţimea minimă a frontului la strada este de 12 m^2
- suprafaţa minimă a parcelei este de 300 m^2
- forma dreptunghiulară dezvoltată pe adâncime (raport minim l / L = 3 / 4):
- parcelele de colţ se vor teşi sub un unghi de 45° pentru asigurarea vizibilităţii necesare în condiţii optime a traficului rutier şi pentru asigurarea fluenţei circulaţiei pietonale.

art. 7. Amplasarea construcţiilor

- clădirile care adăpostese funcţiuni publice reprezentative se pot amplasa izolat sau în regim de înalţime continuu sau discontinuu, retragerea de la aliniament este de minim 6m. cu excepţia construcţiilor destinate învătământului sau asistenţei sanitare pentru care se prevede o retragere de minim 10m. în cazul arterelor de mica sau medie importanţă, dacă parcelele se deschid la Drumul Judetean,atunci dotările de învăţământ şi sănătate se vor retrage cu minim 25 m. faţă de aliniament;
- retragerea faţă de limita posterioară este de minim 5m. în cazul în care se învecinează cu o locuinţă construită sau cu o parcelă cu potenţial de construibilitate; retragerea se poate reduce la 3m. în cazul în care se învecinează cu o parcela pe care nu se poate construi, pe care se află construcţii care adăpostesc alte funcţiuni în afara de locuinţă sau cazare pentru turişti;
- construcţiile amplasate pe parcele de colţ se vor retrage cel puţin în planul parterului cu o distanţă de 1-1,5m. atât pentru protecţia faţă de poluarea fonică a carui sursă este traficul rutier cît si pentru asigurarea vizibilitatii necesare desfaşurării în condiţii optime a circulaţiei auto.

art.8. Distanţe minime obligatorii între clădirile de pe aceiaşi parcelă

- amplasarea construcţiilor în cadrul aceleiaşi parcele se va efectua respectându-se o distanţă egală cu jumătate din înalţime la cornişa celei mai înalte dintre ele, dar nu mai putin de 4m.

- distanţa se poate reduce la 1/2 din înălţime numai în cazul în care faţadele sunt oarbe sau prezintă ferestre care nu asigură iluminarea unor încaperi destinate locuirii sau cazarii de turişti şi în plus , este asigurat accesul maşinilor de pompieri, salvare, salubritate, sau a altor echipaje de intervenţie până la limita posterioară a parcelei.

art.9. Accese pietonale şi auto

- parcela este construbilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4m., dintr-o circulaţie publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut prin una din proprietăţile învecinate:
- in cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehicolelor de stingerea incendiilor:
- accesul pietonal se va prelua de circulaţia pietonală a zonei sau din cea ocazional carosabilă ;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spaţiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăţi de deplasare.

Art.10. Indicii admisibili, regim de construit

- procentul de ocupare (POT) va fi de maxim 60 %;
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va fi maxim 1,8;
- regmul de constructie: izolat, cuplat : Sunt permise rezolvări în regim de construcţie înşiruit numai în condiţiile de permisivitate impuse de studiile geotehnice şi in condiţiile racordării la declivitatea terenului şi a rezolvarii scurgerii apelor meteorice.

art.11. Inîlţimea construcţiilor

- regimul de înălţime: maxim P+2E+M
- sunt permise deplasări ale înaltimii de 9m. numai în cazul unor construcţii care adăpostesc funcţiuni care necesită înălţimi mai mari sau în cazul unor construcţii care contribuie la formarea unei siluete favorabile prin marcarea unor repere sau sublinierea unor axe sau direcţii de privire importante (cap de perspectivă)
- în ambele cazuri regimul de înălţime trebuie justificat prin studii de altimetrie şi de compoziţie urbană elaborate la nivelul Planurilor Urbanitice Zonal şi de Detaliu.

art.12. Condiţii de însori re

- construcţii administrative şi financiar-bancare, construcţii comerciale : se va asigura orientarea spaţiilor pentru public şi a birourilor astfel încât acestea să fie însorite de cel putin 2 ore/zi în condiţiile de iarna:
- construcţiile de cult: orientare conform cu specificul cultului:
- construcţiile de cultură: se recomandă orientarea spaţiilor de lectură şi a sălilor de expunere spre nord, nord-est şi nord-vest;
- construcţiile de invăţământ : se recomandă orientarea spaţiilor de lectură şi a sălilor de clasă spre sud, sud-est, iar a atelierelor, bibliotecilor şi laboratoarelor spre nord,
- terenurile de sport se vor orienta pe direcţia nord-sud cu o abatere maxima de 15^0 spre est sau vest; - construcţiile de sănătate: se va asigura orientarea diverselor tipuri de spaţii conform cu specificul programului - saloanele şi rezervele vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest; laboratoarele şi serviciile tehnice medicale vor fi orientate nord;
- cabinetele medicale vor fi orientate sud, sud-est; dormitoarele şi spaţiile de joacă din creşe si gradiniţe vor fi orientate sud, sud-est, sud-vest;
- construcţiile de locuinţe, servicii de turism: se va evita orientarea încăperilor de locuit sau destinate cazării turiştilor spre vest, nord-vest, nord.

art.13. Condiţii de echipare edilitară

- construcţiile destinate serviciilor publice obligatoriu trebuie sa aibă asigurate echiparea tehnico-edilitară: apa, canal, căldura, alimentare cu energie electrică;
- se recomandă în cazurile în care branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente sau propuse nu va fi posibilă datorită condiţionărilor de ordin tehnic, realizarea unei soluţii de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare şi de protecţia mediului:
- în momentul realizării reţelei centralizate publice a localităţii, beneficiarul construcţiei se obligă să o racordeze la noua reţea:
- extinderile de reţele sau maririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime, după caz şi in condiţiile contractelor de închiriere cu consiliile locale:

- toate clădirile care adăpostesc funcţiuni de interes public vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare ce se vor realiza, iar dotările propuse vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele reţele tehnico-edilitare proiectate.

Încălzirea poate fi realizată prin centrale termice individuale sau prin arderea combustibilului solid în sobe.

Sunt obligatorii racordarea şi branşarea la reţelele de alimentare cu apă curentă şi canalizare a dotărilor de asistenţă sanitară; în condiţiile în care reţelele de alimentare cu apă curentă şi canalizare nu sunt realizate se impune realizarea acestora în sistem individual, conform prevedenlor în vigoare;

- necesarul de apă curentă al consumatorilor în zonă de tip central se va asigura din sistemul centralizat propus, transportul şi distnbuţia apei curente se va face prin conducte, folosindu-se panta terenului (cădere liberă).
- regimul de presiune din aceste conducte va permite alimentarea directă a unor posibile construcţii cu regim de înălţime de maxim P+2E;
- canalizarea şi epurarea apelor uzate se recomandă a se efectua prin intermediul unui colector unitar care să preia şi apele pluviale:
- deşeurile menajere din cadrul locuinţelor se vor depozita în pubele închise. Evacuarea lor va fi programată de primărie între orele 6.00-7.00 sau 21.00-22.00 în zilele stabilite .

art.14. Aspectul exterior al construcţiilor

- aspectul exterior al construcţiilor va fi subordonat cerinţelor specifice reglementărilor UE privind "dezvoltarea şi modernizarea oraselor".
- se va urmării suhordonarea nevoii de exprimare a prestigiului investitorilor caracterului general al aşezării şi mai ales specificului local .

art.15. Prescripţii speciale în zonele protejate

- este interzisă aprobarea construcţiilor în cadrul zonelor de protecţie ale drumunlor, apelor, diferitelor activităţi ale gospodăriei comunale, etc.,
- excepţiile vor fi justificate prin intocmirea de studii de specialitate (obligatoriu Studiul de impact);
- în cazul descoperirii pe parcursul lucrărilor, a unor vestigii paleontologice trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei, conform prevederilor legale.

Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite .

- PTS SPAŢII VERZI, DOTĂRI TURISM, DOTĂRI SPORT

Unitatea Teritoriala de Referinta **PTS** este evidentiata în planşa 3 2. Delimitarea acestei unităţi are la baza principiul intrafuncţionalităţii - operându-se o corelare la nivelul elaborării prescripţiilor pentru 3 subunităţi distincte funcţional, dar care prezintă un grad mare de compatibilitate : spaţii verzi plantate, dotările de sport şi dotările de turism.

Dată fiind lipsa, sau insuficienta reprezentare a acestor subunităţii la nivelul orasului FLAMANZI prin formularea corectă a prescripţiilor se urmăreşte asigurarea unui cadru reglementativ propice amplasării şi confirmării unor construcţii şi amenajări ustfel încât acestea

să contribuie atât la schimbarea imaginii şi configurării spaţiale a aşezarii cât şi la schimbarea profilului funcţional major al localităţii (prin impunerea activităţilor şi serviciilor de agrement - turism), respectiv a conturării noului statut al localităţilor rurale. În continuare, sunt prezentate prescripţiile formulate la nivelul fiecărei subunităţi în parte.

PTS1 - SPAŢII VERZI PLANTATE

CAPITOLUL1. GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subunitatea spaţii verzi plantate este alcătuită din grădini, scuaruri, şi fâşii plantate (aliniamente sau plantaţii de protecţie) şi este caracterizată printr-o slabă reprezentare la nivelul cadrului fizic construit al aşezarii.

Principalele direcţii de aplicare a acestei propuneri constă în revigorarea grădinilor de faţadă şi crearea de perdele de protecţie în jurul suprafeţelor de teren destinate gospodăririi comunale (cimitirelor, platformelor de depozitare a deşeurilor şi rezidurilor menajere etc.)

art.1. Funcţiunea dominantă : Spaţii verzi plantate:

art.2. Funcţiuni complementare Spaţiile verzi plantate pot funcţiona independent sau în completarea altor funcţiuni ca: locuire, servicii turistice, activitati agricole sau industriale, zone centrale. sport, recreere şi loisir, precum şi cu amenajări specifice acestora: locuri de joacă, chioşcuri pentru fanfare, belvedere, bandă de odihnă, alei de promenadă.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

art.3. Utilizări permise : recreere, loisir, odihna activă : activitati sportive, activităţi culturale.

art.4. Utilizări cu condiţii

- este admisă amplasarea de unităţi prestatoare de servicii alimentare şi comerciale cu condiţia ca acestea să nu depăşească regimul de înalţime de parter şi să nu contravină prin volumetrie, culoare sau gabarite dimensionale caracterului general în care aceasta este localizată.

art.5. Utilizări interzise

- este interzisă amplasare de unităţi care comercializează băuturi alcoolice pentru consum în cadrul zonelor destinate recreere, loisirului sau sportului: - sunt interzise orice tip de acţiuni poluante , cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general, construcţii provizorii de orice natură, depozitare en-gross, depozitare pentru vânzare a unor cantitaţi mari de substaţe inflamabile sau toxice, activităţi care utilizează pentru depozitare şi producerea terenul vizibil din circulatiile publice sau din instituţiile publice, depozitarea de materiale refolosibile, amplasarea de platforme de precolectare a deşeunlor care se văd din circulaţiile publice sau din instituţiile publice sau care stânjenesc circulaţia publică, staţionarea şi gararea autovehicolelor în construcţii multietajate, lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 4. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

art.6.Caracteristici ale parcelelor

- lăţimea, suprafaţa şi forma parcelei destinate spaţiilor verzi, nu sunt prescrise, ele luând valori funcţie de condiţiile specifice fiecărui amplasament în parte.

art.7. Amplasarea construcţiilor

- in cadrul zonelor de spaţii plantate este permisă amplasarea de construcţii cu regimul de înălţime I* care adăpostesc servicii de alimentane publică, excepţie fac spaţiile verzi institute prin norme de protecţie sanitară.

art.8. Distanţe minime obligatorii între cladirile de pe aceiaşi parcelă

- distanţele minime dintre construcţiile din cadrul spaţiilor verzi sunt de 10 m.

art.9. Accese pietonale şi auto

- accesele pietonale se dimensionează în funcţie de capacitatea proiectată a scuarului;
- toate spaţiile verzi publice vor avea amenajate trecerile de nivel în vederea posibilităţii de utilizare a acestora de către persoanele cu handicapuri locomotorii;
- accesele auto sunt din categoriea pietonalelor ocazional carosabile şi se dimensionează astfel încât să permită accesul: maşinilor de pompieri sau de salubritate.

art.10. Indici admisibili, regim de construcţie

- procentul de ocupare al terenului (POT) va fi de maxim 10%:
- coeficientul de utilizare al terenului (CUT) vafi de maxim 0.1 ;
- regimul de construire : izolat

art.11 Înălţime construcţii: maxim 4,5 m.

art.12. Condiţii de însorire nu este eazul

art.13. Condiţii de echipare edilitară racordarea la reţelele existente

art.14. Aspectul exterior al construcţiilor :

- se vor utiliza materiale de construţii şi tehnici de construcţie cu specific local;
- este interzisă realizarea de învelitori, închideri sau finisaje din azbociment, eternit, radon.

art.15. Prescripţii speciale în zonele protejate

- in cazul descoperirii pe parcursul lucrărilor a unor vestigii paleontologice trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

CAPITOLUL 4. RECOMANDARI SUPLIMENTARE

Organizarea spaţiilor verzi plantate - spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi plantate cu minim un arbore la 100 mp.

- spaţiile destinate circulaţiei staţionare vor fi plantate cu un arbori la fiecare 4 locuri de parcare:
- în zona de luncă se va evita plantarea speciilor de arin, plop salcie şi alte specii care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare:
- în zona de versanţi este recomandată plantarea speciilor de salcâm, fag,
- se vor identifica, păstra, şi proteja în timpul executării construcţiilor arborii importanţi existenţi având peste 4m. înălţime şi diametrul tulpinii peste 15 cm.:
- în grădinile de faţadă ale echipamentelor publice minim 40 % din suprafaţă va fi prevazută cu planţii înalte:

- în cazul grădinilor şi scuarurilor se vor planta specii lemnoase la minim 2m. de limitele proprietăţii şi construcţiilor, fiecare arbore va fi plantat la minim 5 m. de ceilalţi arbori ;
- se recomandă realizarea împrejmuirilor pentru instituţiile publice şi serviciile de interes general cu elemente vegetale din clasa Topiaris şi Tuia
- se recomandă ca minim 75 % din terenurile neutilizate şi 10 % din terenurile utilizabile ale cadrului construit să fie amenajate ca spaţii verzi pentru ameliorarea microclimatului şi a imaginii oferite de clădirile învecinate şi către circulaţiile majore sau trasee turistice ;
- plantaţiile de aliniament si fâşiile verzi sunt alcătuite din plantaţii dispuse de-a lungul străzilor şi a râurilor, etc., plantaţiile dintre trotuar şi partea carosabilă se amenajeaza pe benzi continue de lăţimea 1,5-2,5m. în care arborii sunt dispuşi în aliniament.

Între partea carosabilă şi axa copacului trebuie să existe o distanţă de maxim 1m. pentru drumurile locale cu viteza mică şi 7,5m. pentru drumurile principale, distanţa necesară între axele tulpini trebuie să aibă dimensiunile de cel puţin 7,5m. x 7,5m. sau un diametru de 1,50 m.

Dacă spaţiul permite, benzile plantate cu copaci se pot completa cu arbuşti. În acest caz ele au lăţimea de cel puţin 2-3m.

Dacă suprafaţa disponibilă este insuficientă pentru plantarea copacilor se pot prevedea benzi numai cu tufe sau arbuşti. flori sau gazon, cu latimea de 7,5 m.-0,75 m. Pentru plantaţiile de aliniament în lungul drumurilor judeţene este necesara obţinerea avizelor de la organele care admnistreaza drumurile respective.

- amenajările sportive vor fi prevăzute cu spaţii verzi şi plantate, minim 30% din suprafaţa totală a terenului.
- spaţiile plantate ca urmare a instituirii unor zone de protecţie sanitară se vor dimensiona şi se vor alege speciile conform normativelor de specialitate.

Plantarea acestor spaţii se va face în urma avizări şi aprobării unui studiu de impact.

Perdele de protecţie sunt plantaţii de arbori, de arbuşti sau combinate care îmbunătăţesc climatul, consolidează terenul, protejează zonele de locuit de noxe, apară căile de circulaţie, etc.

Speciile de copaci folosiţi uzual pentru perdele: fagul, carpenul salcia, salcîmul pentru fixarea terenurilor - arţarul, alunul, tuia, plopul, cătina - în zonele din preajma industriilor, stejarul, castanul, paltinul - în zonele cu vânturi puternice.

PTS2 - DOTĂRI PENTRU SPORT

CAPITOLUL 1. GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI art.1. Funcţiunea dominantă: activităţi sportive, recreere, odihnă art. 2. Funcţiuni complementare: cultură, educaţie, alimentaţie publică, servicii turistice, comert, locuire.

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ art. 3. Utilizări permise

- este recomandata plantarea de spatii verzi pe o suprafata de minim 30 % din suprafata totala a terenului destinat amplasarii de activităţi sportive,

art. 4. Ulilizari cu conditii

- sunt admise orice tip de alimentaţie publică cu excepţia celor care comercializează băuturi alcoolice.

art. 5. Utilizări interzise

- activităţi poluante, cu rise tehnologic sau incomode prin traficul general, construcţii provizorii de orice natură, depozitare en-gross, depozitare pentru vânzarea unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice, activităţi care utlizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice, depozitarea de materiale refolosibile, amplasarea de platforme de precolectarea deşeurilor care se văd din circulaţiile publice sau din instituţiile publice , sau care stânjenesc circulaţia publică staţionarea şi gararea autovehicolelor în construcţii multietajate, lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

art.6. Caracteristici ale parcelelor

- lăţimea, suprafaţa şi forma trebuie să corespundă cerinţelor impuse de specificul programului şi de capacitatea proiectată a dotărilor.

art. 7. Amplasarea construcţiilor

- retragerile de la aliniament poate lua valori între 0 şi 6 m.
- retragerea faţă de limitele laterale va fi de minim 3 m.
- retragerea fata de limita posterioară va fi minim 5m. în cazul învecinarii cu o parcela potenţial construibilă, sau pe care există deja construcţii care adăpostesc funcţiunea de locuire, iar în cazul învecinarii cu o parcelă care nu prezintă potenţial de construibilitate retragerile faţă de limita poster ioară se poate reduce la 3 m.

art. 8. Distanţe minime obligatorii între clădirile de pe aceiaşi parcelă

~ distanţa minimă ântre construcţii va fi de 4 m.

art. 9. Accese pietonale şi auto

- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări sportive. Se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi şi personal tehnic ;
- în interiorul amplasamentului vor fi asigurate:
  - circulatie carosabila separata de cea pietonală;
  - alei carosabile de decongestionare care se vor dimensiona în funcţie de capacitatea sălii sau stadionului, dar nu mai puţin de 7m. lăţime ;
  - alei carosabile de circulare curentă de minim 3 m. lăţime;
  - alei de serviciu şi întreţinere de minim 6m. lăţime;
- accesele pietonale însoţesc accesele carosabile sau pot avea un traseu liber care să pună în valoare potenţialul estetico-peisagistic al vecinătăţilor;
- în interiorul amplasamentului, accesele pietonale vor funcţiona cumulat cu cele carosabile, cu excepţia acceselor carosabile pentru pompieri, salvare, echipaje de intervenţie) sau pot avea trasee independente.
- accesele pietonale se vor dimensiona în funcţie de capacitatea proiectata.

art.10. Indici admisibili de înălţime

- procentul de ocupare al terenului (POT) va fi de maxim 50 % ;

- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim 1,5.
- regim de constructie : izolat

art.11. Înălţimea construcţiei

- înălţimea maximă a construcţiei nu va depaşi 9m., cu excepţia dotărilor sportive care necesită gabarite mai mari din punct de vedere funcţional.

Prin documentaţia de urbanism (PUZ, PUD) se stabileşte înălţimea construcţiilor cu respectarea înălţimii medii a construcţiilor învecinate (de aceiaşi parte a străzii) şi a caracterului zonei.

art.12. Condiţii de însori re

- terenurile de sport vor avea o orientare nord-sud cu o abatere de 15° spre est sau spre vest.

art.13. Condiţii de echipare edilitară

- în condiţiile unui amplasament care nu beneficiază de echipament tehnico-edilitar se impune realizarea unor reţele care să funcţioneze în sistem individual. respectându-se normele de protecţie sanitară şi cele de mediu. În acest caz sunt obligatorii :
- alimentarea cu energie electrică,
- alimentarea cu apă şi canalizare.Costurile de realizare, racordare sunt suportate de beneficiar.

art.14. Aspectul exterior al construcţiilor - aspectul exterior al constructiilor trebuie subordonate caracterului general şi specificul local ;

- sunt recomandate materialele locale de construcţie (piatra de rau, lemnul) ;
- se recomandă folosirea pentru învelitori a plăcilor ceramice sau a şiţei, sindrilei:
- sunt interzise realizarea de învelitori, închideri sau utilizarea ca finisaje a elementelor de azbociment, eternit, radon.

art.15. Prescripţii speciale în zone de protecţie

- este interzisă aprobarea construcţiilor în cadrul zonelor de protecţie ale drumurilor, apelor diferitelor activităţi de gospodărire comunală, etc. - excepţiile vor fi jmtificate pnn întocmirea de studii de specialitate (obligatoriu studiu de impact) :
- în cazul descoperirii pe parcursul lucrărilor a unor vestigii paleontologies trehuie declarată imediat emitentului autorizaţiei conform prevederilor legate. Lucrările nu vor putea fi continuate decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

PTS3 - DOTĂRI PENTRU TURISM

CAPITOLUL 1. GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI art. 1. Funcţiune dominantă : activităţi şi servicii de turism art. 2. Functiuni complementare : cultură, alimentaţie publică, comerţ, locuire

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ art. 3. Utilizări permise: activităţi şi servicii de turism

art. 4. Utilizari cu conditii:

- sunt admise activităţi sportive şi comerciale cu condiţia ca acestea să se desjaşoare într-un cadru adecvat şi fără să stânjenească activităţile sau serviciile turistice;

art.5. Utilizări interzise activităţi poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, construcţii provizorii de orice natură, depozitare en-gross, depozitare pentru vânzare a unor

cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice, activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice, depozitarea de materiale refolosibile, amplasarea de platforme de precolectare a deşeurtlor care se văd din circulaţiile publice sau din instituţiile publice sau care stânjenesc circulaţia publică, staţionarea şi gararea autovehicolelor în construcţii multietajate, lucrări de terasamente care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedică evacuarea şi colectarea apelor meteorice.

CAPITOLUL 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

art. 6. Caracteristici ale construcţiilor

- latimea minima a frontului la stradă va fi de minim 15 m;
- suprafaţa minimă a parcelei va fi de 300 mp. :
- forma parcelei va fi dreptunghiulară, dezvoltată pe adâncime
- raport optim l / L 3 / m :
- parcelele de colţ vor avea o formă apropiată de patrat (raportul tinde către l = L

art. 7. Amplasarea consrucţiilor

- retragerea de la aliniament va fi de minim 4m :

-retragerea faţă de limitele laterale va fi de 3m. în cazul învecinării cu parcela cu aceiaşi utilizare şi de 5m. în cazul învecinării cu parcele a caror utilizare este alta decât cea de turism ;

- retragerea faţă de limita posterioara va fi de 5 m.

art.8. Distanţe minime ohligatorii între clădirile de pe aceiaşi parcelă

- distanţa între clădirile de pe aceiaşi parcelă va fi de minim 4m.

art.9. Accese pielonale şi auto

- pentru toate categoriile de construcţii şi amenajări de turism se vor asigura accese carosabile separate pentru turişti, acces tehnic pentru personalul de întreţinere
- aleile semicarosabile din intenorul amplasamentului, cu o lungime de maxim 25m., vor avea o lăţime minimă de 3,5m., iar cele cu lungimi mai mari de 25m. vor fi prevăzute cu supralărgiri de depaşire şi suprafeţe de manevră pentru întoarceri;
- accesele pietonale însoţesc accesele carosabile sau pot avea un traseu liber care să pună în valoare potenţialul estetico-peisagistic al vecinătăţilor ;
- în interiorul amplasamentului accesele pietonale pot funcţiona cumulat cu cele carosabile (excepţie fac accesele carosabile pentru pompieri**,** salvare, echipaje de intervenţie) sau pot avea trasee independente ;
- accesele pietonale şi auto se vor dimensiona in funcţie de capacitatea proiectată a obiectivului turistic.

art. 10. Indici admisibili

- procentul de ocupare a terenului (POT) va fi de maxim 40% ;
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT) va fi de maxim 1,2 ;
- regim de constructie : izolat

art. 11. Înaltimile const rucţiei

- regimul de înălţime pentru construcţiile care adăpostesc activităţi şi servicii turistice de maxim P+1E + M în cadrul intravilanului cu exceptia zonei de tip central din satul reţedinţă este P+ 2, P+2E+M pentru amplasamentul în extravilan

Toate construcţiile destinate turismului necesită fundamentare în Planurile Urbanistice Zonale, Planurile Urbanistice de Detaliu şi Conformare spaţial - volumetrică.

art. 12. Condiţii de însorire

- pentru toate categoriile de construcţii de turism se recomandă orientarea nord a spaţiilor tehnice şi a anexelor, iar pentru încăperile destinate cazării se recomandă orientarile : sud-vest. Sud, sud-est

art. 13. Condiţii de echipare edilitară

- racordarea la toate reţelele tehnico-edilitară de care dispune zona este ohligatorie în condiţiile unui amplasament care nu beneficiază de echipament tehnico-edilitar se impune realizarea unor reţele care să funcţioneze în sistem individual, respectându-se normele de protecţie sanitară şi cele de protecţie a mediului

In acest caz sunt obligatorii : alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă curentă, canalizare, telefonie. Lucrările de realizare, racordare şi branşare sunt suportate de beneficiar.

art. 14. Aspectul exterior al construcţiei

- din punct de vedere volumetric şi al aspectului exterior, noile constructii trebuie sa se subordoneze aspectului general al zonei
- sunt recomandate materialele de constructie locale (piatra de râu, lemn)
- se recomandă realizarea învelitorii din placi ceramice sau şită, şindrilă ;
- este interzis in mod expres folosirea pentru realizarea ânvelitorii, inchideri sau finisaje a azbocimentului, eternitului sau radonului ;

art. 15. Prescripţii speciale in zonele protejate

- ESTE interzisă aprobarea constructiilor in cadrul zonelor de protectie ale drumurilor, apelor diferitelor activităţi de gospodărire comunală, etc., excepţiile vor fi justificate prin întocmirea de studii de specialitate (obligatoriu este studiu de impact) ;
- amplasarea în cadrul zonelor menţionate in cadrul "Catalogul ariilor naturale protejate" necesită întocmirea unor studii de impact, autorizarea de construire eliberandu-se în cazul unui aviz favorabil din partea AFM.
- în cazul descoperirii pe parcursul lucrării a unor vestigii paleontologice trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei conform prevederilor legale.

Lucrările nu vor putea continua decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

- GCC - GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIRE

CAPITOLUL 1. GENERALITĂŢI. CARACTERUL ZONEI

art.1. Funcţiunea dominantă: cimitire umane, cimitire animale
art.2. Funcţiuni complementare: **nu se admit funcţiuni complementare**

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCTIONALĂ art. 3. Ultilizări permise: înhumarea cadavrelor, desfăşurarea ritualelor religioase

art.4. Utilizări cu condiţii: unităţi prestatoare de servicii (pompe funebre, producere şi desfacere accesorii necesare practicării ritualului religios) cu condiţia ca acestea să fie amplasate pe o

latura a parcelei , cu accesele dinspre spaţiul public şi fără să prezinte goluri spre interiorul parcelei (fac excepţie golurile a căror dimensiune nu depăseşte formatul de 60 x 60 cm.).

art.5. Utilizări interzise :

Sunt strict interzise orice tip de activităţi în cadrul zonelor destinate ca să funcţioneze ca cimitir de animale (put sec). Acestea vor fi împrejmuite şi vor avea asigurate zone de protectie sanitară, inclusiv perdele de protecţie realizate din vegetaţia înaltă.

CAPITOLUL 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE şi CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

art.6. Caracteristicile parcelelor:

- pentru cimitirele umane existente, în orasul FLAMANZI, avînd în vedere tendinţele de evoluţie a populaţiei, este necesară extinderea suprafeţelor alocate în prezent., pe parcele adiacente alocate acestei funcţiuni.

art.7. Amplasarea construcţiilor:

- în cazul cimitirelor umane sunt permise numai construcţiile care adăpostesc funcţiuni specifice cultului. Amplasamentul bisericilor în cimitire (în cazul unor schimburi de proprietate sau în cazul ridicării unei noi biserici) trebuie să se respecte o distanţă minima de 10m. faţă de toate limitele parcelei ;
- în cazul cimitirelor de animale este interzisă amplasarea oricărui tip de construcţie

art.8. Distanţe minime obligatorii între clădirile de pe aceiaşi parcelă:

- distanţele dintre morminte va fi de minim 1, 1 / 2m., iar distanţa dintre acestea şi limitele parcelei va fi de minim 3m. Dispunerea acestora va asigura realizarea acceselor pietonale şi a locurilor de reculegere.

art.9. Accese pietonale şi auto :

- in cazul cimitirelor umane pietonalele secundare vor fi de minim 0,75 m. lăţime, şi vor fi realizate din materiale care să permita scurgerea apelor meteorice, iar accesul pietonal principal va avea o dispunere mediană pentru o deservire eficientă, iar profilul său transversal va fi dimensionat astfel incât să poata fi folosit ocazional ca acces carosabil (3,5 - 4m. sunt necesari accesului dricului şi să poată răspumde circulaţiilor pietonale specifice participanţilor la ritualul de înhumare ;
- în cazul cimitirelor de animale este suficientă amenajarea unui acces auto cu un profil transversal dimensionat astfel încât să permită transportul cadavrelor în condiţii optime - este recomandată o lăţime de 3,5 m.

art.10. Indicii admisibili. regim de construcţie (numai pentru cimitire umane)

- procentul de ocupare al terenului (POT) va fi maxim 15% ;
  coeficieniul de utilizare al terenului (CUT) va fi maxim 0,3 .
- regim de construcţie : izolat

art.11 Înălţime construcţii (numai pentru cimitire umane)

- regimul de înălţime este parter. Pentru construcţiile care constitute cap de perspectivă şi care contribuie la constituirea siluetei generate, regimul maxim de înălţime este P+1, excepţie fac funcţiunile specifice cultului care necesită prin program înălţimi mai mari.

art.12. Condiţii de însorire (numai pentru cimitire umane)

- nu sunt recomandate altele decât cele impuse de specificul cultului

art.13. Condiţii de echipare edilitară (numai pentru cimitire umane) sunt recomandate racordurile la toate reţelele de care dispune zona. Sunt obligatorii racordurile la reţelele de alimentare cu apa curentă, canalizare, energie electrică, telefonie. In cazul în care unele dintre acestea nu sunt realizate sau în cazul în care racordurile nu se pot realiza din motive de ordin tehnic este recomandată realizarea de reţele pentru alimenlarea cu apa şi canalizare în sistem individual.

art.14. Aspectul exterior al construcţiilor (numai pentru cimitire umane)

- se va subordona specificului local şi cerintelor impuse de specificul cultului:
- sunt recomandate materialele locale (piatra de râu, lemnul),
- se recomandă realizarea învelitorilor din şiţă, şindrilă sau din plăci ceramice :
- sunt interzise realizarea de învelitori, închideri sau utilizarea ca finisaje a elementelor din azbociment, eternit, radon.

art. 15. Prescripţii speciale în zonele protejate

- este interzisă aprobarea construcţiilor în cadrul zonelor de protecţie ale drumurilor, apelor. diferitelor activităţi de gospodarire comunala etc. - excepţiile vor fi justificate prin întocmirea de studii de specialitate (obligatoriu studiu de impact) ;
- în cazul descoperirii pe parcursul lucrărilor a unor vestigii paleontologice trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei conform prevederilor legate . Lucrările nu vor putea fi continuate înainte decât în măsura în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a vestigiilor descoperite.

CAPITOLUL 4. RECOMANDĂRI SUPLIMENTARE

☑ CIMITIRE UMANE

- nivelul apelor subterane trebuie să fie >2,5 - 3,0 m. adâncime, eventual drenaj ;
- la 2.000 de locutiori sunt necesare 0,8 ha, inclusiv drumuri si suprafeţe libere;

Din aceasta suprafaţă circa (50 – 65) % sunt rezervate mormintelor, restul fiind destinate plantaţiilor şi amenajărilor speciale (promenadă, reculegere) ;

- dimensiunile uzuale pentru morminte de serie :
  - pentru adulţi de la 210 x 120 cm. până la 250 x 150 cm. ;
  - pentru cavou de la 300 x 150 cm. până la 350 x 150 cm.
  - adâncimea de la 200 până la 240 cm.
  - pentru un mormânt de serie, timpul de utilizare este apreciat la 20-25 ani., iar
  - pentru un cavou de 50-100 de ani;
- la intrarea în cimitir trebuie să existe un spaţiu deschis degajat care să permită desfăşurarea ritualului servind ca loc de servire, ca loc de adunare pentru asistenta. In apropierea intrarii trebuie să se găsească un WC public care sa fie echipat cu minim 1 pisoar, 2 WC-urib pentru barbafi şi 3 pentru femei;
- împărţirea cimitirului se face pe grupuri a căror dimensiune variază de la 30 x 30m. pâna la 40 x 40 m. Acestea sunt delimitate în funcţie de timpii de putrefacţie şi de cel de utilizare al mormintelor în vederea reintrebuinţării locurilor; conform Ordinului 536 / 1997 al Ministerului Sănătăţii privind aprobarea Normelor de igiena şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al

populaţiei , distanţa minimă care trebuie respectată între amplasamentul cimitirelor şi zona de locuire sau zona destinată desfaşurării de activităţi turistice este de minima 50 m.

☑ CIMITIRE ANIMALE

- amplasarea acestora va fi obligatoriu în afara intravilanului, într-o zonă care să nu fie de tip depresional - ventilaţia naturală - pentru o bună dispersie a emanaţiilor olfactive sau de altă natură ;
- amplasarea cimitirelor de animale va ţine seama de direcţia şi frecvenţa curenţilor de aer astfel încât aşezările umane sau zonele destinate amplasarii de obiective turistice să nu fie afectate;
- cimitirul de animale va fi delimitat cu împrejmuiri care să nu permită accesul animalelor in zona I de protecţie :
- zona II de protecţie este constituită dintr-o fâşie de minim 10m. care va fi plantat cu vegetaţie de talie înaltă şi medie (sunt recomandate următoarele specii lemnoase : fag, carpen, paltin): conform Ordinul 5367 / 1997 al Ministerului Sănătăţii privind aprobarea Normelor de igienă şi a recomandărilor privind regimul de viaţă al populaţiei, distantă minimă care trebuie respectată între amplasamentul cimitirelor de animale şi zona de locuinţe sau zonă destinată desfaşurării de activităţi turistice este de minim 200 m.

- GCS - GOSPODARIE COMUNALĂ - SALUBRITATE

Colectarea şi depozitarea rezidurilor, inclusiv a resturilor menajere a încetat să mai fie o chestiune pur individuală, devenind o problema de importanţă a publică.

Tratarea detaliată a acestui aspect este impusă şi de opţiunea de includere a aşezării în circuitul turistic.

Un aspect deosebit de complex şi dificil al protecţiei mediului în zonele locuite este colectarea, transportul şi neutralizarea deşeurilor şi rezidurilor menajere şi industriale. În general se pot distinge patru feluri de deşeuri:

- deşeuri periculoase, elementele sau rezultalele descompunerii cărora reprezinta direct sau indirect pericol pentru lumea vie, având efecte otrăvitoare, infectează sau reprezintă pericol de incendiu sau explozie;
- deşeuri nepericuloase, dar care nu se descompun şi deci se acumulează în cantităţi uriaşe în mediul urban şi astfel produc dezechilibru ;
- alte deşeuri, care nu fac parte din primele două grupe, care într-un fel sau altul dezechilibrează mediul;
- resturi menajere.

În continuare sunt prezentate prescripţiie elaborate la nivelul acestui UTR considerdndu-se că din cele patru feluri de deşeuri, la nivelul orasului FLAMANZI problemele majore sunt datorate :

- colectării, transportului şi depozitării resturilor menajere:
- colectarii, transportului si depozitării resturilor din activitatile industriale

CAPITOLUL 1. GENERALITĂŢI: CARACTERUL ZONEI

art. I . Funcţiunea dominantă : asigurare salubritate

art. 2. Funcţiuni complementare nu se admit funcţiuni complementare

CAPITOLUL 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

art. 3. Utilizări permise : depozitare deseuri şi reziduri menajere sau de alta natura;
art. 4. Utilizări cu condiţii: este permisă organizarea de spaţii plantate cu condiţia ca nici o parte a speciilor plantate să nu fie comestibilă sau să nu poata fi folosită ca materie primă în industria alimentară.
art. 5. Utilizări interzise sunt interzise orice tip de activităţi cu excepţia celor de depozitare, anihilare şi distrugere a deşeurilor şi rezidurilor menajere sau de altă natură.

CAPITOLUL 3. CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFORMAREA A CONSTRUCŢIILOR

Construcţiile care se vor amplasa în limitele acestui UTR nu adăpostesc funcţiunea de locuire sau activităţi turistice - singurele funţiuni sunt cele necesare desfăşurării activităţii salariaţilor şi asigurării condiţiilor pentru igienă acestora.
art. 6. Caracteristici ale parcelelor: suprafaţa minimă a parcelei destinată depozitării, anihilării şi distrugerii desenelor şi rezidurilor va fi de minim 0,5 ha - suprafaţa calculată pentru a satisface o populaţie de 2.000 locuitori.

art. 7. Amplasarea construcţiilor
- amplasarea construcţiilor se va face pe o latură a parcelei, se recomandă ca aceasta să fie cea dinspre nord-vest, la o retragere care să permită accesul maşinilor de salubritate şi plantarea unei fâşii de spaţiu verde.
art.9. Distanţe minime obligatorii între clădirile de pe aceeaşi parcelă
- distanţa minimă între construcţii va fi de minim 4m .
art. 9. Accese pietonale şi auto
- accesele auto vor fi dimensionate astfel încât să permită circulaţia în condiţii optime a maşiniilor de salubritate, lăţimea minimă a părţii carosabile va fi de minim 4m. cu supralărgiri la fiecare 50m. pentru depăşiri sau staţionare dreapta:
- accesele auto vor avea prevazute o suprafaţa destinată executării manevrelor de întoarcere a maşinilor, rază minimă de curbură va fi de 9m., lăţimea minimă de 6m., iar lungimea minimă de 15m:
- accesul auto va avea prevazută o amenajare a părţii carosabile coborâtă faţă de nivelul terenului cu circa. 30 cm, plină cu apa, care are rolul de a spăla pneurile maşinilor de salubrtiate la ieşire. Materialele folosite pentru realizarea acestei amenajări trebuie să fie impermeabile iar dimensiunile minime vor fi de 4 x l5 m. Apa trebuie sa fie încontinuu primenită iar apa uzată trebuie neutralizata inainte de a fi deversată:
- accesele pietonale se recomandă a avea o dispunere şi un traseu liber, separat de cel carosabil
art. 10. Indici admisibili, regim de constructie
- procentul de ocupare al terenului (POT) va fi de maxim 10 %; - coeficientul de utilizare al terenului (CUT) va fi de 0, 1;
- regim de const rucţie : izolat.
art. 11 .Înălţimea const rucţiei : regimul de inaltime este strict limitat la P.
art.12. Condiţiile de însorire
- încăperile destinate laboratoarelor de analiză, vestiare se vor orienta spre nord;

- este interzisă orientarea spaţiilor care adăpostesc funcţiuni majore spre rampa de gunoi fiind recomandată tratarea oarbă a faţadelor sud, sud-est, est.

art.13. Condiţii de echipare edilitară

- este obligatorie realizarea şi exploatarea reţelelor de alimentare cu apă şi de canalizare în sistem individual precum şi branşarea la reţelele de energie electrică.

art.14. Aspectul exterior al construcţiilor

- aspectul exterior al construcţiilor trebuie să fie neutru, fără a se impune in configurarea peisajului.

art. 15. Prescripţ ii speciale în zonele protejate:

- în cazul descompunrii pe parcursul lucrărilor a unor vestigii paleontologice trebuie declarată imediat emitentului autorizaţiei conform prevederilor legale. Lucrările nu vor putea fi cont înainte decât în măsură în care ele nu vor prejudicia cercetarea, conservarea , restaurarea sau punerea in valoare a vestigiilor descoperite.

CAPITOLUL 4. RECOMANDARI SUPLIMENTARE Schemă funcţională a serviciului de salubritate este următoarea:

Producere gunoi ⇨ Depozitare ⇨ Colectare şi transport ⇨ Depozit inter medlar ⇨

Anihilare / Utilizare (Reciclare) ⇨ Distrugere

Primaria trebuie să asigure cadrul desfăşurării în bune condiţii a procesului prezentat. Importantă este asigurarea continuităţii şi coerenţei de desfăşurare avându-se în vedere ca în sezonul cald ridicarea gunoiului se face la intervale de maxim 2 zile iar in sezonul rece nu trebuie să depăşească 3 zile.

- amenajarea unui depozit de reziduri menajere comportă următoarele lucrări:
  - nivelare teren la pante de 1-2%,
  - impermeabilizare cu un strat de 0,30m. argilă sau cu polietilenă,
  - realizarea unui drenaj prin tuburi de beton perforate,
  - realizarea instalaţiilor de epurare a apelor uzate,
  - realizarea plantaţiilor de protecţie.
- în exploatare, depozitul de reziduri se umple cu straturi succesive de 1,5mc.de gunoi şi 0.30m. pământ sau moloz,
- în mediul rural se apreciază circa 220kg.gunoi/locuitori/an, cu o greutate medie de 400 kg.

Rezultă un necesar de depozitare de circa 0,5 mc./locuitor şi an. Pentru o perioadă de utilizare de circa 20 ani rezulta un volum de 10 mc./locuitor. La o înălţime de 6,0 m. din care 4,5m. înălţime utilă rezultă o suprafaţă utilă de 2,20 mp./locuitor în 20 ani, ceea ce conduce la aprecierea unui necesar de circa 0,5 ha. pentru o comună cu o populaţie de 2.000 locuitori.

Prin Legea nr.9/1973 , art.37.,lit.c., privind protecţia meduilui înconjurător stabileşte o regulă generală după care, pentru prevenirea şi combaterea poluării mediului în aşezările omeneşti şi in cuprinsul teritonului din jurul acestora, prefecturile şi primariile sunt obligate să ia măsuri pentru îmbunătăţirea sistemului de colectarea, transportul şi neutralizarea deşeurilor şi rezidurilor

menajere şi industriale, amenajarea de staţii pentru recuperarea şi valorificarea sau distrugerea acestora.

Aliniatul 2 al aceluiaşi articol prevede ca depozitarea, aruncarea sau evacuarea rezidurilor menajere şi industriale pe teritoriul aşezărilor umane şi în jurul acestora sunt permise numai în locuri destinate acestui scop cu respectarea reglementărilor legale:

- printre cerinţele ce trebuie să le îndeplinească teritoriile destinate dezvoltării localităţilor, în Normele de igienă se enumeră şi aceea de a asigura condiţii igienice de indepartare a rezidurilor solide şi de intretinere a salubrităţii solului (pct.1,1 litera e.)

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit trebuie să se precizeze şi amplasamentele platformelor organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare a gunoiului menajer (în cazul în care nu au prevăzute camere speciale de depozitare în interiorul clădirii).

Suprafaţa de depozitare a platformelor se va dimensiona pe baza indicelui maxim, pe locuitor şi pe zi, de producere a gunoiului. În cazul când acest indice nu este cunoscut, dimensionarea se poate face calculându-se o pubela (de câte 110 litri) la un numar de trei apartamente, pentru ipoteza evacuării gunoaielor la intervale de cel mult două zile:

- la unitatile de alimentatie publica (cantine, restaurante), unitatile sanitare cu paturi, la grădiniţe şi la creşe se va avea în vedere ca evacuarea rezidurilor trebuie asigurată zilnic,
- in zonele de odihnă şi recreaţie se interzice amplasarea locurilor de depozitare a rezidurilor în cadrul amenajării şi dotării unor asemenea zone trebuie să se asigure locuri pentru colectarea temporară a gunoaielor (art. 8. lit. b)

6. OBIECTIVE şi STRATEGII DE DEZVOLTARE URBANĂ

Planul Urbanistic General al orasului FLAMANZI constitute documentaţia care stabileşte obiectivele, acţiunile şi măsurile de dezvoltare urbană a localităţii. Actulizarea Planului Urbanistic General va avea la bază analiza multicriterială şi ANALIZA SWOT a situaţiei existente în funcţie de evoluţia şi tendinţelei înregistrate de factorii economico-sociali şi demografici (tendinţe, dinamici).

Scopul pentru care a fost realizată Actualizarea PUG al orasului FLAMANZI este acela de a alinia politicile locale de administrare a teritoriului orasului din punct de vedere urbanistic la Strategia şi planul de dezvoltare locală ca şi oras european în perioada 2008 – 2013.

S-au stabilit cadrul general şi prescripţiile specifice pentru o reorganizare funcţională a cadrului construit, relansarea vieţii economice şi sociale a localitatii.

Pentru atingerea acestui scop au fast propuse o serie de măsuri care urmăresc în principal **obiectivele:**

- înfrumuseţarea şi ridicarea calitatii vieţii în orasul FLAMANZI.
- identificarea de noi resurse de dezvoltare economică,
- asigurarea protecţiei mediului natural şi construit

Planul Urbanistic General, reprezintă, prin Regulamentul Local de Urbanism la nivelul organizării intravilanului, un instrument de lucru pentru administraţia locală.

Planul Urbanistic General şi Regulamentul de Urbanism aferent odată aprobate, devin **acte de autoritate ale administraţiei locale, conţinând:**

- strategiile,
- reglementarile
- servituţile de urbanism aplicate în utilizarea terenurilor şi construcţiilor din localitate.
- conţinutul documentaţiei prezintă două categorile de prevederi:

Prevederi cu caracter de reglementare specifică

Se aplică fiecărui imobil în parte, fiind caracterizate de un grad mare de detaliere şi precizie. Respectarea lor este obligatorie atât pentru autoritatea administraţiei locale cât şi pentru persoanele fizice sau juridice din teritoriu. Aceste prevederi sunt cele cuprinse in prescriptiile stabilite pentru fiecare zona, subzona functionala sau U.T.R.

Elaborarea prevederilor cu caracter de reglementare specifice se bazeaza pe identificarea şi interpretarea incadrarii in reteaua de localitati si in teritoriul administrativ< tendintele şi dinamicile socio-economice si demografice, zonari functionale, disfunctii, **configuraţii** spatial-volumetrice.

Prevederi cu caracter de reglementare generală

Trasează principalele direcţii de dezvoltare şi descriu caractersticile majore ale orasului

Respectarea lor este obligatorie numai pentru autorităţile administraţiei de stat. Conţinutul **acestor prevederi** directoare nu este suficient de particularizat pentru a putea fi aplicat asupra unor proprietăţi.

Principalele politici a căror aplicare trebuie să constitute un deziderat al autorităţilor locale sunt:

- politici de stimulare a iniţiativei private;
- politici de mediu.

Principalele obiective stabilite în urma analizei economice şi democratice au stat la baza întocmorii **Strategiei Locale de Dezvoltare** a Consiliului Local care prezintă un sistem coerent de obiective, politici, programe şi planuri de dezvoltare din care face parte şi Planul Urbanistic General.

Consiliul local trebui să promoveze politicile de valorificare a potenţialului funciar şi circulaţa terenurilor,

- % invest iţiilor bugetare şi fiscale ca suport al acestor politici ,
- promovare a unor zone de interes (de reglementare),
- reprezentare, identitate (caracterul economic al orasului),
- stimularea iniţiativei private şi
- protecţia şi conservarea mediului.

Aplicarea acestor politici vor avea ca finalitate atingerea obiectivelor de dezvoltare urbană a aşezării. Stabilirea obiectivelor are la baza următoarele considerente:

☞ **Financiare** ce consta în:

- acordarea de sprijin financiar direct sau indirect unor programe de dezvoltare, asigurarea accesului întreprinzătorilor particulari la surse de finanţare şi sisteme de garantare.

☞ **Logistice î**n ceea ce priveşte:

- organizarea activităţilor de informare, consultanţă pentru intreprinzătorii din oras, facilitarea accesului echitabil la resursele publice (terenuri, infrastructură) necesare demarării unor afaceri,

☞ **Legislativ - instituţionale** privind:

- iniţierea unor proiecte locale de valorificare a resurselor umane şi materiale,
- asigurarea unui cadru adecvat pentru stabilirea contactelor şi relaţiilor cu organizatii şi instituţii guvernamentale şi neguvernamentale pentru valorificarea potenţialului existent în oras.

Principalele iniţiative, măsuri viitoare cuprinse în Planul Local de Dezvoltare al orasului, pe categorii s-au stabilit pornind de la contextul european şi naţional în care se va dezvoltă localitatea, dar ţinînd cont de limitele şi specificul cadrului naţional şi regional strategic.

OBIECTIVELE STRATEGIEI LOCALE DE DEZVOLTARE DURABILĂ

Strategia de Dezvoltare Locala se adreseaza comunitatii locale, care si-a aratat interesul pentru obiectivele prezentei strategii si pe care le sustin, asa cum reiese din consultarea prin chestionar a comunitatii.

Obiectivele se vor concretiza în programe sau proiecte care vor ţine cont de următoarele:

◘ Administraţia publică locala va evalua permanent oportunitatea realizarii unor investiţii în zonă, ţinând seama de:

- resursele sale financiare prezente şi viitoare ;
- opţiunile populaţiei pentru încurajarea responsabilităţii comunitare şi iniţiativa

individuală ;

- parteneriatele publice – private pentru dezvoltarea proiectelor locale ;

◘ Concordanţa dintre ţintele fixate prin programe şi obiectivele prezentei Strategii de Dezvoltare Locală în condiţii ideale dar şi în cele impuse de resurse financiare limitate care restricţionează modalitatea de cofinantare a proiectelor pentru care se doreşte finanţarea. Mecanismele administrative şi juridice care trebuiesc activate pentru atingerea ţintelor propuse.

◘ Nivelul de popularizare a proiectelor lansate, mecanismele, tehnicile şi suportul tehnic adecvat (dezbateri şi consultari, publicaţii, staţii radio – TV locale).

◘ Implicarea părţilor interesate în realizarea unui proiect, sau formarea **G**rupurilor de **A**cţiune **L**ocală pentru promovarea proiectelor propuse de comunitate / comunităţi înrudite prin interese comune în zonă, folosind fondurile de finanţare – programul **LEADER** deoarece , implicarea tuturor partenerilor, cum ar fi societatea civilă, administratia publică locală sau grupuri interesate, este calea cea mai sigură pentru implementarea rapidă a obiectivelor Strategiei de Dezvoltare Locală.

◘ **Planul Urbanistic General prin reglementările şi prescripţiile sale, alături de Planul de Amenajare a Teritorilui trebuie să fie suporturile necesare realizării obiectivelor strategice Realizarea obiectivelor înseamnă de fapt transformarea orasului FLAMANZI dintr-un oras din regiunea Nord Est a României (nivelul cel mai scăzut de dezvoltare), într-un oras European a zilelor noastre.**

Formularea Strategiei de dezvoltare locală porneşte de la următoarele premise:

• Promovarea standardului calitativ al serviciilor şi a imaginii orasului în general ;
• Reabilitarea construcţiilor care aparţin patrimoniu Primăriei FLAMANZI ;
• Îmbunătăţirea condiţiilor de viaţă ale locuitorilor orasului (locuinţe, echipare edilitară, locuri de muncă);
• Oportunităţi pentru intervenţia sectorului privat în operaţiuni , sub forma investiţiilor directe în proiecte izolate, sau sub forma parteneriatelor sau consultărilor permanente între parteneri;
• Strategia trebuie sa se bazeze pe caracterul social al proceselor, pe suportul şi participarea activă a comunitatii, şi să permită flexibilitate de adaptare la schimbările din evoluţia locală.

În concordanţă cu premisele de formulare a strategiei şi cu perspectivele de dezvoltare a orasului FLAMANZI, *conceptul strategic* trebuie formulat astfel încât transpunerea sa intr-un plan strategic să asigure un pachet de acţiuni care vor conduce la : - creşterea economică, - creşterea bazei de impozitare, - crearea de locuri de muncă şi imbunătăţirea calităţii mediului de viaţă al comunei.

Conceptul strategic de dezvoltare se traduce astfel printr-o dezvoltare economică datorată poziţiei geostrategice a comunei, determinată de atragerea de investitori, dezvoltarea de activităţi economice şi promovarea investiţiilor. În acest sens, trebuie urmate două priorităţi :

- cresterea gradului de atractivitate a comunei (plastica arhitecturală a fondului construit, echipare edilitară, calitatii vieţii şi a serviciillor oferite, calitatea mediului şi oferta agrementală şi turistică)
- facilităţi oferite investitorilor locali sau atraşi din afara localităţii printr-o politică

atentă cu terenurile şi construcţiile cu potenţial imobiliar atractiv şi printr-o politică fiscală adecvată intereselor strategice pe termen scurt şi pe termen lung

OBIECTIVELE GENERALE

- Asigurarea condiţilor pentru crearea unor activităţi rentabile în agricultură;
- Împădurirea terenurilor neproductive şi a terenurilor degradate;
- Îmbunătăţirea şi dezvoltarea infrastructurii de transport, telecomunicaţii şi energie;
- Protejarea mediului prin conformarea progresivă cu standardele de mediu din Uniunea Europeană pe care Romania va trebui să le atingă în totalitate;
- Îmbunătăţirea sistemului de sănătate local;
- Garantarea accesului neîngrădit al populaţiei şi al consumatorilor economici la infrastructură (apă, canalizare, gaze naturale, căi de transport);
- Dezvoltarea turismului ;
- Adaptarea la standardele europene a şcolilor şi gradiniţelor, unităţilor sanitare,
- Combaterea excluderii şi dezechilibrelor sociale şi creşterea ratei de ocupare a populaţiei prin creerea de noi oportunităţi investiţionale.

OBIECTIVE SPECIFICE

Dezvoltare rurală. Agricultura şi silvicultura

- Sprijinirea producătorilor de pe raza orasului pentru infiinţarea de asociăţii pentru a beneficia de oportunităţile care decurg din aceasta;
- Implementare varietăţii activitaţilor agricole deoarece valorifică resursele locale şi genereză venituri la bugetul local;
- Crearea unor sisteme pentru adaptabilitatea la condiţile climatice şi utilizarea unor tehnici pentru dezvoltarea agriculturii durabile;
- Eficientizarea practicilor agricole pentru creşterea productivităţii lucrărilor agricole.
- Impădurirea sau reabilitarea terenurilor neproductive ale orasului.;
- Conservarea şi protejarea capitalului silvic al orasului.

Infrastructura şi Factorii de Mediu • Conservarea, renovarea şi întreţinerea centrelor satelor, afirmarea specificului şi istoricului zonei;

- Întreţinerea drumurilor nationale, judeţene care deserveasc nevoile curente ale locuitorilor şi activităţile economice;
- Corelarea sistemului de transport al persoanelor sau de mărfuri cu reţelele disponibile ;
- Extinderea sistemelor de furnizare a apei curente capabile să deservească locuitorii orasului;
- Infiinţarea sistemului de canalizare şi a unei staţii de epurare necesare locuitorilor si agenţiilor economici din zona;
- Racordarea localităţii la reţeaua zonală de gaz în beneficiul cetăţenilor orasului;
- Extinderea retelei de electricitate pe intreg teritoriul administrativ al orasului;
- Modernizarea pietei mixte;
- Construirea unui bloc de locuinţe cu 6 apartamente pentru benefeciarii stabiliţi de consiliul

local;

- Modernizarea clădirii Poştei;
- Dotarea şi extinderea imobilelor de interes public pentru deservirea cetăţenilor la standardele actuale ale relaţiilor cu publicul şi pentru diversificarea serviciilor oferite specifice zonelor rurale;
- Restaurarea clădirilor din patrimoniu istoric, cultural, artizanal şi religios, punerea lor în valoare în cadrul unui program de dezvoltare a turismului ;
- Realizarea Planului de Amenajare a Teritoriului;
- Stabilirea regulilor de folosire durabilă a terenurilor din oras respectând Planul de Urbanism General, ca instrument de planificare spaţială.
- Informarea populaţiei asupra riscurilor cauzate de deversarea apelor uzate in locuri neamenajate;
- Prevenirea poluarii aerului si conservarea calităţii;
- Utilizarea echilibrată a resurselor de apă;
- Sprijinirea şi promovarea practiciilor de agricultură ecologică;
- Constituirea unui sistem de epurare a apelor uzate;
- Curaţarea cursurilor de apa şi a domeniului public;
- Constituirea unor mecanisme de colectare selectivă a deşeurilor;
- Realizarea unui spaţiu de depozitare a deşeurilor;
- Împădurirea suprafeţelor degradate, pentru prevenirea alunecărilor de teren.

Masuri pentru asigurarea unui mediu de viata sanatos:

Pentru gospodărirea durabila a resurselor de apa:

Toate lucrările ce se vor executa pe ape sau in legătura cu apele se vor face numai in baza avizului de gospodărire a apelor , respectiv a notificării de începere a execuţiei conform reglementarilor legale in vigoare.

a) Asigurarea alimentarii continue cu apa a folosinţelor si in special a populaţiei :

• Zonele din care se captează apa ce va fi folosita ca apa potabila trebuie îngrijite astfel incat sa se evite inca de aici poluarea lor, motiv pentru care se instituie "zone de protecţie sanitara" (cu regim sever , cu regim de restricţie si perimetru de protecţie hidrogeologica) pentru sursele de alimentare cu apa , lucrări de captare , reţele de transport, distribuţie si de inmagazinare. Ele sunt reglementate prin H.G. nr.101/03.04.1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecţie sanitara, publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 62 /10.04.1997.

b) îmbunătăţirea calităţii resurselor de apa la evacuare:

- Capacitatatea sistemului de alimentare cu apa va fi pus de acord cu capacitatea sistemului de canalizare si epurare a apelor uzate in oras.

Preluarea apelor pluviale se propune a se realiza in rigole deschise din dale de beton amplasate pe laturile carosabilului, cu deversare libera in emisar, considerandu-se ca aceste ape sunt convenţional curate. Acest lucru implica faptul ca, la gospodăriile individuale care au grajduri pentru creşterea animalelor, panta de scurgere de la grajduri sa nu fie spre trama stradala.

Identificarea si implementarea unor mijloace de prevenire, limitare si diminuare a efectelor poluării accidentale.

c) Reducerea riscului producerii de inundaţii:

Constituirea unor zone de protecţie a raurilor

Urmărirea comportării si intretinerea lucrărilor hidrotehnicei .
Realizarea unor construcţii şi amenajări ce au drept scop limitarea riscurilor naturale (lucrări hidrotehnice pentru atenuarea si devierea viiturilor, lucrări de combatere a eroziunii de adâncime) si orice fel de construcţii si amenajări care se vor realiza pe baza de studii de specialitate, hidrologice si de fezabilitate pentru combaterea inundaţiilor
îmbunătăţirea managementului luncilor inundabile prin interzicerea amplasării construcţiilor in zonele inundabile si evacuarea celor existente.
Lucrări locale de apărare impotriva inundaţiilor.
îmbunătăţirea prognozelor inundaţiilor si a monitorizării acestora.
îmbunătăţirea planurilor de acţiune si intervenţie in caz de calamităţi naturale.
Evaluarea si modelarea locala a impactului schimbărilor climatice globale asupra ciclului natural al apelor de suprafaţa.

Pentru componenta de mediu aer:
Evaluarea impactului activităţilor antropice asupra atmosferei trebuie făcuta in condiţiile realizării următoarelor:
Reducerea sub normele de emisie a evacuărilor de poluanţi in atmosfera, pe baza principiulu "poluatorul plăteşte".
Masuri pentru diminuarea impactului/disconfortului generat de trafic.
Realizarea de spatii verzi de protecţie in intravilan.

Pentru componenta de mediu sol si gestiunea deşeurilor
Se vor respecta distantele minime de protecţie sanitara, recomandate intre zonele protejate protejate si o serie de unităţi care produc disconfort si unele riscuri sanitare conform OMS 536/1997 (ferme , târguri ,staţii de epurare , cimitire, etc).
Stabilirea si realizarea punctelor (platformelor) de precolectare selectiva a deşeurilor pe teritoriul comunei (in intravilan).
întreţinerea platformelor de precolectare si preluarea, transportul deşeurilor din aceste puncte de colectare se va face de către societăţi specializate in colaborare cu Primăria.

- Deseurile menajere din punctele de precolectare vor fi preluate si duse la halda stabilita
- Implementarea unor instrumente economice locale a căror aplicare sa stimuleze activitatea de reciclare si reutilizare a deşeurilor.
- Interzicerea oricăror deversări necontrolate de ape uzate , reziduuri si depuneri de deşeuri deşeuri in cursurile de apa si pe malurile acestora.

- Instituirea zonelor de protecţie sanitara a fântânilor, asigurarea acestora cu capace si ghizduri inalte de 70-100 cm, respectarea distantelor sanitare intre acestea si eventualele surse surse de impurificare (microferme de animale).
- Reconstrucţia ecologica a zonelor care au fost afectate de depozitarea deşeurilor.
- Respectarea tehnologiilor de utilizare si tratare a terenurilor cu ingrasaminte chimice.
- Nu se vor introduce substanţe poluante in sol si nu se va modifica structura sau tipul solului.

Utilizarea îngrăşămintelor organice din gospodăriile proprii cu evitarea scurgerii in emisari

Pentru păduri, zone naturale si arii protejate
In plansa de reglementari urbanistice sunt marcate:

- zonele cu risc natural(inundatii)
- zona de protecţie sanitara in jurul staţiei de epurare
- zonele de protecţie sanitara in jurul cimitirelor.

- Se vor respecta distantele minime de protecţie sanitara, recomandate intre zonele protejate si o serie de unităţi care produc disconfort si unele riscuri sanitare conform OMS 536/1997 (ferme, târguri, staţii de epurare, cimitire, etc).

- Amplasarea locuinţelor sau a unităţilor economice in vecinătatea ariei de protecţie trebuie sa se faca cu respectarea legislaţiei in vigoare privind ariile protejate. Se va asigura conservarea acesteia.
- Schimbarea destinaţiei terenurilor prevăzute in planurile urbanistice ca spatii verzi amenajate este interzisa (cu excepţia prevăzuta de lege), conform art. 71 din Legea nr. 265/2006, privind protecţia mediului.
- Protecţia, conservarea si refacerea diversităţii biologice specifice agro-sistemelor prin aplicarea tehnologiilor favorabile unei agriculturi durabile

Programul de monitorizare a efectelor implementării Planului Urbanistic General al Comunei Veresti asupra mediului

Titularul va monitoriza si va tine evidenta scrisa a acţiunilor si masurilor privind:

- implementarea proiectelor de alimentare cu apa, canalizare si realizare a staţiilor de epurare aferente;
- analiza sistematica a calităţii apei freatice, utilizate ca sursa de apa potabila, conform normelor impuse de autorităţile sanitare;
- se va impune obligatoriu operatorilor/administratorilor serviciilor de alimentare cu apa, canalizare si epurare ape uzate asigurarea monitorizării calităţii apelor de suprafaţa si subterane, posibil a fi afectate de activităţile desfăşurate de aceştia;
- realizarea obligaţiilor pentru implementarea Directivei 1999/31/EC, privind depozitarea deşeurilor, transpusa in legislaţia romaneasca prin H.G. nr. 349/2005, respectiv închiderea si reabilitarea zonelor de depozitare a deşeurilor pana la 16.09.2009;
- derularea contractelor cu terţi pentru prestarea serviciilor de colectare si transport a deşeurilor;
- întreţinerea drumurilor si rigolelor de scurgere a apei pluviale, a podurilor si podeţelor existente;
- intretinerea amenajărilor si indiguirilor pentru prevenirea inundaţiilor;
- conştientizarea populaţiei privind necesitatea respectării regulamentului de salubritate si a gestionarii ecologice a deşeurilor;
- informarea cetăţenilor privind strategia de dezvoltare a orasului si a obligaţiilor legale pe linie de protecţie a mediului ce le revin.

Conform art.27, alin.(3) al HG 1076/2004, titularul Planului Urbanistic General al comunei Veresti, judeţul Suceava, are următoarele obligaţii:

- indeplinirea programului de monitorizare a lucrărilor de investiţii propuse prin Planului Urbanistic General;

Economie, Mediul de afaceri şi Turism • Sprijinirea dezvoltării industriei care valorifică resursele naturale locale, dinamice si capabile sa folosească potenţialul uman semnificativ existent, capabil să realizeze implinirea profesională şi materială a locuitorilor orasului şi să aducă venituri la bugetul local ;

- Autorizarea crearii de unităţi industriale durabile care nu afectează mediul,
- Diversificarea serviciilor oferite către populaţie prin mărirea numărului societatilor comerciale;
- Susţinerea şi dezvoltarea unor tehnici eficiente de marketing pentru atragerea turiştilor în oras.
- Ocrotirea micilor întreprinzători pentru dezvoltarea de servicii şi activităţi productive.

- Practicarea unor produse turistice variate cu oferte diversificate pentru atragerea turiştilor;

- Pregatirea practicantilor de agroturism prin programe speciale;
- Sprijinirea evenimentelor locale prin actiuni eficiente de promovare;
- Aplicarea unor masuri eficiente de marketing.

Educatie, cultură şi resursele umane

- Accesul neîngrădit la un sistem educaţional performant, flexibil şi adaptat condiţiilor din mediul urban;
- Reabilitarea clădirilor în care se desfăşoara procesul de învăţământ;
- Constructia de gradiniţe pentru asigurarea necesarului de locuri existent ;
- Crearea mediului favorabil persoanelor care doresc să se perfecţioneze în permanenţă;
- Infiinţarea unei baze materiale capabile să satisfacă nevoile legate de actul educaţional;
- Indrumarea şi orientarea tinerilor în domeniul formării profesionale;
- Transmiterea practicilor tradiţionale generaţiilor viitoare;
- Accesul transparent la sursele de informare tradiţionale şi moderne;
- Organizarea activităţilor socio-culturale în spaţiile destinate acestor evenimente ;
- Sprijinirea tinerilor pentru întemeierea de familii prin crearea de condiţii atractive de stabilire a domiciliului în oras indiferent de domiciliul individulal deţinut ;

- Ofertă pentru tineri de a urma cursuri de reconversie profesională în domenii căutate pe piaţa forţei de muncă.
- Reducerea numărului de şomeri prin crearea de noi locuri de muncă, în special în domeniul Serviciilor ;
- Dezvoltarea serviciilor de asistenţă socială pentru minori, vârstnici sau cu dezabilitati;
- Realizarea coeziunii dintre Administraţia Publică Locală şi societatea civilă pentru rezolvarea problemelor de interes comunitar.

7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Principalele obiective de utilitate publică propuse în cadrul Planului Urbanistic General se referă la :

- completarea şi închegarea zonei centrale şi a celei de locuire
- dotări social culturale noi
- echiparea cu noi funcţiuni turistice, spaţii verzi, amenajări sportive şi de agrement
- protecţia şi conservarea mediului
- organizarea circulaţiei şi transporturilor, echiparea cu noi reţele tehnico-edilitare

Realizarea obiectivelor de utilitate publică presupune :

1. CONSOLIDAREA CAPACITĂŢII INSTITUŢIONALE A PRIMĂRIEI FLAMANZI

Respectarea diversităţii şi a problemelor specifice orasului şi asigurarea participării cetăţenilor la luarea deciziilor ce vizează rezolvarea propriilor probleme, constituie condiţiile de bază ale unei dezvoltări social-economice rapide. În acest scop autoritatea publică locală, fiind o interfaţă între cetăţean şi nivelul statal, trebuie să elaboreze şi să dezvolte un sistem de administrare bazat pe promovarea autonomiei locale reale şi consolidarea cadrului instituţional.

Activitatea publică locală va fi orientată spre:

- Dezvoltarea durabilă a comunităţii se va realiza cu ajutorul unirii eforturilor tuturor locuitorilor pentru soluţionarea problemelor comune;
- Dezvoltarea infrastructurii comunităţii (aprovizionarea cu apa, canalizare etc.)
- Ajustarea în continuare a cheltuielilor bugetare la posibilităţile reale de acumulare a veniturilor la buget;
- Elaborarea, aprobarea şi controlul strict asupra executării bugetului.

Gestionarea eficientă a mijloacelor publice, prin:

- Aplicarea procedurilor legale de licitaţie publică pentru achiziţia de bunuri, servicii şi executarea de lucrări ;
- Controlarea tendinţelor de creştere a cheltuielilor materiale pentru menţinerea echilibrului bugetar ;
- Responsabilizarea persoanalului cu functii publice indiferent de nivel organizatoric ;

Consolidarea finantelor publice:

- Asigurarea surselor financiare pentru satisfacerea necesitatilor social-economice şi culturale ale populatiei, pentru devoltarea teritoriului subordonat;
- Constituirea de fonduri extrabugetare pentru susţinerea unor programe de interes local;
- Sprijinirea dezvoltării antreprenoriatului ca forţă motrice a economiei de piaţă.

Stabilirea şi promovarea parteneriatulor :

- Sprijinirea ONG - urilor care îţi desfăşoara activitatea în folosul cetăţeanului;

- Participarea administraţiei locale la proiecte investiţionale comune cu sectorul economic in domeniile social, cultural şi de mediu.
- Consolidarea managementului administratiei publice locale consta in: -

Dezvoltarea managementul resurselor umane (Preocuparea autorităţii locale pentru pregătirea continuă a funcţionarilor publici pe domeniile prioritare de dezvoltare) -

Dezvoltarea nivelului de pregatire profesionala (Identificarea unui sistem de training adecvat; Identificarea necesitatilor si oportunitatilor de instruire; Corelarea necesitatilor cu potentialul uman existent.)

Utilizarea eficienta a resurselor umane (Identificarea corectă a modului de organizare a activităţilor funcţionarilor publici).

Creşterea responsabilităţii şi a independentei profesionale *(* Responsabilizarea funcţionarilor publici in conformitate cu prevederile legale; Conştientizarea importantei activitatii fiecarui angajat; Transparenţa functionarii sistemului institutional la nivel de angajat)

Schimbarea raportului dintre administrate si cetatean (Serviciul public orientat in folosul cetateanului; Eliminarea blocajelor birocratice cu care sunt confruntati cetatenii şi agenţii economici; *E*xtinderea participării a societăţii civile la procesul decizional; Comunicare modernă cu cetatenii orasului).

Realizarea unui sistem de monitorizare a calitatii serviciilor publice (Administrarea corespunzatoare a banilor publici ; Programarea eficienta a cheltuielilor şi veniturilor; Dezvoltarea orasului prin atragerea de finanţări nerambursabile).

Implementrea managementul informaţiei (Analizarea nevoilor in domeniul software; Corelarea şi integrarea bazelor de date din institutie)

2. REALIZAREA PROIECTELOR PROPUSE PRIN PLD CA PARTE A STRATEGIEI LOCALE DE DEZVOLTARE PENTRU PERIOADA 2007 – 2013.

Pentru realizarea acestor obiective sunt necesare a fi realizate o serie de studii de specialitate iniţiate şi finanţate de la bugetul local sau atrase.

Obiectivele PLD al orasului FLAMANZI sunt redatre în anexele de mai jos

Se poate concluziona că dezvoltarea localităţii prin utilizarea rationala a terenurilor destinate serviciilor şi institntiilor publice, a zonelor de locuit individuale şi zonele de spatii verzi, sport, agrement. necesitatea elaborarii in continuare de studii de fezabilitate, documentaţii tehnice de intervenţie, documentaţii urbanistice.

8.ANEXE la REGULAMENT (extras din R.G.U)

Sunt redate în Volumul III