

ROMANIA
JUDEȚUL BACĂU
MUNICIPIUL ONEȘTI
CONSILIUL LOCAL

utoritate
poziție.

HOTĂRÂRE
privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă
" MIHAI BRAVU "

Consiliul local al municipiului Onești , județul Bacău:

Având în vedere RAPORTUL DE SPECIALITATE al
serviciului urbanism:

7
În temeiul dispozițiilor art. 20 lit. c și art. 28 din Legea nr.
69/1991 , privind administrația publică locală.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă - MIHAI BRAVU -
varianta I și II - și regulamentul de aplicare.

Art. 2 - Serviciul urbanism va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,

Ciobanu Gheorghe



Nr. 2
din 29 ianuarie 1998

conform
cu originalul

7
p. 6

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 teritoriu considerat care completeaza sau detaliaza regulamentul aferent planului general.

1.PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIASTE

1.1.Prescriptii si recomandari generale

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

- construirea pe teren liber
- mentinerea fondului construit existent si modernizarea acestuia.

- construirea de locuinte unifamiliale, independente sau cuplate cu respectarea pe cat posibil a loturilor particulare.

- tronsoane (locuinte) cu spatii libere la parter se vor construi pe strazile principale, Al.I.Cuza si M. Bravu, precum si pe strazile nou create daca exista intreprinzatori si cereri de amplasare de activitati nepoluante, de prima necesitate pentru locuitorii din zona.

- imbunatatirea nivelului de echipare 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 si amenajari sa se faca conform PUZ-ului si regulamentului aferent.

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

In vederea organizarii zonei studiate prin prisma functionalitatii si a spatiului, sunt necesare anumite masuri de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice:

- pastrarea functiei de locuire in zona prin construirea de noi locuinte pentru mobilarea str. Al.I.Cuza si M. Bravu, precum si amplasarea de

locuinte in adancimea terenului de amplasament spre zona abrupta ce margineste terenul spre est si sud-est.

- pastrarea si integrarea constructiilor existente

- respectarea amplasamentelor prevazute in cadrul Planului Urbanistic Zonal.

- amenajarea functional- arhitecturala a spatiilor verzi de aliniament si pietonale.

- sustinerea str.Al.I.Cuza si M. Bravu prin organizarea de spatii comerciale, prestari servicii la parterul locuintelor.

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 propunerea noilor trasee de deservire in interiorul zonei studiate.

- Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice si regimul de aliniere propus.

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

- Executia strazilor si lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice din normative si standarde.

- Se va avea in vedere valorificarea lucrarilor de strazi existente care se mentin si care vor avea prevazute amenajari tehnice necesare (str. Al.I.Cuza si M. Bravu prin supralargirea strazii de la 2 la 4 fire de circulatie).

2.PRESCRIPTII SI RECOMANDARI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR

Pentru a identifica cu usurinta prescriptiile si recomandarile regulamentului aferent PUG-ului s-a impartit teritoriul in unitati teritoriale de referinta (UTR) ale caror limite sunt materializate dupa strazi, functiunea dominanta sau limitele cadastrale ale terenului aferent.

Zona de studiu a Planului Urbanistic Zonal cuprinde o singura unitate teritoriala de referinta UTR 13 LMu, a carei caracteristica este functiunea predominanta de locuire.

2.1.Zone de locuinte si functiuni complementare

2.1.1.Functiunea predominanta este cea de locuire compusa din locuinte individuale sau cuplate cu regim de inaltime majoritar P +1, P+2 de tip urban.

Functiuni complementare:

- comert, servicii

2.1.2. Utilizarea functionala

Utilizarile permise sunt:

- locuinte individuale sau cuplate cu un regim minim de inaltime P+ 1 nivel, dar maxim P+2 nivele sau P+ 2 cu retragere gabaritica.

-comert si servicii
-activitati nepoluante si care nu necesita un volum mare de transport.

Toate aceste utilizari sunt permise numai dupa aprobarea acestei documentatii "PUZ str. Al.I.Cuza- M. Bravu " Onesti, proiect nr. 104/1997.

Utilizari Interzise:

-unitati de productie poluante care genereaza trafic intens sau masuri tehnologice amplasate la parterul locuintelor.
-locuinte pe parcele care nu indeplinesc conditiile de suprafata minima 200 mp. si front minim la strada de 12,0 ml.
-exploatare de zacamant
-instalarea de chioscuri, garaje pe domeniul public

2.2. Conditii de amplasare, echipare si conformare a constructiilor

2.2.1. Caracteristici ale parcelelor

-sa aiba o suprafata minima de 200 mp. in cazul existentei retelelor de alimentare cu apa si canalizare in zona si 750 mp. cand lipsesc, fiind necesare amenajari locale. Documentatia de fata realizeaza parcele cu suprafata de la 200 - 1200 mp. de familie, dar si mai mult, chiar daca locuintele si parcelele sunt cuplate avand in vedere proprietatea privata a terenului parcelat.

-sa aiba o latime minima la strada de 9 m. in cazul locuintelor insiruite si minim 12 m. in cazul locuintelor individuale sau cuplate; nu avem cazuri de latime la strada sub limita admisa, pentru ca acolo unde situatia a fost de asa natura s-au cuplat terenurile, s-au amplasat locuintele si apoi s-au refacut loturile.

-In cazul in care la parterul locuintelor se organizeaza spatii pentru comert si servicii, ele pot fi amplasate direct la trotuar, prin supralargirea si agrementarea acestuia, conform normelor de amplasare in astfel de cazuri.

2.2.2. Amplasarea constructiilor fata de aliniament

Fata de aliniament, constructiile pot fi amplasate in urmatoarele situatii:

-pe aliniament, in cazul in care frontul construit existent se confunda cu linia de demarcatie catre strada.

-retras de la aliniament in cazurile:

-inscrierea in regimul de aliniament existent

-largirea drumului

-obtinerea unor distante de protectie

-facilitarea creierii unor pieti sau degajamente

-lipsa aliniamentului la constructiile existente constituie

un element de particularizare purtator de calitate. Se pot obtine aliniamente variabile.

In cazul nostru, pe str. Al.I. Cuza- M. Bravu distanta locuintelor fata de limita carosabilului se impune a fi 12,0 m. si ocazional 15,0 m. iar la celelalte strazi, existente sau nou create, distanta obligata va fi 8,0 m.

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

Fata de limitele laterale sau cea posterioara ale parcelei, distanta oricarei cladiri nu trebuie sa fie mai mica de 3,0 m. Distanța se majoreaza la 4,0 m. cand parcela alaturata locuintei contine constructii cu functii de productie si la 6,0 m. in cazul unei unitati productive.

Aceasta retragere urmareste protectia constructiei.

2.2.4. Amplasarea constructiilor una fata de altele pe aceeași parcela

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

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

In cazul PUZ-ului, locuintele individuale sau cuplate au subsoluri generale in care s-au amplasat.

-microcentrala proprie

-garaj si pivnita la locuintele individuale sau cuplate.

2.2.5. Conditii de acces si drumuri

Pentru a fi construibila o parcela trebuie sa aiba acces la un drum public.

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

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

-accese carosabile pentru locatari

-accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si mijloacele de stingere a incendiilor.

-accese la parcaje si garaje

-accese pietonale.

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

In interiorul zonelor parcelate se prevad alei carosabile cu 2 benzi de circulatie(6,0 m.) intrucat ele depasesc lungimea de 25,0 m. necesara pentru un fir de circulatie (3,50 m.)

Toate aleele carosabile au circuit fluent, nu sunt infundate exceptand un acces carosabil de 1 fir (3,50 m.) prevazut la capat cu T necesar executarii manevrelor de intoarcere.

Strazile Al.I.Cuza si M. Bravu sunt prevazute in forma finala, supralargite cu inca 2 fire pe tot traseul lor din terenul de amplasament studiat.

2.2.6.Stationarea autovehiculelor

Pentru un amplasament dat, destinatia, configuratia, dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcaje sau garaje 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 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 terenurilor (POT)

Coefficientul de utilizare a terenurilor (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 meditati 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 spatia 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 in varianta 1 astfel^a

-procentul de ocupare a terenului (POT) in solutia documentatiei noastre este 10,43 %, sub limita de 20 - 40% din motivul amplasarii dependintelor- garaj, magazie, pivnita, microcentrala proprie,etc.- la subsolul constructiilor de locuinte in avantajul terenului liber al parcelei care poate fi utilizat integral pentru plantatii si a cresterii nivelului de functionalitate si confort al locuintelor.

A influențat apoi și dimensiunea parcelei ce variază între 200 și 1200 mp. dar și mai mult având în vedere proprietatea privată a terenului parcelat respectând în mare parte limitele de proprietăți existente.

În schimb coeficientul de utilizare a terenului (CUT) în situația amintită, a concentrării tuturor dependințelor în subsolul locuințelor, are valoarea de 0,32 față de 0,2 - 0,4 din grila de control, situație în care avem certitudinea că soluția funcțională în parcele și în teren propusă de noi este optimă.

Din cele arătate rezultă că pentru caracterizarea modului de folosire a terenului este oportun să se analizeze în paralel perechea de indici POT - CUT care prin conținutul lor sunt complementare.

2.2.8.Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime se stabilește în funcție de:

-regimul de înălțime mediu existent în zona sau a clădirilor învecinate amplasate alături de aceeași parte a străzii.

-închiderea câmpului vizual 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 existent.

În cazul PUZ-ului de față, locuințele individuale sau cuplate au un regim minim de înălțime S+ P +1 nivel, iar maxim S + P + 2 nivele.

2.2.9.Conditii de echipare edilitara

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.

Utilizari 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.

Utilizari admise cu conditii

Lucrarile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil a obligatiei efectuării 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.

2.2.10.Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine acestora 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 precum si a traditiei locale.

Se impun materiale de constructii durabile si cu aspect agreabil:

-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 driscuite sau strop in praf de piatra, mozaic spalat la strazile principale Al.I.Cuza si M. Bravu sau in culori de apa la locuintele din adancimea ansamblului; parapeti la balcoane sau logii si **pazii se pot confectiona din scandura de stejar prelucrata asa fel cat sa reziste intemperiiilor si schimbarilor de temperatura in alternanta vara- iarna.**

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, de 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.

In conditia prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor **categorii de imprejmuiri:**

-imprejmuiri de aliniament care intereseaza atat domeniul public cat si cel privat, 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; imprejmuirile pot fi opace in acest caz.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca in cazul aspectului exterior al constructiei, considerandu-se cu toate elementele definitorii apartinand spatiului public.

In vederea conservarii caracterului zonei se recomanda imprejmuiri traditionale in acord cu arhitectura cladirilor.

Portile se vor deschise spre incinta.

3.POSIBILITATI DE UTILIZARE A TERENURILOR

3.1.Coefficientul de utilizare a terenurilor

In cadrul documentatiei PUZ "Str. Al.I.Cuza- M. Bravu" Onesti, pr.nr. 104/1997, coeficientul de utilizare a terenului este de 0,32 %, este considerat optim pentru solutia functionala din parcela si in terenul luat in considerare avand in vedere proprietatea privata a terenului parcelat.

3.2.Depasire CUT

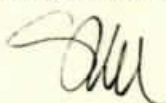
Aceasta depasire ar putea fi realizata in cazul in care regimul mediu de inaltime ar creste de la S + P + 1 nivel la S + P +3- 4 nivele, dar in acest caz locuintele nu mai sunt individuale ci colective, iar acestea se propun numai atunci cand exista o intentie clara a asocierii de proprietari pentru construirea unor astfel de locuinte.

Se mai pot propune locuinte colective acolo unde latimea terenurilor sunt sub norma admisa la strada (9,0 m) si exista intentia construirii de locuinte in zona.

Astfel consideram optim incadrarea in limitele admise medii a coeficientului de utilizare a terenului.

INTOCMIT,

Arh.Mihaela Cornelia Sion



VERIFICAT,

Arh. Marian Catuneanu

