

R O M Ȃ N I A
J U D E Ț U L B A C Ȃ U
M U N I C I P I U L O N E Ț I
C O N S I L I U L L O C A L

H O T Ȃ R Ȃ R E
pentru aprobarea Planului Urbanistic
de Zonă modificat (Belci-Obor)

Consiliul local al municipiului Onești, județul Bacău ;

Având în vedere Raportul de specialitate al serviciului Urbanism;

În temeiul dispozițiilor art. 20 lit. "m" și art.28 din Legea nr.69/1991 privind administrația publică locală,

H O T Ȃ R Ȃ Ț E :

- Art.1 – Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă modificat (Belci-Obor)
- Art.2 – Se abrogă prevederile Hotărârii nr.27 din 26 august 1999.
- Art.3 - Serviciul urbanism va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
C A R A M Ȃ N I U



Contrasemnează
SECRETAR
Ghiță GANEA

ROMÂNIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic
de Zonă (Belci – Obor)

Consiliul local al municipiului Onești, județul Bacău;

Având în vedere Raportul de specialitate al serviciului Urbanism;

În temeiul dispozițiilor art. 20 lit. "m" și art. 28 din Legea nr. 69/1991
privind administrația publică locală,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 – Se aprobă Planului Urbanistic de Zonă (Belci – Obor).

Art. 2 – Serviciul Urbanism va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Corneliu CRISTEA



Contrasemnează:
SECRETAR,
Ghiță GANEA

Nr. 27
din 26 august 1999



5500 BACAU - ROMANIA

S.C.

GENERAL - PROIECT S.A.

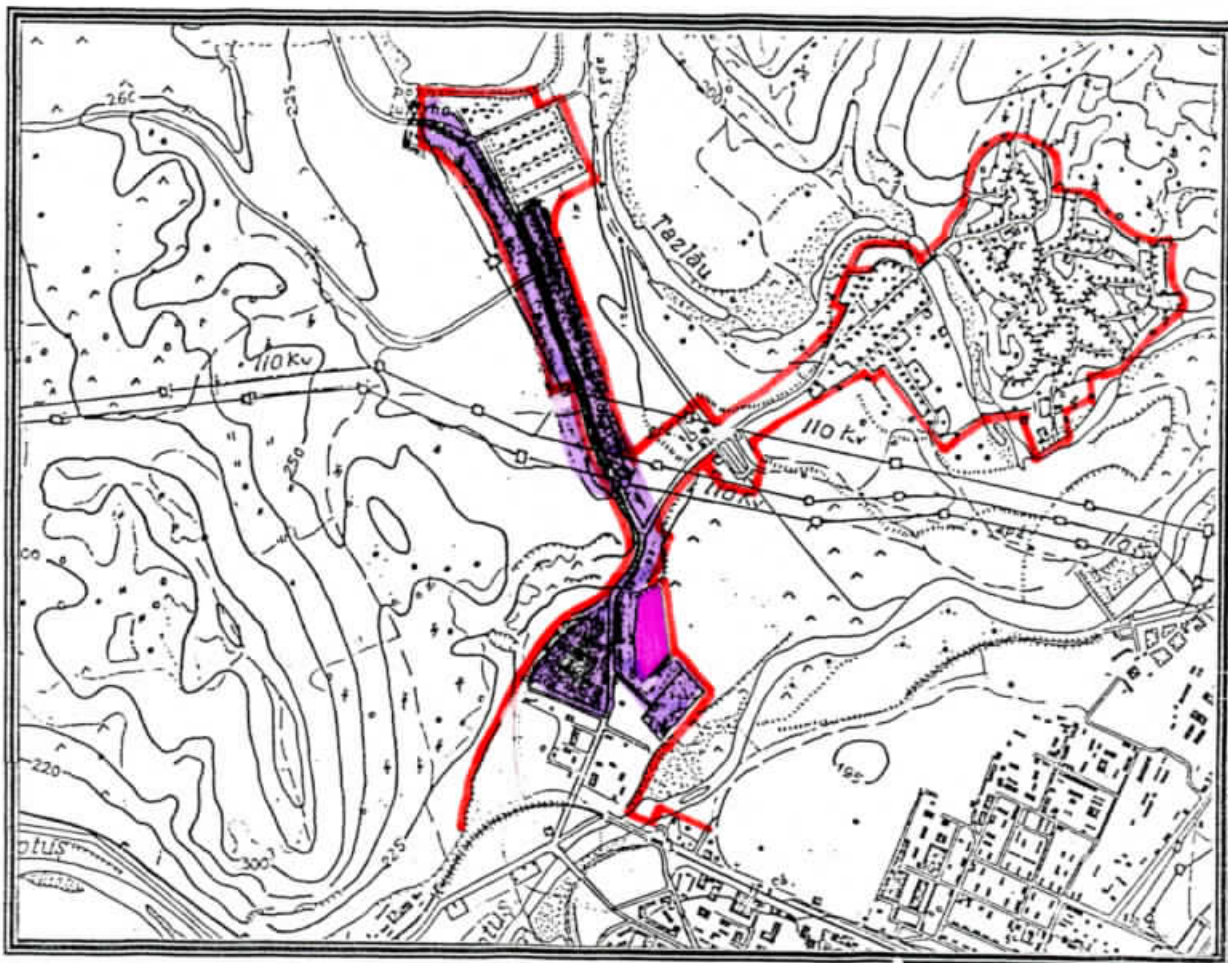
J 04/156/1991

str. VASILE ALECSANDRI nr. 41

Telefon : 034 - 12.01.22

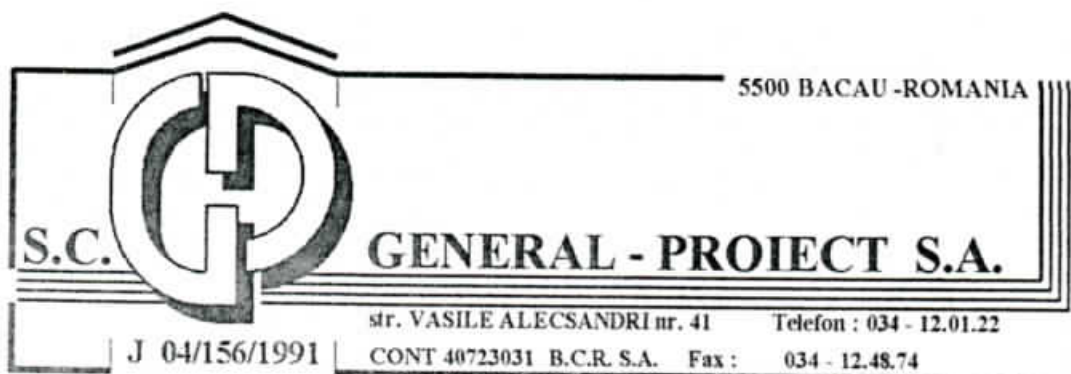
CONT 40723031 B.C.R. S.A. Fax:

034 - 12.48.74



PROIECT nr.30 din 1998
aditional 1/2000

**REACTUALIZARE
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA LAC BELCI
MUNICIPIUL ONESTI**



PROIECT NR.30/1998
aditional 1/2000

BORDEROU

PIESE SCRISE

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

PIESE DESENATE

1. A1 Plan de incadrare in teritoriu
2. A2 Analiza situatie existenta
Analiza fondului construit
3. A3 Reglementari, zonificare, cai de comunicatie
4. A4 Tipuri de proprietate, circulatia terenurilor
5. H Echiparea edilitara

MEMORIU GENERAL

CAP.1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1.1.Denumire: **REACTUALIZARE PLAN
URBANISTIC ZONAL
ZONA LAC BELCI -PASAJ CALE
FERATA
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 : **NOIEMBRIE 2000**

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. 35/1992) care institutie pentru aceasta zona respectiv U.T.R. 20 si U.T.R. 25 interdictie temporara de construire pana la intocmirea unui P.U.Z.

Obiectul lucrarii " Plan urbanistic zonal Zona Lac Belci - Pasaj cale ferata " 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 a localitatii de o parte si de alta a drumului national DN 11A Onesti - Bacau

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 20 este destinat functiei de locuit si activitatilor conexe
 - UTR 25 este destinat functiei de locuit, activitatilor conexe și micii industrii, cuprinzand si targul de vite care-si pastreaza functiunea
- 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.10/1995)
- 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 reprezinta intrarea in localitate din spre Bacau si reprezinta un teren nou introdus in intravilan la in PUG Onesti , ca o necesitate a dezvoltarii orasului si a cererilor de constructie facute administratiei de catre persoanele care au primit titluri de proprietate in aceasta zona.

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 20 si UTR 25 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 unitatile teritoriale de referinta 20 si 25 se mentioneaza urmatoarele:

- 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 micii intreprinzatori, in baza Hotararii Consiliului local adresa nr. 11023/18.11.1997

- distanta fata de axul carosabil la DN 11 va fi de minim 18 m.
- mobilarea la drumul national se va face cu sectiuni cu un regim de inaltime P+1,locuinte independente,cuplate sau insiruite dupa cum este cazul in functie de latimea terenului la strada.

- se vor face lotizari pe cat posibil respectand proprietatile
- accesul carosabil la proprietatile adiacente drumului national se vor asigura prin intermediul unor bretele colectoare , fiind interzis accesul direct.

2.2. Analiza situatiei existente

2.2.1. Aspecte generale

Unitatile teritoriale de referinta ce cuprind Zona Lac Belci - Pasajul cale ferata sunt situate la intrarea din spre Bacau in municipiul Onesti, adiacent unitatii teritoriale 40 ce cuprinde zona de agrement Belci.

Suprafata luata in studiu este de 32,667 ha ,impartita dupa cum urmeaza :

- UTR 20 impartit in doua subzone de o denivelare de teren ce iese din itravilan datorita faptului ca nu este teren constructibil.
- UTR 25

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:

- spcietati comerciale 0,6%
- locuinte 4,88%
- spatii verzi 2,47%
- circulatii crosabile si pietonale 12,9%
- teren liber neconstruit 79,15%

2.2.2. Analiza geotehnica

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

Din foraje mai vechi executate in imediata vecinatate aamplasamentului 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

Principala artera de circulatie care deserveste zona studiata si face totodata legatura intre municipiul Onesti si alte localitati (Bacau, Brasov, etc) este drumul national DN 11 (E 574) care are urmatoarele caracteristici:

- parte carosabila 7,0 m
- benzi de incadrare 2 x 0,5 m
- platforma drumului 9,0m
- santuri din pamant de o parte si de alta a drumului
- drum de clasa tehnica III

Drumul are profil transversal prin pantele existente catre santurile special amenajate , cu descarcare de pe o parte pe alta a drumului prin podetele din corpul drumului .

Din DN 11 (E 574) pornesc o serie de drumuri secundare cu diferite imbracaminti din asfalt, balast sau pamant care deservesc proprietatile particulare din apropiere. Intersectiile acestor drumuri cu DN 11 sunt neamenajate, cu raze necorespunzatoare .

Drumul national DN 11 are imbracaminte definitiva din asfalt, trafic foarte greu cu declivitati maxime de 2,45%.

Terenul inconjurator are pante cuprinse intre 0,5% si 32% cu relieful de ses si deal, iazuri si rape de descarcare a apelor fluviale.

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.

2.2.5. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

Orasul Onesti dispune de un sistem centralizat al alimentarii cu apa care nu ajunge insa in zona studiata.

Sursa

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

- a) -sursa proprie- din raul Casin cu statie de tratare a apei cu filtre rapide
- b) -din sistemul hidrotehnic Poiana Uzului printr-o conducta de aductiune .

Inmagazinarea

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 , ampalsata pe dealau Cuciur si apoi inmagazinata.

Rețele

De la gospodaria de apa , amplasata la o cota dominanta pe dealul Cuciur , gravitational pleaca mai multe conducate de distributie cu Dn cuprins intre

Dn 600 – Dn 200 mm.

Debitele de apa necesare orasului la ora actuala prin sistemul mai sus amintit sunt suficiente , ele putand asigura necesarul de apa pentru zona de locuinte propua in prezenta documentatie.

Necesarul de apa existent a fost calculat pentru nevoi gospodaresti , publice , stropit , spalat precum si pentru consum de incendiu.

Canalizare

Orasul Onesti are rezolvata canalizarea in sistem divizor , ceea ce inseamna colectoare separate pentru apele menajere si pentru cele pluviale.

Apele manajere sunt colectate in colectoare stradale si conduse la statia de epurare.

Statia de epurare este amplasata in zona industriala Borzesti , la iesirea din oras si este formata din treapta mecanica si biologica.

Dupa ce a fost epurata , apa este evacuată 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) zona cea mai de jos a orasului sau a zonei in studiu fara a fi trecuta printr-o statie de epurare.

Alimentare cu caldura

In zona studiata, la imobilele existente , locuinte particulare , cca 10 case , foarte putine de altfel, se utilizeaza pentru incalzire in prioada rece a anului combustibil solid, lemne si carbuni care se ard in sobe individuale. Combustibilul solid este utilizat in prezent si pentru prepararea hranei

In zona nu exista sursa centralizata de preparare a energiei termice

Alimentarea cu gaze

In zona studiata nu exista rețele de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica

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

Schema de distributie a retelelor este radiala, tensiunea de alimentare de medie tensiune este de 20kv iar tensiunea de utilizare la consumator este de 0,4kv. Aceste retele electrice sunt executate pe stalpi de beton armat in conductoare de Al neizolate. Posturile de transformare sunt aeriene, pe stalpi de beton, fiind amplasate in apropierea consumatorilor existenti la momentul realizarii lor.

Rezerva de putere a retelelor electrice de distributie din zona studiata ofera posibilitatea de preluare a consumatorilor prin construirea unor noi retele de 0,4kv stradale.

Prin zona studiata trace o retea electrica de 110kv fata de care exista interdictia de construire de 3m

Telecomunicatii

In zona studiata exista retele telefonice subterane care fac legatura dintre centrala telefonica a orasului Onesti si reseaua telefonica interurbana. Acestea sunt amplasate de-a lungul arterei majore, respectiv DN 11.

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.
- terenurile redobandite prin conform Legii 18/1991 au fost date cetatenilor pina la aliniamentul adiacent drumului national, ceea ce face necesara trecerea unei fasii de teren de-a lungul drumului national in proprietatea domeniului public .Acest transfer este necesar pentru a se putea realiza artere colectoare, paralele cu drumul national prin intermediu carora sa se faca accesul in acesta.

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 in subzona 2 din UTR 20
- asigurarea de functiuni complementare : comert, servicii productie
- largirea drumului national pe portiunea Belci Pasaj cale ferata la patru benzi in conformitate cu prevederile PUG
- realizarea arterelor colectoare prin intermediul carora sa se faca accesul in drumul national
- realizarea infrastructurii necesare mobilarii propuse prin prezenta documentatie
- realizarea retelelor de apa, canalizare, gaze si electrice propuse

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, realizandu-se totodata mobilarea arterei de circulatie DN 11 si a intregului teren studiat

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 fiecarei 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

Traseele existente de strazi se mentin in totalitate implicit drumurile de pamant. Prin acest studiu se propune modernizarea acestora si dublarea drumului national cu bretele colectoare pe portiunile unde se propun zone rezidentiale.

Amplasarea locuintelor s-a facut in functie de prospectul fiecarei strazi. Mobilarea fata de limita carosabilului este la minim 5 m fata de strazile secundare si 18 m fata de drumul national. Acestea 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.

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 obtinurile 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

Deoarece beneficiarul doreste sprijinirea micilor investitori în vederea creerii a noi locuri de munca si a atragerii de noi surse de venit la bugetul local s-a propus, conform plansei de reglementari A2 modificat, realizarea în zona adiacenta Tirgului de vite, pe circa 6,5 ha, a unor spatii necesare unei largi game de prestari servicii, mica industrie, spatii de depozitare etc. nepoluante.

Regimul de înaltime propus este P si P+1.

Cele 5,00 ha teren nou introduse în intravilan în aceasta zona vor fi compensate pe total suprafata intravilan municipiul ONESTI, prin

scoaterea unei suprafete echivalente din zona platformei industriale CET2.

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.

Cresterea gradului de motorizare al localitatii precum si vecinatatea unor zone de agrement cum ar fi statiunea Tg. Ocna, Poiana Sarata, Salnic Moldova, etc. polarizeaza fluxuri de trafic importante. Sub acest aspect drumul national DN 11(E 574) se propune la patru fire de circulatie, incepand de la intersectia aferenta complexului turistic Lac Belci pana la pasajul de cale ferata, in conformitate cu propunerile avansate in PUG

Astfel intre Km 130+450 si 132+550 drumul se propune la patru benzi, drum de categoria a II a de circulatie internationala cu urmatoarele caracteristici:

- parte carosabila 14 m
- benzi de incadrare 2 x 0,75 m
- platforma drumului 17 m
- santuri de pamant de o parte si de alta a drumului

Pentru accesul pietonilor si vehiculelor din DN 11 la locuintele propuse si totodata pentru descongestionarea traficului, prin prezentul PUZ se propun o serie de drumuri secundare de diferite latimi care vor prelua traficul local si se vor intersecta cu DN11 in intersectiile existente, corespunzator amenajate.

Distanta intre intersectiile noi amenajate respecta prevederile normelor in vigoare: "Ordinul pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitati urbane" conform Ordonanta Guvernului nr.43/97, respectiv 500m pentru intersectii cu relatii de stanga-dreapta.

Ele vor fi amenajate cu benzi suplimentare de accelerare in lungime de 135 m si decelerare 60m conform SR 10144-4 "Amenajarea intersectiilor de strazi-clasificare si prescriptiile de proiectare "

Modernizarea strazilor existente

Traseul drumului national se pastreaza in proportie de 90%, largirea drumului propunandu-se simetric de o parte si de alta a axului drumului. In zonele unde proprietatile particulare nu permit largirea in modul descris mai sus, platforma drumului se va realiza prin largirea pe o singura parte .

Strazi noi

Strazi noi

Pentru asigurarea circulatiei in zona se va realiza o retea de strazi secundare cu o singura banda prevazute cu spatii de asteptare de 20 m lungime si laatime egala cu latimea benzii drumului, cu distanta de 150m intre ele in conformitate cu normele tehnice in vigoare. Aceste strazi vor avea trotuare pentru pietoni iar la capete vor avea spatii de manevra si intoarcere.

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)

Functie de caracterul traficului si al transportului in comun, s-a determinat numarul benzilor de circulatie si categoria de artere dupa cum irmeaza:

- DN 11-categoria a-II-a are parte carosabila -14m, distanta intre fronturile constructiilor mai mare de 25 m. Profilul transversal al drumului a fost adoptat fara trotuare deoarece in zona nu exista canalizare in momentul actual si nu se preconizeaza realizarea acesteia in etapa imediat urmatoare. Configuratia aleasa are rezervele de teren necesare introducerii in viitor a acestor retele.

- drumurile secundare de legatura, are parte carosabila 4m (o singura banda de circulatie) si trotuar pietonal de 1m latime pe o singura parte

Scurgarea 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. Transportul in comun

Transportul in comun se va putea desfasura in viitor numai pe strada actual drum national, strada care are elemente geometrice si capacitate portanta corespunzatoare.

3.3.3. Parcaje si garaje

In zonele in care terenul inconjurator nu permite executia drumurilor colaterale din cauza declivitatii mari a terenului, distante reduse fata de constructiile existente sau propuse se va asigura accesul pietonal catre aceste locuinte, accesul auto urmand sa se execute pina in zona unde terenul pina in zona unde terenul mite. La capatul accesului carosabil se realizeaza un spatiu de parcare dimensionat conform gradului de motorizare si normelor in vigoare.

3.3.4.Sistematizarea verticala

Terenul studiat va necesita sistematizari verticale o data cu largirea drumului national ,pe portiunile unde acesta se afla in debleu sau rambleu

3.3.5.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 4,88% la 60,16%
- prin extinderea circulatiei carosabile zona aferenta acesteia creste de la 12,9% la 24,38%
- zona aferenta societatilor economice creste de la 0,6% la 8,26% in detrimentul suprafetelor neamenajate.

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 7m 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 drumului national si realizarea arterelor colectoare va fi la o distanta de 18m fata de axul drumului pe aceasta portiune.

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	17,3%	(20% - 35%)
CUT	0,43%	(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 5% CUT 0,06%) 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 prin 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 necesara obiectivelor din prezenta documentatie.

3.8.2. Canalizarea

Amplasamentul obiectivelor din aceasta documentatie se afla intr-o zona departata fata de statia de epurare a orasului.

Avandu-se in vedere pantele naturale ale terenului la aceasta faza de proiectare se propun doua variante:

1. in varianta necentralizata , individual pentru fiecare locuinta in parte cu instalatie la casa (fosa individuala si evacuare la statia de epurare prin contract individual)
2. in varianta centralizata cu colectoare stradale si racorduri la fiecare locuinta in parte .Colectoarele vor fi preluate intr-un bazin de retentie si o statie de pompare ape uzate , pompate in statia de epurare a orasului.

Aceste lucrari necesita o interventie mare.

Apele pluviale vor fi adunate de colectoare stradale si conduse direct in emisar, raul Casin sau Trotus.

Solutia optima pentru rezolvarea canalizarii menajere se va definitiva la o faza de executie bine determinata – studiu de fezabilitate sau proiect tehnic.

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

Pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilelor particulare propuse , se preconizeaza realizarea extinderii sistemului de distributie gaze naturale din zona ansamblului de locuinte Marasesti – intrare in Onesti , din reseaua de gaze naturale presiune medie existenta in zona ce alimenteaza SRM din zona , dimensionandu-se a prelua debitul necesar de gaze naturale atat pentru cartierul Slobozia cat si pentru zona Belci.

Reteaua de gaze naturale medie presiune se va extinde pe o lungime de 850 – 900 m cu statie de reglare de sector cu retele de distributie gaze naturale in regim de presiune redusa.

3.8.5. Alimentarea cu energie electrica

Lucrarile de sistematizare propuse din zona studiata determina cresterea consumului de energie electrica in zona si ca urmare apare necesitatea extinderii retelelor de distributie publica precum si restructurarea celor existente. 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 132/95 si se compun din urmatoarele categorii de consumatori:

- consumatori casnici
- consumatori concentrati (comert , edilitari)
- iluminat public

Sarcinile de calcul ale consumatorilor casnici din mediul urban 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.

Sarcinile de calcul pentru consumul de forta al consumatorilor concentrati se determina in baza informatiilor si datelor de la fiecare

consumator in parte sau se vor avea in vedere valorile prevazute in normativul 17.

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 luminotehnice care trebuie realizate in conformitate cu normativul PE136 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 a schemelor si a structurii retelelor 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 consumatorilor 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.

In sistemul de distributie pe joasa tensiune destinat zonei studiate se va adopta schema de distributie directa , in schema radiala sau bucla deschisa.

Alimentarea retelelor de joasa tensiune se va face din posturi de transformare aeriene sau in cabina de zid tip retea. Pentru iluminatul public se va adopta o schema radiala , reseaua electrica realizandu-se in cablu.

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.

3.8.6. Telecomunicatii

Prin aparitia unor noi abonati in zona de studiu a PUZ-ului preluarea noilor posturi telefonice de la locuintele propuse se va face prin extinderea liniilor telefonice urbane conectate la centrala telefonica zonala a Municipiului Onesti . In acest scop sunt necesare lucrari de cablare a zonei studiate (executarea canalizatiilor telefonice propuse in planul de investitii ale Directiei de Telecomunicatii Bacau).

Pentru corelarea lucrarilor de telefonizare in constructiile viitoare de locuinte din zona este necesara intocmirea unui studiu de specialitate.

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 pripietatea privata a persoanelor fizice reprezentand 76,37 % din toata suprafata. Celelalte proprietati sunt:

- terenuri apartinand persoanelor juridice 8,26%
- terenuri apartinand domeniului public 15,37%

3.8.2. Circulatia terenurilor

Terenurile proprietate particulara adiacente drumului national 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. privind circulatia juridica a terenurilor(54/1998)

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. LILIANA BARGU

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 STUDIAE

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, 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 accesesele 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 drumului national pe portiunea Belci -Pasaj cale ferata la patru benzi in conformitate cu prevederile PUG
- realizarea arterelor colectoare prin intermediul carora sa se faca accesul in drumul national
- 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 Belci pasaj cale ferata Onesti ,proiect nr.30/1998 si a additionalului 1/2000 REACTUALIZARE P.U.Z. BELCI-PASAJ CALE FERATA – ONESTI.

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 in zona de protectie a retelei electrice de 110 kv ceea ce reprezinta o distanta distanta de 3m, marcata pe plansele de reglementari a prezentei documentatii.

2.2. Conditii de amplasare ,echipare si conformare a constructiilor

2.2.1. Caracteristici 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 drumului national si realizarea arterelor colectoare va fi la o distanta de 18m fata de axul drumului pe aceasta portiune iar fata de limita carosabilului regimul de aliniere este la strazile nou create este de 8 m la strada cu latime de 7m si 5m la strada cu latime 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 între locuinte și clădiri cu funcțiune productivă.

Se recomandă evitarea apariției de noi calcane din considerente de 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 pe limitele de proprietate, cu condiția respectării Codului Civil.

În cazul PUZ de față locuințele individuale cuplate sau înșiruite au subsoluri generale în care s-au amplasat:

- microcentrală proprie
- garaj și pivniță la locuințele individuale

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 locuințele 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. Stationarea 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 parcaje 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 au la subsolul sau parterul lor amplasate garaje pentru fiecare familie în 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	17,3%	(20% - 35%)
CUT	0,43%	(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 5% CUT 0,06%) in situatia propusa indicii sunt mult imbunatatiti .

Indicii s-au calculat pentru intraga zona studziata

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.
- inaltime mai mari pot avea constructiile cu activitat adiacente; acestea vor constitui accente volumetrice in compozitia urbanistica a zonei

2.2.9. Conditii de echipare edilitara

Echiparea edilitara este ansamblul format din constructii, instalatii si amenajari care asigura in teritoriul localitatii functionarea permanenta a tuturor constructiilor si amenajarilor indiferent de pozitia acestora fata de sursele de apa, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protectiei mediului ambiant.

In conformitate cu competentele legale, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate sa asigure corelarea dezvoltarii localitatii cu programe de dezvoltare a echiparii edilitare conditionate cu posibilitatile financiare de executare a acestora.

Extinderea retelelor edilitare existente sau a capacitatii acestora, care nu poate fi finantata din bugetele locale, se va putea realiza prin finantarea totala sau partiala a acestor lucrari de catre investitorii interesati.

Utilizari admise

Orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitorii interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Utilizari admise cu conditii

Lucrarile vor fi executate dupa stabilirea prin contract prealabil a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferenta (in parte sau total) de catre investitorii interesati.

Utilizari interzise

- orice constructie care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zona cu echipare tehnico edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesati
- autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitorii interesati se va face numai in cazul in care, din corelarea cu celelalte reguli de baza,

rezulta ca terenul este construibil si exista conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

- construirea in interiorul limitei de protectie (3m) a retelei de 110 kv

2.2.10. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior are un caracter urban si nu depreciaza 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 imprejmui

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.

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

Categorii de imprejmui :

- imprejmui 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.

- imprejmui 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 Belci-Pasaj cale ferata pr. nr.30/1998 coeficientul de utilizare a terenului este 0,43% 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, deaceea aceasta propunere se poate face doar atunci cand exista o intentie clara a asocierii de proprietari pentru construirea unor astfel de imobile.

INTOCMIT

ARH.LILIANA BARGU



VERIFICAT

ARH. ADRIANA ANGHEL

