

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic de zonă
– Lanul Gării – și a Regulamentului de aplicare al acestuia

Consiliul Local al municipiului Onești, județul Bacău;

Având în vedere Raportul de Specialitate al serviciului Urbanism;

În temeiul dispozițiilor art.38 lit."m" și art.46 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală precum și Legea nr.350/6 iulie 2001 Anexa nr.1 privind competențele de avizare și aprobare a documentațiilor de Urbanism;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. - Se aprobă Planul Urbanistic de zonă – Lanul Gării – privind construcția de locuințe individuale cu P și P + 1 și regulamentul de aplicare.

Art.2. – Se resping punctele 1 și 3 din avizul nr.1/11.02.2002 a Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului a Consiliului Județean Bacău referitoare la realizarea studiului de circulație și organizarea unui centru de cartier în zona "Lanul Gării".

Art.3. - Serviciul Urbanism va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Croicu Ion

Contrasemnează,
Secretarul municipiului Onești,
Cons.jr.Ghiță Ganea

Nr.27
din 27 iunie 2002
Red.SM
Dact.ca



5500 BACAU - ROMANIA

S.C.

GENERAL - PROIECT S.A.

J 04/156/1991

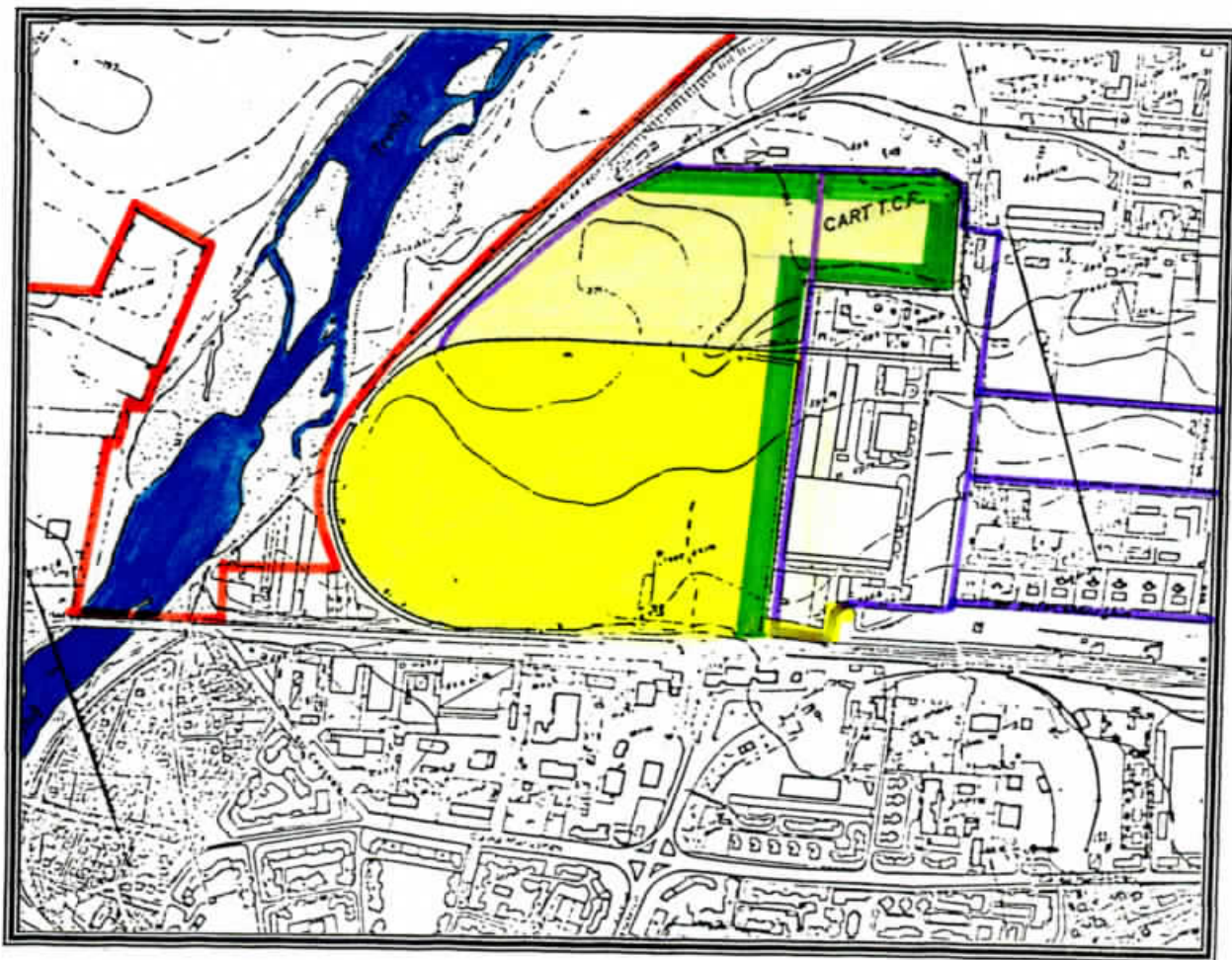
str. VASILE ALECSANDRI nr. 41

Telefon : 034 - 12.01.22

CONT 40723031 B.C.R. S.A.

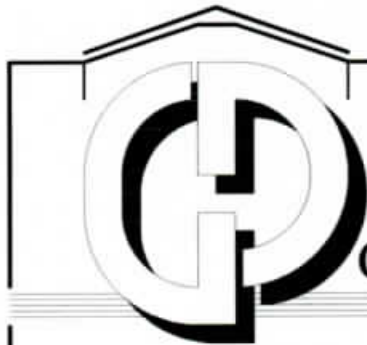
Fax :

034 - 12.48.74



PROIECT nr.94 din 2000

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA LANUL GARII
MUNICIPIUL ONESTI



5500 BACAU - ROMANIA

GENERAL - PROIECT S.A.

J 04 /156 /1991

str. VASILE ALECSANDRI nr. 41
CONT 2511.1-124.1/ROL B.C.R BACAU

Telefon : 034 - 12.01.22
Fax : 034 - 12.48.74

BORDEROU **Proiect nr.94/2000**

PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Lista de semnaturi
4. Memoriu general
5. Regulament aferent P.U.Z.

PIESE DESENATE

1. A₁-Plan de incadrare in teritoriu
2. A₂-Analiza situatiei existente, analiza fondului construit
3. A₃-Reglementari, zonificare, cai de comunicatie
4. A₄-Tipuri de proprietate, circulatia terenului
5. H -Echipare edilitara

INTOCMIT
arh. Anca Avram



5500 BACAU - ROMANIA

GENERAL - PROIECT S.A.

str. VASILE ALECSANDRI nr. 41

Telefon : 034 - 12.01.22

J 04 / 156 / 1991

CONT 2511.1-124.1/ROL B.C.R BACAU

Fax : 034 - 12.48.74






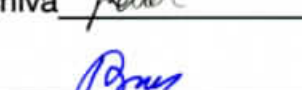
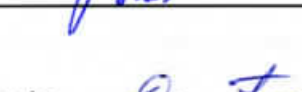



GENERAL PROIECT S.A.
AVIZAT
proces verbal EIE nr. 121
anul 2001 luna oct anul 25

LISTA DE SEMNATURI

DIRECTOR GENERAL	ING. CARMEN COROCEA	
DIRECTOR EXECUTIV:	ARH. MARIAN CATUNEANU	
SEF PROIECT	ARH. ANCA AVRAM	



COLECTIV ELABORARE

- ARHITECTURA- URBANISM	proiectat - arh. Avram Anca	
	verificat - arh. Anghel Adriana	
- HIDRO	proiectat - teh. Lazarioiu Marlina	
	verificat - ing. Ioan Sava	
- ELECTRICE	proiectat - ing. Curpan Cristina	
	verificat - ing. Moisa Mircea	
- TERMICE	proiectat - ing. Savin Florica	
	verificat - ing. Gutu Paraschiva	
- DRUMURI	proiectat - ing. Babiuc Irina	
- GEO	proiectat - ing. Dimitriu Petronela	

MEMORIU GENERAL

CAP.1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1.1.Denumire:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LANUL GARII MUNICIPIUL ONESTI
1.1.2.Beneficiar:	CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL ONESTI
1.1.3.Proiectant general:	S.C. GENERAL PROIECT S.A. BACAU
1.1.4.Proiectanti de specialitate:	S.C. GENERAL PROIECT S.A. BACAU
1.1.5.Data elaborarii :	APRILIE 2001

1.2. Obiectul lucrarii

Documentatia a fost intocmita ca urmare a a comenzii Consiliului Local al Municipiului Onesti. Necesitatea acestui studiu decurge din reglementarea impusa prin P.U.G.(pr. nr. 99/1997) care instituie pentru aceasta zona respectiv U.T.R. 10a interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui P.U.Z.

Obiectul lucrarii " Plan urbanistic zonal Zona Lanul Garii" consta in aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona.

Terenul luat in studiu este pe teritoriul Municipiului Onesti in partea de nord-vest a localitatii .

In urma analizei situatiei existente prin P.U.G. Onesti se stabilesc zonele functionale ale localitatii ; ca atare zona luata in studiu are urmatoarele functiuni :

- UTR 10a este destinat functiei de locuit si activitatilor conexe

Studiul de fata isi propune organizarea zonei din punct de vedere urbanistic si considera necesar a se rezolva urmatoarele obiective principale :

- reconsiderarea structurii functionale si a cadrului arhitectural urbanistic
- asigurarea circulatiei carosabile la nivelul cerintelor din zona si asigurarea acceselor carosabile necesare pentru dezvoltarile urbane propuse.
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cele mentinute existente in zona
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare la nivelul urbanistic de municipiu

1.3. Surse documentare baza topografica

Ca metodologie folosita , datele continute in piesele scrise si desenate au fost structurate conform prescriptiilor si cadrului continut aprobat prin Ordinul nr.91/25.10.91 M.L.P.A.T. – D.U.A.T.

S-au folosit ca baza topografica ridicarile topo facute odata cu demararea studiului.

S-a respectat legislatia in vigoare :

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor
- Hotararea nr.525/1996 a Guvernului Romaniei pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism
- Ordinul nr. 19/1991 a Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, privind formularea si procedura de autorizare a constructiei si continutul documentatiilor de urbanism.
- Legea fondului funciar(nr.18/1991, republicata 1998)
- Legea administratiei publice locale (nr.69/1991, republicata 1997)
- Legea privind circulatia judiciara a terenurilor (nr.54/1998)
- Legea privind exproprierea penru cauza de utilitate publica (nr.33/1994)
- Legea Cadastrului imobiliar si publicatii imobiliare(nr.7/1996)
- Legea privind calitatea in constructii (nr.10/19950)
- Legea privind protectia mediului (nr137/1995)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr.43/1997, republicata 1998)
- H.G.R. nr 36/ 1996 privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele privind exploatarea si mentinerea in buna stare a drumurilor publice
- Legea locuintei (nr.114/1996, republicata 1998)
- Legea apelor (nr.107/1996)

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in partea nordica a localitatii si este un teren care a facut parte din intravilan si in vechiul PUG, avand functiune de teren industrial.

Avand in vedere necesitatea dezvoltarii orasului si cererile de constructie facute administratiei de catre persoanele cu titluri de proprietate in aceasta zona, studiul PUG Onesti - realizat de catre SC GENERAL PROICT S.A., proiect nr.99/1997, in prezent avizat, schimba functiunea acestei zone din industrialia in rezidentiala.

Concluzii din documentatii anterioare

In cadrul Planului urbanistic general al Municipiului Onesti s-au stabilit directiile de dezvoltare ale localitatii in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public .Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social.

Deasemeni, si Regulamentul aferent P.U.G. Onesti cu caracter de reglementare instituie prevederile referitor la modul de utilizare a terenului ce face obiectul studiului de fata.

Prin P.U.G. s-a reglementat pentru aceasta zona UTR 10a elaborarea unui P.U.Z. in scopul realizarii locuintelor solicitate de proprietarii care au fost pusi in posesie, ca urmare a legii nr. 18/1991 a fondului funciar.

Prin urmare se are in vedere respectarea pe cat posibil a proprietatii dar si reparcelarea suprafetei existente unde este cazul .

Cu privire la reglementarile propuse prin Regulamentul local de urbanism pentru unitatea teritoriala de referinta 10a se mentioneaza urmatoarele:

- zona este exclusiv rezidentiala cu locuinte unifamiliale de tip urban
- in afara functiei dominante de locuire - locuinte individuale, cuplate sau insiruite cu regim de inaltime de la P la P+1 sunt admise si functii complementare ca : servicii si comert, activitati productive nepoluante si cu un trafic redus pentru mici intreprinzatori, in baza Hotararii Consiliului local adresa nr. 11023/18.11.1997
- se vor face lotizari pe cat posibil respectand proprietatile

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale

Unitatea teritoriala de referinta este situata in partea de nord-vest a mun. Onesti si este formata din doua zone distincte din punct de vedere functional.

- cartierul TCR : subzona alocata prin Reglementari PUG pentru unitati industriale. Avand in vedere faptul ca zona industriala aflata in vecinatate este conservata pe termen nelimitat , aceasta zona (cartierul TCR) va fi in intregime alocata culturilor agricole.
- zona care constituie subiectul acestui studiu , in suprafata de 20,00 ha , delimitata pe trei laturi de cale ferata

Avand in vedere ca intreaga zona studiata este mobilata cu constructii in proportie foarte mica, din analiza situatiei existente rezulta urmatoarea ocupare functionala a terenului:

- zona aferenta locuinte 6,047%
- drumuri nemodernizate 8,25%
- teren liber neconstruit 80,50%
- teren proprietate SNCFR 5,20%

2.2.2. Analiza geotehnica

Amplasamentul se situeaza din punct de vedere geomorfologic pe terasa inferioara a raului Trotus, terasa alcatuita din depozite aluvionare de varsta cuaternara .

Din foraje mai vechi executate in imediata vecinatate a amplasamentului se pot extrage date referitoare la litologia terenului. Aceasta prezinta urmatoarea succesiune:

- un strat de umplutura sau sol vegetal , cu grosimea variabila
 - un strat fin sedimentar (nisip argilos intercalat cu praf argilos galben-cafeniu) cu grosime de pana la 4,00m
 - un strat de argila prafoasa intercalata cu praf argilos de pana la 2,00m
 - un strat de bolovanis cu pietris si nisip
- Panza de apa subterana apare in stratul grosier la adancimi cuprinse intre 5,20 – 5,90m C.T.N.

Stratul natural bun de fundare este stratul de nisip argilos.

Adancimea minima de fundare va fi -1,20m C.T.N.

Presiunea conventionala de calcul , conform 3300/2-85 se va lua $P_{conv}=275KPA$

Constructiile pot fi prevazute cu subsol , deoarece panza de apa subterana apare mai jos de -5,00m C.T.N.

In conformitate cu STAS 6054/77 , adancimea de inghet in zona Onesti este de 0,90-1,00m.

Sismic , amplasamentul se incadreaza in zona B, cu $K_s=0,25$ si $T_c=1,0$, conform normativului P100/1992; rezulta gradul VIII de seismicitate conform tabelului A2.

Prezentul referat are un caracter informativ. In cazul in care vor fi demarate lucrari de constructii vor fi necesare sondaje geotehnice pentru obtinerea unor date cat mai exacte si corecte.

2.2.3. Cai de comunicatii

In prezent zona studiata este deservita numai prin drumuri de pamant nemodernizate.

Fiind inconjurata pe trei laturi de calea ferata, si invecinandu-se la vest cu societatea UTON , accesul in zona este foarte dificil si legatura cu centrul orasului este greoaie.

Zona studiata este deservita numai prin drumuri nemodernizate din pamant.

Fiind inconjurata pe 3 laturi de cale ferata, legatura cu zonele limitrofe si cu restul orasului este dificila.

Inainte de 1990 Strada Uzinei (fosta Stefan Gheorghiu) se prelunga, cu o zona nemodernizata, parcurgand intregul amplasament paralel cu C.F. - strada facea legatura intre UTR 21:Tabara constructii Rafinarie si pasajul CFR suprateran, denumit si "Podul Alb" construit de Anghel Saligny peste raul Trotus.

In prezent aceasta strada isi opreste parcursul in fata intreprinderii UTON. In zona studiata aceasta este blocat datorita suprapunerii unor locuinte pe vechiul traseu.

Dinspre oras accesul la zona studiata se poate face astfel:

-acces pietonal: prin intermediul pasajului subteran ce traverseaza zona statiei CFR, si apoi pe langa linia ferata pe un drum de acces nemodernizat.

-accesul auto pana la zona studiata nu este in prezent posibil.

Prin traversarea pasajului C.A.R.O.M. se poate ajunge, parcurgand strada Uzinei, pana in fata intreprinderii UTON. In acest punct accesul carosabil este intrerupt.

- o alta posibilitate de acces mai este prin intermediul unor drumuri de pamant ce fac legatura cu cartierul TCR, traversand calea ferata industrială.

2.2.4. Analiza fondului construit existent

In ceea ce priveste structura cladirilor din zona studiata, respectiv cladirile de locuinte construite, acestea sunt realizate din materiale durabile si materiale traditionale(paianta sau chirpici), de la caz la caz si au in majoritate aspect rural.

In prezent in zona sunt aproximativ 25 de constructii grupate in 15 gospodarii.

2.2.5. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a orasului Onesti se face la ora actuala din doua surse:

-sursa proprie - din raul Casin cu statie de tratare a apei cu filtre rapide.

-din sistemul hidrotehnic Poiana Uzului printr-o conducta de aductiune.

Din sursa Poiana Uzului apa este inmagazinata in rezervoare amplasate pe dealul Cuciur; inainte de inmagazinare apa este clorinata intr-o statie de clorinare.

Din sursa proprie de pe raul Casin, apa este tratata la statia de tratare, amplasata pe dealul Cuciur si apoi inmagazinata.

De la gospodaria de apa, amplasata la o cota dominanta pe dealul Cuciur, gravitational pleaca mai multe conducte de distributie cu Dn cuprins intre 200- 600 mm.

Debitul de apa necesar orasului la ora actuala prin sistemul mai sus amintit este suficient, el asigurand necesarul de apa si pentru zona de locuinte propusa in prezenta documentatie.

Necesarul de apa existent a fost calculat si pentru consum de incendiu.

Canalizare

Sistemul de canalizare existent in orasul Onesti este cel divizor, ceea ce inseamna colectoare separate pentru apele menajere si pentru cele pluviale.

Apele menajere, colectate in colectoare stradale sunt conduse la statia de epurare, care este amplasata in zona industriala Borzesti, la iesirea din oras si este formata din treapta mecanica si biologica.

Dupa ce este epurata, apa este evacuata in raul Trotus.

Apele pluviale sunt colectate prin guri de scurgere in colectoare stradale si conduse in raul Casin.

Ele sunt considerate ape conventional curate si pot fi deversate direct in emisar (raul Casin sau Trotus) fiind zona cea mai de jos a orasului sau a zonei in studiu, fara a fi trecute printr-o statie de epurare.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata sunt amplasate retele electrice aeriene de distributie de joasa tensiune apartinand Filialei de Transport si de Distributie a energiei electrice Bacau care alimenteaza consumatorii existenti.

Prin zona studiata nu trec retele electrice de medie sau inalta tensiune.

Telecomunicatii

In zona studiata nu exista retele telefonice.

2.2.6. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- aspect arhitectural al zonei nereprezentativ
- adancimea mare a loturilor implica fragmentarea lor pentru a realiza un procent de ocupare a terenului.(P.O.T.)satisfacator.
- in interiorul zonei studiate nu exista retele de apa si canalizare, retele de gaz iar retelele electrice de utilizare pentru viitorii consumatori casnici nu sunt suficiente.

- o disfunctionalitate majora a zonei studiata este lipsa legaturii carosabile cu zonele limitrofe si cu centrul. Singura legatura era str. Uzinei (fosta Stefan Gheorghiu) al carei traseu este intrerupt in prezent in fata intreprinderii UTON.

In prezent proprietarii care au pamant agricol acced in zona prin intermediul unor drumuri de pamant din cartierul TCR si traverseaza apoi calea ferata industrială.

Traseul acesta este insa foarte complicat si implica o zona ce nu este cuprinsa in acest studiu.

Pentru rezolvarea acestei disfunctionalitati majore prezentul studiu propune refacerea partiala a traseului strazii uzinei. Refacerea totala a acestui traseu nu este posibila datorita suprapunerii unor case pe vechiul parcurs.

2.2.7. Necesitati si oportunitati

In urma consultarii autoritatilor locale si factorilor interesati cu privire la organizarea zonei, proiectantul a avut in vedere optiunile exprimate.

Necesitatile si oportunitatile exprimate au fost pentru ;

- imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic, conditionat de pastrarea loturilor particulare pe cat posibil.
- mentinerea functiunii de locuit existenta in zona initiata de proprietarii de loturi, care au construit inainte si dupa 1998
- mentinerea constructiilor existente in zona
- ocuparea terenului pe toata adancimea sa in loturi cu dimensiuni corespunzatoare care sa asigure totodata si o densitate acceptabila din UTR 10 a.
- asigurarea de functiuni complementare : comert, servicii productie
- realizarea infrastructurii necesare mobilitatii propuse prin prezenta documentatie
- realizarea retelelor de apa, canalizare, gaze si electrice propuse
- realizarea unui drum de acces pe langa calea ferata care sa faca legatura intre teren si str. Uzinei.
- modernizarea drumului perimetral pe langa calea ferata industrială si realizarea unei artere colectoare.

3. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL-URBANISTIC CATEGORII DE INTERVENTIE, REGLEMENTARI

3.1. Elemente de tema

Comanda beneficiarului , respectiv Consiliul Local al Municipiului Onesti, care tine loc de tema prevede sistematizarea acestei zone, ca zona de locuit conform P.U.G.- ului.

Se prevad :

- locuinte unifamiliale cu un regim de inaltime de P, P+1 si activitati complementare pentru micii intreprinzatori
- servicii, productie nepoluanta.

3.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural- urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- respectarea pe cat posibil a loturilor ca urmare a punerii terenurilor in posesia proprietarilor
- organizarea circulatiei carosabile in scopul deservirii fiecărei gospodarii
- completarea infrastructurii tehnico- edilitare si reorganizarea celei existente in functie de solutia arhitecturala stabilita
- compunerea de fronturi construite caracteristice cartierelor rezidentiale ale unui oras.
- realizarea unui front construit prin ocuparea terenurilor libere
- prevederea unei fasii verzi in scopul protejarii zonei rezidentiale fata de zona industrială.

Traseele existente de strazi se mentin in totalitate implicit drumurile de pamant. Prin acest studiu se propune modernizarea acestora.

Amplasarea locuintelor s-a facut in functie de prospectul fiecarei strazi. Mobilarea fata de axul carosabilului este de minim 10 m in cazul strazilor secundare.

Locuintele s-au amplasat individual sau cuplat, alternanta fiind dictata de existenta unor locuinte si de latimea fronturilor la strada. In cazul loturilor cu latimea la strada de 10 m se propun locuinte insiruite. Prin amplasarea constructiilor in interiorul parcelelor, fie prin combinarea sectiunilor sau prin retragerea unor sectiuni de la linia aliniamentului, s-a urmarit gasirea unui ritm in scopul evitarii monotonei. Sunt propuse 134 de constructii ce pot avea functie rezidentiala sau servicii si / sau productie neepoluanta.

Prin combinarea sectiunilor se pot obtine volume mai expresive, cu jocuri de inaltime ceea ce confera o imagine mai interesanta a fronturilor stradale. In scopul obtinerii unei densitati acceptabile, terenurile au fost lotizate in asa fel incat sa poata primi mai multe locuinte. S-au folosit sectiuni de locuinte cu S+P+1 nivele sau P+1, sectiuni studiate in cadrul S.C. General Proiect S.A.

Aceste sectiuni sunt unicat, special create pentru mobilarea acestei zone

Se recomanda pe cat posibil respectarea acestor sectiuni propuse pentru a pastra compozitia desfasurarilor stradale propuse. In acest scop ele pot fi consultate la S.C. General Proiect S.A.

Tipurile de locuinte folosite pentru care beneficiarii isi pot exprima obtiunile sunt:

- | | |
|-----------|--|
| 1. Tip 1B | 5 camere S+P+1
suprafata construita = 80,50 mp
suprafata desfasurata construita = 161,00 mp |
| 2. Tip 1C | 4 camere S+P+1 sau S+P+2 cu retrageri agabaritice
suprafata construita = 75,85 mp
suprafata desfasurata construita = 228,00 mp |
| 3. Tip 1E | 4 camere S+P+1
suprafata construita = 68,80 mp
suprafata desfasurata construita = 176,00 mp |
| 4. Tip 1D | 3 camere P+1
suprafata construita = 100,80 mp
suprafata desfasurata construita = 170,00 mp |

3.3. Organizarea circulatiei

3.3.1. Cai de comunicatie

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva preluind prevederile din P.U.G., rezultate din studiul de circulatie cu asigurarea unor accese corespunzatoare la locuintele propuse.

Aparitia locuintelor individuale (147 locuinte P+1) propuse polarizeaza fluxuri de trafic importante in zona.

Pentru deservirea acestor locuinte se propun doua tipuri de strazi:

1) In interiorul zonei studiate se propun strazi de categoria a-IV-a de deservire locala care se vor intersecta in intersectii corespunzator amenajate.

Acestea au urmatoarele caracteristici:

-platforma drumului $p = 9,00$ m.

-partea carosabila $pc = 7,00$ m.

-trotuare pe ambele laturi cu latimea $l = 1,00$ m.

2) Cum s-a semnalat in cap. 2.2.6. Disfunctionalitati, nu exista o legatura carosabila intre zona studiate si restul orasului. In scopul realizarii unei astfel de legaturi se propune refacerea, pe cat posibil, a vechiului traseu al strazii Uzinei (fosta Stefan Gheorghiu) pana in zona studiate.

Drumul propus va trece pe langa pasajul subteran si pe langa calea ferata si va avea urmatoarele caracteristici:

- platforma drumului $p = 6,00$ m.
- partea carosabila $pc = 4,00$ m.
- trotuare pe o singura latura cu latimea $l = 2,00$ m.

Drumul propus va avea doua zone:

-zona paralela cu calea ferata va rezulta din modernizarea drumului de pamant existent;

-zona adiacenta pasajului subteran va urma in plan traseul acestuia. Intre drum si pasaj este prevazuta o zona tampon de 2 m.

Modernizarea strazilor existente

Drumurile existente sunt drumuri de pamant nemodernizate. Acestea sunt propuse in totalitate pentru largire si modernizare in scopul imbunatatirii caracteristicilor geometrice in conformitate cu normativele in vigoare.

Largirea drumurilor se va face simetric de o parte si de alta a axului.

In acest scop este propusa trecerea unor suprafete de teren din proprietatea privata a persoanelor fizice in proprietatea publica a primariei.

Aceasta este ilustrata in plansa "Tipuri de proprietate si circulatia terenurilor".

Strazi noi

Pentru asigurarea circulatiei in zona si a accesului la proprietati se va realiza o retea de strazi secundare cu capacitatile prevazute la cap.3.3.1. in conformitate cu normativele tehnice in vigoare.

In scopul realizarii acestora se propune de asemenea, trecerea unor suprafete de teren din domeniul privat in cel public.

Aceasta este ilustrata in plansa "Tipuri de proprietate si circulatia terenurilor".

Profiluri transversale, caracteristici si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Alcatuirea profilurilor transversale se face in conformitate cu STAS 10144/3 (Elemente geometrice ale strazilor) STAS 10144/5 (Calculul capacitatii de circulatie a strazilor) si STAS 10144/6 (Calculul capacitatii de circulatie a intersectiilor de strazi).

Sistemul rutier definitiv (asfalt sau beton) se va alege functie de un calcul tehnico- economic care se va realiza la fazele ulterioare de proiectare.

Scurgerea apelor pluviale se va face gravitational catre santurile proiectate . De mentionat ca profilurile transversale ale drumurilor vor urmari linia terenurilor pentru necesitatea volumelor de terasamente cat mai mici cu realizare de taluze si evitarea zidurilor de sprijin ceea ce duce la o valoare de investitie cat mai mica .

3.3.2.Parcaje si garaje

Datorita declivitatii reduse a terenului se poate organiza atat accsul pietonal cat si cel carosabil pentru fiecare din constructiile propuse.

3.3.3. Lucrari de aparare contra inundatiilor

Zona studiata se afla la o distanta suficient de mare fata de raul Trotus si a paraului Casin si in plus aceste ape sunt indiguite fapt pentru care este scoasa de sub efectele inundatiilor

3.4. Zonificarea teritoriului, bilant teritorial

Fata de bilantul functiunilor existente, repartitia procentuala a diverselor zone in cadrul bilantului teritorial propus este imbunatatita astfel;

- zona de locuit creste de la 6,047% la 72,50%
- prin extinderea circulatiei carosabile zona aferenta acesteia creste de la 8,25% la 11,70%.
- zona de siguranta C.F. aflata in proprietatea SNCFR ramane constanta 5,20% asupra acesteia neintervenindu-se in nici un fel.
- zona verde de protectie 10,6%

3.5. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus s-a stabilit in functie de :

- destinatia cladirilor
- regimul de inaltime a cladirilor existente
- marcarea unor puncte de interes

In general, regimul de inaltime propus este mic , P-P+1. Aceasta situatie este impusa de existenta loturilor particulare cu destinatia cladirilor de locuinte unifamiliale

3.6. Regimul de aliniere a constructiilor

Regimul de aliniere a constructiilor propuse a fost determinat de:

- profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulatie || ?
- regimul de aliniere al constructiilor existente
- efecte compozitionale(unitate, varietate)

Fata de limita carosabilului regimul de aliniere este la strazile nou create este de 8 m la strada cu latime de 6m si 5m la strada cu latime de 3,5 m. Aceste retrageri sunt posibile datorita lipsei aproape totale de constructii in zona.

Aliniamentul (linia de demarcatie intre terenul apartinand domeniului public si cele apartinand domeniului privat) rezultat prin largirea si modernizarea drumurilor existente si prin crearea celor propuse.

3.7. Modul de utilizare a terenului

Pentru determinarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile privind procentul de ocupare a terenului POT ce exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat si coeficientul de utilizare a terenului CUT ce exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.

Valorile acestor indici rezultati sunt:

POT	8,65%	✓	(20% - 35%)	
CUT	0,17	✓	(0,4 - 0,7)	

In paranteza sunt evidentiati indicii de grila de control, conform vol.12 "Metodologia cadru pentru elaborarea documentatiilor de urbanism" M.L.P.A.T.1885 si H.G.R.525/96 pentru aprobarea documentatiilor de urbanism.

Fata de indicii din situatia existenta (POT 1,47% CUT 0,014) in situatia propusa indicii sunt mult imbunatatiti .

Indicii s-au calculat pentru intraga zona studiata.

3.8. Echiparea edilitara

3.8.1. Alimentarea cu apa

Pentru asigurarea alimentarii cu apa a obiectivelor din prezenta documentatie este necesara realizarea unor retele de distributie pe strazile nou create, cu diametre corespunzatoare debitelor de consum menajer si incendiu.

Racordarea acestora se va face din conductele de apa existente, conducte care pot prelua si debitele de apa necesare obiectivelor din prezenta documentatie.

Masuri P.S.I.

Debitul si presiunea necesara pentru incendiu se va realiza prin amplasamentul rezervoarelor de apa, pe dealul Cuciur, si prin capacitatea rezervoarelor care au fost calculate si pentru asigurarea debitului de incendiu.

3.8.2. Canalizarea

Evacuarea apelor menajere din locuinte se va realiza la un colector menajer existent, paralel cu calea ferata, colector care merge la statia de epurare a orasului.

In acest sens se vor realiza colectoare stradale cu racorduri de la locuinte.

Punctul de racord al colectorului propus in colectorul existent se va definitiva la o faza determinanta - studiu de fezabilitate, cand se vor stabili si conditiile deversarii: gravitational sau prin pompare.

3.8.3. Alimentarea cu caldura

Pentru asigurarea cu energie termica necesara incalzirii se propune alimentarea imobilelor cu combustibil gazos ce va putea fi utilizat in sobe dar de preferat in centrale individuale. Se va asigura combustibil gazos si pentru bucatarii.

3.8.4. Alimentarea cu gaze

Alimentarea celor 146 vile P+1 componente zonei , se realizeaza din punct de vedere termic prin proiectarea unei statii de reglare masura gaze naturale tipizata fabricatie SC Armax SA Medias tip 50/80 cu:

$Q_{min.} = 30 \text{ Nmc/h}$ si

$Q_{mx.} = 1070 \text{ Nmc/h}$

si un racord de G.N. presiune medie de la reseaua de medie presiune existenta in zona cu $\varnothing 16''$ ce transporta G.N. de la SRM Buhoci la SRM GIB Borzesti.

Pentru o vila P+1 s-a luat in calcul un necesar de G.N. pentru:

-incalzire C.T., proprie cu $Q_{inst.} = 3,0 \text{ Nmc/h}$

-preparare hrana la bucatarie $Q_{inst.} = 0,67 \text{ Nmc/h}$

Deci $Q_{inst. TOTAL} \text{ vila P+1} = 3,67 \text{ Nmc/h}$.

Pentru cele 146 vile, debitul total de G.N. necesar pentru alegerea SRM de zona este:

$146 \text{ vile} \times 3,67 \text{ Nmc/vila} = 536 \text{ Nmc/h}$

De la SRM tipizata tip 50/80 intr-o treapta de presiune cu

$p_1 \text{ intrare} = 6,0 - 0,1 \text{ bar}$ si $p_2 \text{ iesire} = 2 - 0,02 \text{ bar}$

s-au proiectat retele de G.N. presiune redusa la distributie la vilele zonei conform planului urbanistic zonal.

3.8.5. Alimentarea cu energie electrica

Lucrarile de sistematizare propuse in zona studiata determina cresterea consumului de energie electrica si ca urmare apare necesitatea extinderii retelelor de distributie publica.

In acest scop se propun doua posturi de transformare 20/0,4 Kv avand puterea aparenta 400 KVA. Alimentarea acestor posturi de transformare se va face din statia 110/20 kv Onesti- Centru.

Alimentarea constructiilor din zona studiata se va face din cele doua posturi de transformare prin intermediul retelelor electrice aeriene de joasa tensiune.

Retelele electrice aeriene sau subterane de medie si joasa tensiune care vor alimenta zona vor avea trasee bine determinate respectandu-se in mod obligatoriu arhitectura zonei.

Sarcinile de calcul ale retelelor electrice de distributie publica propuse, se stabilesc in conformitate cu "Normativul de proiectare a retelelor electrice de distributie publica"-PE 132/1995.

Pentru consumatorii casnici din mediul urban sarcinile de calcul se stabilesc in functie de modul de satisfacere a utilitatilor:

a) locuinte cu incalzirea spatiului si prepararea apei calde menajere asigurata prin termoficare sau centrale proprii cu combustibil lichid, solid sau gazos si cu racord de gaze la bucatarii.

b) locuinte cu incalzirea spatiului cu combustibil lichid sau solid: prepararea apei calde menajere electric si gatit cu combustibil gazos.

Pentru iluminatul public sarcinile de calcul sunt stabilite in functie de latimea minima, respectiv maxima a strazii. valorile vor fi calculate in functie de caracteristicile care trebuie realizate in conformitate cu normativul PE 136 si de latimea arterei de circulatie.

Alegerea schemei optime si a structurii retelelor electrice de distributie se va face pe baza unui studiu tehnico- economic avandu-se in vedere satisfacerea gradului de siguranta in alimentarea cu energie electrica cerut de consumatori. Criteriile de alegere ale schemelor si ale structurii retelei electrice sunt urmatoarele:

-realizarea sigurantei necesare in functionarea instalatiilor de alimentare cu energie electrica a consumatorilor.

-cheltuielile totale actualizate minime (investitii, costuri de exploatare si costuri datorate consumurilor proprii tehnologice).

-incadrarea solutiilor de alimentare a consumatorilor in perspectiva de dezvoltare a consumului de energie electrica.

Solutiile alese trebuie sa permita dezvoltarea instalatiilor, fara modificari esentiale, cu integrarea elementelor principale ale retelelor existente.

3.8.6. Telecomunicatii

Prin aparitia noilor abonati in zona de studiu a PUZ-ului preluarea noilor posturi telefonice de la locuintele propuse se va face din centrala telefonica automata (C.T.A.) propusa in zona.

Aceasta centrala va fi conectata la centrala telefonica zonala a Municipiului Onesti prin intermediul canalizatiei telefonice. In zona studiata vor fi necesare lucrari de cablare.

3.9. Obiective de utilitate publica

3.9.1. Tipul de proprietate a terenurilor

In ceea ce priveste tipul de proprietate a terenurilor , referitor la zona studiata ponderea o constituie proprietatea privata a persoanelor fizice reprezentand 78,45 % din toata suprafata. Celelalte tipuri de proprietate sunt:

- terenuri apartinand SNCFR 5,20%
- terenuri apartinand domeniului public 11,70%
- spatii verzi amenajate 4,65%

3.8.2. Circulatia terenurilor

Terenurile proprietate particulara adiacente cailor de comunicatie vor suferi modificari conform plansei "Plan de reglementari si cai de comunicatie". Deasemenea pentru asigurarea acceselor la loturile propuse in zona 2 din UTR 20 se vor face modificari ale proprietatilor terenurilor conform Legii nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor.

3.8.3. CONCLUZII

Studiul de fata a avut drept scop sistematizarea zonei in vederea gasirii unei solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si totodata sa imbunatateasca aspectul arhitectural – urbanistic al zonei.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglamentarilor si restrictiilor impuse s-au efectuat analize cu privire la

- incadrarea in Planul urbanistic general
- fondul construit existent
- circulatia si echiparea edilitara pe termen scurt si de perspectiva indelungata
- tipul de proprietate a terenurilor

Pentru ca acest studiu sa devina un instrument de lucru, in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia este insotita de un regulament.

INTOCMIT,

arh. Anca Avram



VERIFICAT,

arh. Adriana Anghel



REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

Regulamentul PUZ cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent planului de urbanism general PUG.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1. Prescriptii si recomandari generale

Pentru construirea in aceasta zona , in vederea definitivarii compozitiei arhitectural-urbanistice se va urmari:

- construirea pe teren liber
- mentinerea fondului construit existent si modernizarea acestuia
- construirea de locuinte unifamiliale, independente insiruite sau cuplate cu respectarea pe cat posibil a loturilor particulare
- se vor admite in zona de langa zona de locuit, functiuni complementare si compatibile cu aceasta zona ca: servicii si comert, activitati productive nepoluante si cu un trafic redus, la cererea micilor intreprinzatori
- imbunatatirea nivelului de echipare tehnico edilitara prin extinderea retelelor existente in zona si crearea de noi trasee acolo unde este necesar
- amenajari de spatii verzi, si perdele de protectie
- amenajarea de cai de comunicatii.

Autorizarea acestor lucrari de constructii se va efectua conform PUZ si a regulamentului aferent.

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

In vederea organizarii zonei studiate pentru asigurarea unei bune functionalitati si organizarea spatiului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice:

- pastrarea functiei de locuire in zona prin construirea de noi locuinte

- pastrarea si integrarea constructiilor existente
- respectarea amplasamentelor prevazute in planul urbanistic zonal
- amenajarea functional – arhitecturala a spatiilor verzi de aliniament la accesele carosabile si pietonale

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

In ceea ce priveste circulatia se va respecta Planul Urbanistic General si Studiul de circulatie al localitatii

Se va lua in considerare propunerera noilor trasee de deservire in interiorul zonei studiate

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte traseele caracteristice si regimul de aliniere propus.

Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico edilitare subterane

Executia strazilor si lucrarile de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se reglementarile tehnice din normativele aferente acestor lucrari.

Se va avea in vedere

- largirea drumurilor existente
- realizarea arterei colectoare adiacente caii ferate industriale
- realizarea infrastructurii necesare mobilarii propuse prin prezenta documentatie
- modernizarea drumurilor de pamant.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR

2.1.Zone de locuinta si functiuni complementare

2.1.1.Functiunea predominanta este cea de locuire compusa din locuinte individuale ,cuplate si insiruite cu regim de inaltime P-P+1 de tip urban.

Functiuni complementare:

- comert, servicii
- circulatii carosabile si pietonale
- activitati productive nepoluante

2.1.2.Utilizarea functionala

Utilizari permise sunt:

- locuinte individuale, cuplate, sau insiruite cu un regim de inaltime de P-P+1
- comert, servicii
- activitati nepoluante care nu necesita un volum mare de transport.

Toate aceste utilizari vor fi permise numai dupa aprobarea acestei documentatii PUZ Langul Garii Onesti ,proiect nr.94/2000.

Utilizari interzise :

- unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau riscuri tehnologice amplasate la parterul locuintelor
- locuinte individuale sau cuplate construite pe parcele care nu indeplinesc conditiile de front minim la strada de 12m
- locuinte insiruite care nu indeplinesc conditiile de front minim la strada de 10 m
- locuinte care nu indeplinesc conditiile de **suprafata minima de 200 mp**
- orice fel de constructie sau amenajare care sunt incompatibile cu functiunea zonei.
- construirea oricarui fel de amenajari la o distanta mai mica de 3m. fata de reseaua de gaze de medie presiune existenta
- realizarea oricarui fel de amenajari in zona de siguranta a caii ferate magistrale (20 m. de la axul ultimei linii ferate).
- realizarea oricarui fel de amenajari in zona de protectie a caii ferate magistrale (100 m. de la axul ultimei linii ferate) fara avizul Companiei Nationale care gestioneaza infrastructura feroviara si al Ministerului Transporturilor.

2.2. Conditii de amplasare ,echipare si conformare a constructiilor

2.2.1.Characteristici ale parcelelor

- suprafata minima este de 200 mp.Documentatia de fata realizeaza parcele cu suprafata cuprinsa intre 200mp si a1500mp de lot ,dar si mai mult avand in vedere proprietatea privata a terenului parcelat In stabilirea suprafetei de teren s-a avut in vedere varianta realizarii canalizarii in zona, varianta cu caracter urban de evacuare a apelor uzate.

- front minim la strada de 12m pentru locuinte individuale sau cuplate
- front minim la strada de 10m pentru locuinte insiruite
- in cazul in care la parterul locuintelor propuse in zona studiata se organizeaza spatii pentru comert si servicii pot fi amplasate la aliniament cu conditia respectarii normelor pentru cazurile respective

2.2.2.Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Situatii posibile pentru zona studiata sunt amplasarea constructiilor retrase fata de aliniament in urmatoarele cazuri:

- inscrierea in regimul de aliniere existent in zona construita
- alinieri variabile permise de lipsa in cea mai mare parte a regimului de aliniere ce constituie un element de particularizare purtator de calitate

Aliniamentul rezultat prin largirea drumurilor existente si realizarea celor propuse prin acest studiu va fi:

- 8 m. fata de strazile cu latimea de 6 m.
- 5 m. fata de strazile cu latimea de 3,5 m.

Fata de intersectii regimul nou de aliniere va avea retragerea minima de 3-5m pentru asigurarea vizibilitatii .Aceste retrageri sunt posibile datorita lipsei aproape totale de constructii in zona.Propunerea noului front a urmarit si realizarea unei coerente a desfasurarii de-a lungul strazilor.

2.2.3. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Distanta oricarei cladiri fata de limitele laterale sau cea posterioara ale parcelei nu trebuie sa fie mai mica de 2,0m sau H/2 conform codului civil atunci cand cladirea este independenta (necuplata sau nu face parte dintr-un ansamblu insiruit). Distanta se majoreaza la 4m cand parcela alaturata locuintei constituie constructii cu functii de productie si la 6 m in cazul unei unitati productive. Aceste retrageri urmaresc protectia constructiei.

Sunt interzise cuplarile la calcan intre locuinte si cladiri cu functiune productiva.

Se recomanda evitarea aparitiei de noi calcane din considerente de estetice si economice.

2.2.4. Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanta minima dintre corpurile distincte de cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,0 m.

Anexele locuintelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de cladiri sau pe limitele de proprietate, cu conditia respectarii Codului Civil .

In cazul PUZ de fata locuintele individuale cuplate sau insiruite au subsoluri generale in care s-au amplasat:

- microcentrala proprie
- garaj si pivnita la locuintele individuale

2.2.5. Conditii de acces si drumuri

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei si cu permiterea asigurarii accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face in corelare cu organizarea circulatiei majore, organizarea parcajelor,si cu accesul pietonilor.

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

- accese carosabile pentru locatari
- accese pietonale

Autorizarea executarii unei locuinte este permisa numai daca se asigura conditiile de acces enuntate mai sus.

2.2.6. Stationarea autovehicolelor

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand cont si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcaje sau garajele aferente constructiei in cauza,

amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

Constructiile de locuinte individuale sau cuplate propuse au la subsolul sau parterul lor amplasate garaje pentru fiecare familie in parte.

Suprafetele au fost dimensionate corespunzator gradului de motorizare si capacitatii construite; s-a avut in vedere specificul functional al constructiilor deservite.

Se vor respecta normele legale privind protectia mediului natural si construit , impotriva factorilor poluanti generati de functionarea parcajelor si garajelor.

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului (POT) Coeficientul de utilizare a terenului(CUT)

Factorii care influenteaza valorile indicilor POT si CUT sunt urmatoarii:

- determinarea terenului de referinta
- regimul de inaltime
- nivelul de functionalitate si confort
- morfologia urbana
- marimea si profilul orasului
- factorii ambientali sau mediati de reglementari urbanistice locale.

Suprafata terenului considerat este componenta definitorie a indicilor POT si CUT, reprezentand sub aspect aritmetic factorul comun al celor doua rapoarte.

Indicele POT ilustreaza dimensiunea planimetrica de ocupare a terenului.

Indicele CUT ilustreaza dimensiunea spatiala de utilizare a terenului considerat.

Conform grilei valorice de control din vol.12 "Metodologii cadru pentru elaborarea documentatiilor de urbanism"/MLPAT/1995, apreciem modul de folosire a terenului pentru solutia elaborata astfel:

POT	8,65%	(20% - 35%)
CUT	0,17	(0,4 - 0,7)

In paranteza sunt evidentiati indicii de grila de control,conform vol.12 "Metodologia cadru pentru elaborarea documentatiilor de urbanism" M.L.P.A.T.1885 si H.G.R.525/96 pentru aprobarea documentatiilor de urbanism.

Fata de indicii din situatia existenta (POT 1,4% CUT 0,014) in situatia propusa indicii sunt mult imbunatatiti .

Indicii s-au calculat pentru intraga zona studiata.

2.2.8. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime se stabileste in functie de:

- regimul de inaltime mediu existent in zona sau a cladirilor invecinate amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii
- necesitate inchiderii campurilor vizuale cu un cap de perspectiva
- necesitatea obtinerii unor dominante

Restrictiile din Regulament stabilesc limita minima in baza analizei situatiilor distincte si corelate cu alti parametri cum ar fi:

- respectarea regulilor de compozitie arhitectural urbanistica a zonei
- punerea in valoare a mediului natural si construit existent

in cazul documentatiei de fata, locuintele individuale sau cuplate au un regim minim de inaltime S+P+1 nivel, iar maxim S+P+2 nivele.

- înalțimi mai mari pot avea construcțiile cu activitate adiacente; acestea vor constitui accente volumetrice în compoziția urbanistică a zonei

2.2.9. Condiții de echipare edilitară

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localității funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

În conformitate cu competențele legale, autoritățile administrației publice locale sunt obligate să asigure corelarea dezvoltării localității cu programe de dezvoltare a echipării edilitare condiționate cu posibilitățile financiare de executare a acestora.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

Utilizări admise

Orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura existentă cu capacități corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Utilizări admise cu condiții

Lucrările vor fi executate după stabilirea prin contract prealabil a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferentă (în parte sau total) de către investitorii interesați.

Utilizări interzise

- orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonă cu echipare tehnică edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacități) presupune cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați
- autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli de bază, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.
- construirea oricărui fel de amenajări la o distanță mai mică de 3m. față de rețeaua de gaze de medie presiune existentă
- realizarea oricărui fel de amenajări în zona de siguranță a căii ferate magistrale (20 m. de la axul ultimei linii ferate).
- realizarea oricărui fel de amenajări în zona de protecție a căii ferate magistrale (100 m. de la axul ultimei linii ferate) fără avizul Companiei Naționale care gestionează infrastructura feroviara și al Ministerului Transporturilor.

2.2.10. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior are un caracter urban și nu depreciază aspectul general al zonei

Aspectul exterior al constructiilor, cu toate elementele sale definitorii apartine spatiului public si de aceea, examinarea caracteristicilor proiectului in vederea identificarii modului in care acesta urmeaza a se inscrie in specificul zonei, va urmari respectarea principiilor de estetica arhitecturala

Se impun materiale de constructii durabile si cu aspect agrabil: pentru constructii:

- zidarie portanta din caramida, zidarie de umplutura din b.c.a., plansee din lemn sau beton armat dupa caz, structura din beton armat la locuintele P+2 nivele, cu sau fara retrageri gabaritice, cu sau fara spatii libere la parter; acoperirea se face cu sarpanta si invelitoare din tigla sau tabla.
- pentru finisaje – tencuieli drisciute cu strop in praf de piatra, mozaic spalat, varuri lavabile, placaje de piatra; parapetele la balcoane sau logii si paziile se pot confectiona din scandura de stejar tratata pentru a rezista intemperiiilor si schimbarilor de temperatura in alternanta iarna-vara.

2.2.11. Spatii verzi si imprejmuiri

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in localitati se recomanda optimizarea densitatii de locuire corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori si protectiei stradale(Legea nr. 137/1995).

Spatii verzi si plantate sunt constituite in acceptiunea regulamentului , din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei ca :plantatii de arbusti, arbori, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon, gradini de flori, etc. O categorie speciala de spatii verzi este reprezentata de perdelele de protectie fata de zona industrială aflata in imediata apropiere.

In zona verde de aliniament se recomanda plantatie joasa , gazon, plante floricole de vara.

Categorii de imprejmuiri :

- imprejmuiri de aliniament care intereseaza atat domeniul public cat si cel privat pot fi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- imprejmuiri amplasate pe limitele laterale si posterioare, realizate din ratiuni de delimitare si de protectie a proprietatii pot fi si opace.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul constructiilor, considerandu-se ca toate elementele definitorii apartin spatiului public.

Portile se vor deschide spre incinta.

3. POSIBILITATEA DE UTILIZARE A TERENURILOR

3.1. Coeficientul de utilizare a terenurilor

In cadrul documentatiei PUZ Zona Lanul Garii pr. nr.94/2000 coeficientul de utilizare a terenului este 0,17 si este considerat optim pentru aceasta etapa de dezvoltare a orasului cand pentru zona studiata s-a propus un cartier rezidential.

3.2. Depasire CUT

O depasire a CUT propus se va putea realiza daca se ridica regimul de inaltime la S+P+3-4 nivele .In acest caz locuintele vor fi colective, de aceea aceasta propunere se poate face doar atunci cand exista o intentie clara a asocierii de proprietari pentru construirea unor astfel de imobile.

INTOCMIT

ARH. Anca Avram



VERIFICAT

Arh. Adriana Anghel

