

HOTĂRÂRE

privind aprobarea a două avize ale Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism și a unui PUZ pentru construire locuință

Consiliul Local al Municipiului Onești, întrunit în ședința ordinară în data de 25 februarie 2010;

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Municipiului Onești, Raportul de specialitate al serviciului urbanism și amenajarea teritoriului și Avizul Comisiei pentru urbanistică, realizarea lucrărilor publice și protecția mediului înconjurător, precum și avizul Consiliului Județean Bacău aprobat prin HCJ nr.190/02.12.2009;

În baza prevederilor art.37, pct.5 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, a Legii nr.50/1991(r2), precum și a art.36, alin.2, lit."c" și alin.5, lit."c" din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată;

În temeiul art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru PUZ – VÎRLAN VIOREL și LUCREȚIA, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă și regulamentul de aplicare al acestuia pentru construirea unei locuințe P+1 și împrejmuire, conform Anexei nr.2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 – Se aprobă avizul Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism pentru PUZ – PRUTEANU MARIA, conform Anexei nr.3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 – Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Bacău;
- Primarului Municipiului Onești;
- D-lui VÎRLAN VIOREL și LUCREȚIA, Calea Slănicului, nr.7, Onești;
- D-nei PRUTEANU MARIA, Str. Stejarului nr.3, Onești.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ONEȘTI
JUDEȚUL BACĂU
COPIE CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETARUL MUNICIPIULUI
CONS. JUR. DANIEL SPĂNU

Nr.16
din 25 februarie 2010

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Ene Gheorghe



Contrasemnează,
Secretarul Municipiului,
Cons. jur. Daniel Spănu

REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

CONSILIUL JUDEȚEAN
BACĂU
COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE
TERITORIULUI ȘI URBANISM
VIZAT SPRE ÎNSCHIMBARE
AVIZ NR. 67/24.11.2009



Regulamentul explică și detaliază sub formă unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmării și aplicării acestuia.

Regulamentul P.U.Z. Cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat care completează sau detaliază regulamentul aferent planului de urbanism general P.U.G..

1. PRESCRIȚII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE.

1.1. Prescripții și recomandări generale

Pentru construirea în această zonă, în vederea definitivării compoziției arhitectural-urbanistice se va urmări:

- construirea pe teren liber;
- menținerea fondului construit existent și modernizarea acestuia;
- construirea unei locuințe personale cu dotările aferente;
- îmbunătățirea nivelului de echipare tehnico edilitare prin extinderea rețelelor existente în zonă și crearea de noi trasee acolo unde este necesar;
- amenajări de spații verzi, căi de comunicații.

Autorizarea acestor lucrări de construcții, se va efectua conform P.U.Z. și a regulamentului aferent.

1.2. Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural urbanistică a zonei

În vederea organizării zonei studiate pentru asigurarea unei bune funcționalități și organizarea spațiului, sunt necesare anumite măsuri de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice:

- construirea unei locuințe personale;
- respectarea amplasamentelor prevăzute în planul urbanistic zonal;
- amenajarea funcțional- arhitecturală a spațiilor verzi de aliniament la accesele carosabile și pietonale.

1.3. Recomandări privind organizarea circulației

În ceea ce privește circulația se va respecta Planul Urbanistic General și Studiul de circulație al localității.

Se va lua în considerare propunerea noilor trasee de deservire în interiorul zonei studiate.

Amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație trebuie să respecte traseele caracteristice și regimul de aliniere propus.

Lucrările de străzi se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico edilitare subterane.

Executarea străzilor și lucrările de sistematizare verticală, se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se reglementările tehnice din normativele aferente acestor lucrări.

Se va avea în vedere:

- lărgirea drumurilor existente;
- realizarea infrastructurii necesare mobilării propuse prin prezenta documentație;
- modernizarea drumurilor de pământ.



2.PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR

2.1.Zone de locuință și funcțiuni complementare

2.1.1. Funcțiunea predominantă este cea de locuire compusă din locuințe individuale , cuplate și înșiruite cu regim de înălțime P+1 de tip urban.

Funcțiuni complementare:

- turism, comerț, servicii;
- circulații carosabile și pietonale;
- activități productive nepoluante.

2.1.2.Utilizarea funcțională

Utilizări permise sunt:

- locuințe individuale, cuplate sau înșiruite cu un regim de înălțime de P-P +1;
- turism, comerț, servicii;
- activități nepoluante care nu necesită un volum mare de transport.

Toate aceste utilizări vor fi permise numai după aprobarea acestei documentații P.U.Z. LOCUINȚA "VIRLAN", proiect nr. U-1501903

Utilizări interzise:

- unități de producție poluante care generează trafic intens sau riscuri tehnologice amplasate la parterul locuințelor;
- locuințe individuale sau cuplate construite pe parcele care nu îndeplinesc condițiile de front minim la stradă de 12 m.;
- locuințe înșiruite care nu îndeplinesc condițiile de front minim la stradă de 10 m.;
- locuințe care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minimă de 350 mp.;
- orice fel de construcție sau amenajare care sunt incompatibile cu funcțiunea zonei;

2.2. Condiții de amplasare, echipare și conformare a construcțiilor

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor

- suprafața minimă este de 350 mp având în vedere varianta realizării canalizării în zonă, varianta cu caracter urban de evacuare a apelor uzate;
- front minim la stadă de 12 m pentru locuințe individuale sau cuplate;
- front minim la stradă de 10 m pentru locuințe înșiruite;
- în cazul în care la parterul locuințelor propuse în zona studiată se organizează spații pentru comerț și servicii , pot fi amplasate la aliniament cu condiția respectării normelor pentru cazurile respective;

2.2.2. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Situații posibile pentru zona studiată sunt amplasarea construcțiilor retrase față de aliniament în următoarele cazuri:

- înscrierea în regimul de aliniere existent în zonă;
- alinieri variabile permise de lipsa în cea mai mare parte a regimului de aliniere, ce constituie un element de particularizare purtător de calitate.

Față de intersecții regimul nou de aliniere va avea retragerea minimă de 3-5 m pentru asigurarea vizibilității. Aceste retrageri sunt posibile datorită lipsei totale de construcții în zonă. Propunerea noului front a urmărit și realizarea unei coerențe a desfășurării de-a lungul străzilor.

2.2.3. Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Distanța oricărei clădiri față de limitele laterale sau cea posterioară ale parcelei, nu trebuie să fie mai mică de 2.0 m sau H/2 conform codului civil, atunci când clădirea este independentă (necuplată sau nu face parte dintr-un ansamblu înșiruit). Distanța se majorează la 4 m când parcela alăturată locuinței constituie construcții cu funcții de producție și la 6 m în cazul unei unități productive. Aceste retrageri urmăresc protecția construcției.

Sunt interzise cuplările la calcan între locuințe și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente estetice și economice.

2.2.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

Distanța minimă dintre corpurile distincte de clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3.0 m.

Anexele locuințelor se pot amplasa calcan la calcan cu alte corpuri de clădiri sau limite de proprietate, cu condiția respectării Codului Civil.

2.2.5. Condiții de acces și drumuri.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea asigurării accesului mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile se va face în corelare cu organizarea circulației majore, organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

Pentru locuințe unifamiliale cu lot și acces propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese pietonale

Autorizarea executării unei locuințe este permisă numai dacă se asigură condițiile de acces enunțate mai sus.

2.2.6. Staționarea autovehiculelor

Pentru un amplasament dat, destinația, configurația, dimensiunea și capacitatea unei construcții noi, se va stabili ținând cont și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția, corelat cu asigurarea acceselor carosabile și pietonale.

Construcțiile de locuințe individuale sau cuplate propuse, nu au la parterul lor amplasate garaje pentru fiecare familie în parte.

Suprafețele au fost dimensionate corespunzător gradului de motorizare și capacității construite (s-a avut în vedere specificul funcțional al construcțiilor deservite).

Se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit, împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor.

2.2.7. Procentul de ocupare a terenului (POT)

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT).

Factorii care influențează valorile indicilor POT și CUT sunt următorii:

- determinarea terenului de referință;
- regimul de înălțime;

- nivelul de funcționalitate și confort;
- mărimea și profilul localității;
- factorii ambientali sau mediați de reglementări urbanistice locale.

Suprafața terenului considerat este componenta definitorie a indicilor POT și CUT, reprezentând sub aspect aritmetic factorul comun al celor două rapoarte.

Indicele POT ilustrează dimensiunea planimetrică de ocupare a terenului.

Indicele CUT ilustrează dimensiunea spațială de utilizare a terenului considerat.

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

-POT	4,19 %	(20%-35%)
-CUT	0.082	(0.4-0.7)



În paranteză sunt evidențiați indicii de grilă de control, conform vol. 12 "Metodologii cadru pentru elaborarea documentațiilor de urbanism" /MLPAT/1985 și H.G.R. 525/96 pentru aprobarea documentațiilor de urbanism.

Față de indicii din situația existentă (POT 0%, CUT 0.0) în situația propusă indicii sunt mult îmbunătățiți.

Indicii s-au calculat pentru întreaga zonă studiată.

2.2.8.Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime se stabilește în funcție de :

- regimul de înălțime mediu existent în zonă sau a clădirilor învecinate amplasate alături de aceeași parte a străzii;
- necesitatea închiderii câmpurilor vizuale cu un cap de perspectivă;
- necesitatea obținerii unor dominante.

Restricțiile din Regulament stabilesc limita minimă în baza analizei situațiilor distincte și corelate cu alți parametri cum ar fi:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei;
- punerea în valoare a mediului natural și construit, în cazul documentației de față, locuința individuală are un regim minim de înălțime P+1 nivele.
- înălțimi mai mari pot avea construcțiile cu activități 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.

Utilități admise

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

Utilități 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 investitori interesați.

Utilizări interzise

-orice construcție care prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zona cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun 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 investitori 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 3 m față de rețeaua de gaze de medie presiune ;

2.2.10. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii aparține spațiului public și de aceea, examinarea caracteristicilor proiectului în vederea identificării modului în care acesta urmează a se înscrie în specificul zonei, va urmări respectarea principiilor de estetică arhitecturală.

Se impun materiale de construcții durabile și cu aspect agreabil pentru construcții:

-zidărie portantă din cărămidă, zidărie de umplutură din BCA, planșee din lemn sau din beton armat după caz, structură din beton armat la locuințele P+1 nivele, cu sau fără retrageri gabaritice, cu sau fără spații libere la parter; acoperirea se face cu șarpantă și învelitoare din țiglă sau tablă;

-pentru finisaje- tencuieli decorative, gresie porțelanată, varuri lavabile, placcaje de piatră. Parapetele la balcoane sau logii și paziile se pot confecționa din

scândură de stejar tratată pentru a rezista intemperiilor și schimbărilor de temperatură în alternanța iarnă- vară.

2.2.11.Spații verzi și împrejuriri

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în localități se recomandă optimizarea densității de locuire corelată cu menținerea, întreținerea și dezvoltarea spațiilor verzi, a parcurilor, a aliniamentelor de arbori și protecției stradale (Legea nr. 137/1995).

Spații verzi și plantate sunt constituite în accepțiunea regulamentului, din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei ca: plantații de arbuști, arbori, plante ornamentale, suprafețe acoperite cu gazon, grădini de flori, e.t.c.

În zona verde de aliniament se recomandă plantație joasă, gazon, plante floricole de vara.

Categoriile de împrejurire:

-împrejuriri de aliniament care interesează atât domeniul public cât și cel privat pot fi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

-împrejuriri amplasate pe limitele laterale și posterioare, realizate din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății pot fi și opace.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul construcțiilor, considerându-se ca toate elementele definitorii aparțin spațiului public.

Porțile se vor deschide spre incintă.

3.POSIBILITATEA DE UTILIZARE A TERENURILOR

3.1.Coeficientul de utilizare a terenului.

În cadrul documentației P.U.Z. LOCUINȚA "VIRLAN" proiect nr. U-1501903/05,2009, coeficientul de utilizare a terenului este de 0.082 și este considerat optim pentru această etapă de dezvoltare a localității.

3.2.Depășire CUT

O depășire a CUT propus se va putea realiza până la valoarea de 0,40.



Întocmit
arh. Nicos Iliopolos

COPIE



REFERAT GEOTEHNIC

***BENEFICIAR : Virlan Viorel și Virlan Lucreția,
AMPLASAMENT- Plan de urbanism zonal,
pentru construire Locuinta, Împrejmuire și Racord utilități,
T9, P337/116, P336/11, Mun. Onești, Jud. Bacau***