

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

## ANEXA NR. 1 – ZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

### ZIR 1.1 – ZONĂ ISTORICĂ DE REFERINȚĂ CARACTERIZATĂ PRIN ȚESUT SPECIFIC AȘEZĂRIILOR RURALE TRADIȚIONALE, CONSTITUITE SPONTAN

**Localizare:** comuna Șendreni; localitățile Șendreni, Movileni și Șerbeștii Vechi.

#### **Delimitare**

Conturul ZIR 1.1 este trasat pe limite cadastrale (limite de proprietate) și axul străzilor, după caz, conform Anexa U1 (0).

Criteriile care au stat la baza definirii ZIR sunt următoarele:

- coerența arhitectural-urbanistică a țesutului (tipul tramei stradale, tipul parcellarului, construcții cu caracteristici asemănătoare etc.);
- modul de constituire a zonei respective;
- perioada în care s-a format/conturat zona.

Cea mai mare parte a zonelor care formează ZIR 1.1 s-au constituit până la jumătatea sec. XX, dar au fost incluse și câteva fragmente mai târzii, dar cu aceleași caracteristici din punct de vedere arhitectural-urbanistic și al modului de constituire.

#### **Caracteristici**

Zona Istorică de referință cuprinde trei subzone distincte, cu caracteristici similare, determinate de nucleele celor trei localități componente ale comunei Șendreni.

ZIR 1.1 se suprapune în cea mai mare parte aceluși perimetru constituit anterior jumătății secolului XX și înglobează fragmentele de țesut istoric, cu structură organică.

Este caracterizat prin tramă stradală neregulată și parcellar variabil, atât ca dimensiune, cât și în privința formei.

Fondul construit este de dată recentă; vechile case tradiționale au fost fie refăcute și modernizate, fie complet înlocuite.

*Utilizare:* Locuire și funcțiuni complementare locuirii; funcțiuni publice.

*Tramă stradală:* Tramă stradală liberă; căi de circulație cu traseu sinuos.

*Parcelar:* Variabil ca dimensiune și formă. Majoritatea parcelelor au laturi cu dimensiuni comparabile.

*Fond construit:* Fond construit constituit relativ recent, variat ca formă, arhitectură și dispunere, caracterizat prin:

- front discontinuu;
- clădiri izolate;
- fără o regulă strictă în ceea ce privește dispunerea pe parcelă, retragerile față de stradă, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- s-au conservat puține elemente tradiționale, care să contribuie la definirea specificului local; acestea sunt reprezentate de prispe (prispă deschise, pe stâlpi din lemn sau coloane din zidărie) și piesele de decor ale acestora (parapete, pazii, streșini etc.);
- construcții cu gabarit mic;
- acoperișuri înclinate, în două sau în patru ape;
- materiale de construcție: diferite tipuri de zidărie pentru pereții portanți / neportanți; lemn pentru șarpante, piese de tâmplărie etc.; materiale ceramice pentru învelitori; metal pentru învelitori; elemente prefabricate;
- regim de înălțime dominant – parter,

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

- POT - 25÷35%,
- CUT - 0.25÷0.5.

### Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor

*Utilizare:* Se vor păstra utilizările actuale din ZIR (locuire cu funcțiuni complementare locuirii și funcțiuni publice).

*Tramă stradală:* Se conservă trama stradală existentă.

*Parcelar:* Se recomandă păstrarea parcelarului existent.

Nu se permit comasări de parcele care să conducă la construirea unor clădiri cu volum mai mare decât media zonei.

Sunt interzise divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile

*Fond construit:* Pentru construcțiile noi și pentru intervențiile asupra fondului construit existent se vor avea în vedere prevederile prezentate mai jos.

*Construcții existente:*

Principii de intervenție:

- Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate, acolo unde este cazul.
- Sunt permise lucrări de reparație și de întreținere, conversii funcționale, extinderi, lucrări de consolidare.
- În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, zugrăveli în culori stridente).
- Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și înlocuirea tâmplăriei de lemn în stare bună cu tâmplărie din PVC.

Recomandări speciale:

- Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice (primărie, școli etc.) și de culte din comună se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului imobil.

*Construcții noi:* Se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, utilizarea unor elemente de tranziție care să se integreze în caracterul zonei).

*Amplasarea clădirilor:* Este obligatorie menținerea modului specific de ocupare a parcelei:

- fronturi discontinuu;
- clădiri izolate;
- amplasarea clădirilor principale va respecta retragerile, raportul cu aliniamentul, respectiv cu limitele parcelei specifice vecinătăților imediate;
- amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă va ține cont de specificul vecinătăților imediate;
- distanțele minime dintre clădiri vor respecta caracterul zonei și vor asigura condiții optime de confort.

Se recomandă amplasarea clădirilor principale în partea din față a parcelei.

*Regim de înălțime:*

Înălțimea maximă admisă se va raporta obligatoriu la caracteristicile terenului și ale zonei.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

Pentru clădiri rezidențiale, înălțimea maximă recomandată este 7 m la coamă (echivalent D+P+M).

Pentru clădiri publice, înălțimea maximă recomandată este 10 m la coamă (echivalent D+P+1+M).

### *Tipul și dimensiunea construcțiilor:*

Construcțiile noi vor avea volume simple. Sunt interzise elemente parazitare.

Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei (suprafața de max. 120 mp), pentru a evita ieșirea din scară, în raport cu fondul construit existent.

În cazul construcțiilor publice se acceptă gabarit mediu (între 120 și 250 mp) sau gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.

### *Tipul de acoperire a clădirilor:*

Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale.

Se recomandă șarpante din lemn cu pante cu aceeași înclinație, adaptate regimului pluvial regional.

Învelitoare va fi adaptată tradiției locale.

Sunt interzise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale.

### *Aspectul exterior al clădirilor:*

- finisajele noilor construcții nu vor contrasta cu materialele tradiționale locale;
- nu se admite utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, a placajelor ceramice, din sticlă sau materiale plastice;
- se recomandă utilizarea lemnului, a zidăriei tencuielilor și zugrăvelilor pe bază de var, în culori deschise (alb, crem, bej);
- raportul plin / gol va respecta caracterul arhitecturii din zidărie portantă;
- se recomandă goluri de uși și ferestre de formă dreptunghiulară sau pătrată; se vor evita alte forme (triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale);
- nu este permisă utilizarea tâmplăriei din PVC la ferestre și uși exterioare.

### *Construcții anexe:*

Clădirile anexe vor fi întotdeauna subordonate clădirilor principale ca gabarite și mod de amplasare.

Anexele gospodărești trebuie să respecte exigențele construcției principale. Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip „container”, construcții metalice aparente.

### *Spații libere și spații plantate:*

Nu este recomandată impermeabilizarea terenului (asfaltarea, betonarea) din jurul construcțiilor, decât pentru accesul pietonal și cel carosabil și circulația între corpurile de clădire.

Zona de producție a gospodăriei va fi amplasată în partea din spate a parcelei.

*Împrejmuiri:* Se acceptă împrejmuiri de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

### *Gradul de ocupare a terenurilor:*

POT max: 35%

CUT max: 0.5 (clădiri rezidențiale) / 0.7 (clădiri publice)

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ZIR 1.2 - ZONĂ ISTORICĂ DE REFERINȚĂ CARACTERIZATĂ PRIN ȚESUT SPECIFIC AȘEZĂRIILOR RURALE TRADIȚIONALE, CONSTITUITE SPONTAN (PARCELAR ALUNGIT)

**Localizare:** comuna Șendreni, localitatea Șendreni.

#### **Delimitare**

Conturul ZIR 1.2 este trasat pe limite cadastrale (limite de proprietate) și axul străzilor, după caz, conform Anexa U1 (0).

Criteriul care a stat la baza definirii ZIR este coerența arhitectural-urbanistică a țesutului (tipul parcelarului, dispunerea clădirilor pe parcelă, procent de ocupare, construcții cu caracteristici asemănătoare, etc.).

#### **Caracteristici**

Zona Istorică de referință 1.2 completează ZIR 1.1, prezentând, în linii mari, aceleași caracteristici.

Cuprinde două subzone, ambele situate în satul Șendreni, în continuarea ZIR 1.1.

Particularitatea Zonei constă în dimensiunea și proporțiile parcelelor, înguste și cu adâncimi foarte mari.

*Utilizare:* Locuire și funcțiuni complementare locuirii; funcțiuni publice. Dotări și funcțiuni publice ocazionale.

*Tramă stradală:* Tramă stradală liberă; căi de circulație cu traseu sinuos. Nu este relevantă.

*Parcelar:* Parcele înguste, cu lungimi foarte mari; dispuse perpendicular pe stradă.

*Fond construit:* Fond construit constituit relativ recent, variat ca formă, arhitectură și dispunere, caracterizat prin:

- front discontinuu;
- construcțiile dispuse în partea din față a parcelei, generând aparența unei ocupări intensive a terenului;
- distanțe mici față de limitele laterale;
- fără o regulă strictă în ceea ce privește retragerile față de stradă;
- construcții cu gabarit mic și mediu;
- acoperișuri înclinate, în două sau în patru ape;
- materiale de construcție: diferite tipuri de zidărie pentru pereții portanți / neporanți; lemn pentru șarpante, piese de tâmplărie etc.; materiale ceramice pentru învelitori; metal pentru învelitori; elemente prefabricate;
- regim de înălțime dominant – parter,
- POT – 15÷25%,
- CUT – 0.15÷0.35.

#### **Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor**

*Utilizare:* Se vor păstra utilizările actuale din ZIR (locuire cu funcțiuni complementare locuirii și funcțiuni publice).

*Tramă stradală:* Se conservă trama stradală existentă.

*Parcelar:* Se recomandă păstrarea parcelarului existent.

*Fond construit:* Pentru construcțiile noi și pentru intervențiile asupra fondului construit existent se vor avea în vedere prevederile prezentate mai jos.

*Construcții existente:*

Principii de intervenție:

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

- Intervențiile pe clădiri existente sunt permise în măsura în care nu produc alterarea unor elemente tradiționale păstrate.
- Sunt permise lucrări de reparație și de întreținere, conversii funcționale, extinderi, lucrări de consolidare.
- În cazul clădirilor care au făcut obiectul unor intervenții neadecvate se vor îndepărta și înlocui, acolo unde este posibil, lucrările și materialele care nu corespund specificului local (ex: materiale de învelitoare, zugrăveli în culori stridente).
- Extinderile nu trebuie să altereze silueta clădirii existente. Consolidările structurii de rezistență nu vor altera imaginea clădirii. Nu este recomandată modificarea golurilor și înlocuirea tâmplăriei de lemn în stare bună cu tâmplărie din PVC.

### Recomandări speciale:

- Intervențiile asupra construcțiilor cu funcțiuni publice (primărie, școli etc.) și de culte din comună se vor realiza cu consultarea prealabilă a unui arhitect; se recomandă ca la construcțiile realizate până la jumătatea secolului al XX-lea să se solicite punctul de vedere al unor profesioniști cu experiență în protejarea patrimoniului imobil.

**Construcții noi:** Se vor integra în context și vor respecta obligatoriu caracterul vecinătăților imediate (modul de ocupare al parcelei, alinierea față de stradă, relația cu vecinii, utilizarea unor elemente de tranziție care să se integreze în caracterul zonei).

**Amplasarea clădirilor:** Este obligatorie menținerea modului caracteristic ZIR 1.2 de ocupare a parcelei:

- fronturi discontinuu;
- clădiri așezate în partea din față a parcelei;
- amplasarea clădirilor principale va respecta retragerile, raportul cu aliniamentul, respectiv cu limitele parcelei specifice vecinătăților imediate;
- amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă va ține cont de specificul vecinătăților imediate;
- distanțele minime dintre clădiri vor respecta caracterul zonei și vor asigura condiții optime de confort.

Se recomandă amplasarea clădirilor principale în partea din față a parcelei.

### Regim de înălțime:

Înălțimea maximă admisă se va raporta obligatoriu la caracteristicile terenului și ale zonei.

- Pentru clădiri rezidențiale, înălțimea maximă recomandată este 7 m la coamă (echivalent D+P+M).
- Pentru clădiri publice, înălțimea maximă recomandată este 10 m la coamă (echivalent D+P+1+M).

### Tipul și dimensiunea construcțiilor:

Construcțiile noi vor avea volume simple.

Pentru o ocupare optimă a parcelei, se recomandă ca noile construcții să se încadreze într-un dreptunghi alungit, cu latura scurtă spre stradă. Sunt interzise elemente parazitare.

Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei (suprafața de max. 120 mp), pentru a evita ieșirea din scară, în raport cu fondul construit existent.

În cazul construcțiilor publice se acceptă gabarit mediu (între 120 și 250 mp) sau gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.

### Tipul de acoperire a clădirilor:

Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

Se recomandă șarpante din lemn cu pante cu aceeași înclinație, adaptate regimului pluvial regional. Învelitoare va fi adaptată tradiției locale.

Sunt interzise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale.

*Aspectul exterior al clădirilor:*

- finisajele noilor construcții nu vor contrasta cu materialele tradiționale locale;
- nu se admite utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, a placajelor ceramice, din sticlă sau materiale plastice;
- se recomandă utilizarea lemnului, a zidăriei tencuielilor și zugrăvelilor pe bază de var, în culori deschise (alb, crem, bej);
- raportul plin / gol va respecta caracterul arhitecturii din zidărie portantă;
- se recomandă goluri de uși și ferestre de formă dreptunghiulară sau pătrată; se vor evita alte forme (triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale);
- nu este permisă utilizarea tâmplăriei din PVC la ferestre și uși exterioare.

*Construcții anexe:*

Clădirile anexe vor fi întotdeauna subordonate clădirilor principale ca gabarite și mod de amplasare.

Anexele gospodărești trebuie să respecte exigențele construcției principale. Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip „container”, construcții metalice aparente.

*Spații libere și spații plantate:*

Nu este recomandată impermeabilizarea terenului (asfaltarea, betonarea) din jurul construcțiilor, decât pentru accesul pietonal și cel carosabil și circulația între corpurile de clădire.

Zona de producție a gospodăriei va fi amplasată în spatele zonei rezidențiale.

*Împrejmui:* Se acceptă împrejmui de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

*Gradul de ocupare a terenurilor:*

POT max: 25%

CUT max: 0.4 (clădiri rezidențiale) / 0.6 (clădiri publice)

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ZIR 2.1 – ZONĂ ISTORICĂ DE REFERINȚĂ CARACTERIZATĂ PRIN ȚESUT CONSTITUIT PRIN LOTIZĂRI RECENTE (TENDINȚĂ DE ORDONARE DAR FĂRĂ O REGULĂ CLAR DEFINITĂ)

**Localizare:** comuna Șendreni; localitățile Șendreni, Movileni și Șerbeștii Vechi.

#### Delimitare

Conturul ZIR 2.1 este trasat pe limite cadastrale (limite de proprietate) și axul străzilor, după caz, conform Anexa U1 (0).

Criteriile care au stat la baza definirii ZIR sunt următoarele:

- modul de constituire a zonei respective;
- coerența arhitectural-urbanistică a țesutului (tipul parcellarului, tipul tramei stradale, modul de dispunere a clădirilor pe parcelă, construcții cu caracteristici asemănătoare etc.);

#### Caracteristici

Zona Istorică de referință cuprinde mai multe subzone distincte, cu caracteristici similare. Cea mai mare suprafață a ZIR 2.1 se situează în satul Șendreni.

Zonele incluse în ZIR 2.1 s-au constituit în intervalul 1990-2010 în cea mai mare parte pe plan prestabilit (Șendreni).

Țesutul este caracterizat prin tramă stradală regulată și parcellar relativ ordonat, compus din loturi cu forme geometrice regulate și dimensiuni variabile.

Fondul construit este de dată recentă.

*Utilizare:* Locuire și funcțiuni complementare locuirii; funcțiuni publice.

*Tramă stradală:* Tramă stradală ordonată, cu străzi paralele, dispuse la distanțe variabile.

*Parcelar:* Ordonat, compus din loturi de dimensiuni medii, cu forme regulate și dimensiuni comparabile; în satul Șendreni, cele mai multe parcele au formă de paralelogram.

*Fond construit:* Fond construit constituit recent, fără specific local, caracterizat prin:

- front discontinuu;
- clădiri izolate;
- fără o regulă strictă în ceea ce privește dispunerea pe parcelă, retragerile față de stradă, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; pe parcelele cu formă de paralelogram dispunerea clădirilor se raportează exclusiv la limitele laterale ale loturilor, rezultând astfel o relație indiferentă cu strada;
- construcții cu gabarit mic și mediu;
- acoperișuri înclinate, în două sau în patru ape;
- materiale de construcție: diferite tipuri de zidărie pentru pereții portanți / neporanți; lemn pentru șarpante, piese de tâmplărie etc.; materiale ceramice pentru învelitori; metal pentru învelitori; elemente prefabricate;
- regim de înălțime dominant – P, P+1;
- POT – 25÷40%,
- CUT – 0.25÷0.80.

#### Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor

*Utilizare:* Se vor păstra utilizările actuale din ZIR (locuire cu funcțiuni complementare locuirii și funcțiuni publice, acolo unde este cazul).

*Tramă stradală:* Se conservă trama stradală existentă.

*Parcelar:* Se recomandă păstrarea parcellarului existent.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

*Fond construit:* Construcțiile noi vor contribui la definirea unui specific al zonei, la ameliorarea calității arhitectural-urbanistice a spațiului și sporirea confortului de locuire.

*Amplasarea clădirilor:* Este obligatorie menținerea modului existent de ocupare a parcelei:

- front discontinuu;
- clădiri izolate;
- amplasarea clădirilor principale va asigura condiții optime de confort în utilizare și va respecta prevederile de mai jos;
- clădirile principale vor fi poziționate în partea din față a parcelei; în cazul în care pe o parcelă vor fi două clădiri principale, dispunerea acestora se va raporta la dimensiunea și proporțiile parcelei;
- clădirile vor fi retrase de la aliniament; retragerile se vor raporta la vecinătățile imediate, în vederea uniformizării imaginii zonei;
- retragerile clădirilor principale față de limitele laterale vor fi de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streșină a clădirii dar nu mai mici de 3m;
- retragerile clădirilor principale față de limitele posterioare vor de cel puțin 5m;
- amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă va ține cont de dimensiunea și proporțiile parcelei;
- distanțele minime dintre clădiri vor respecta caracterul zonei și vor asigura condiții optime de confort.

*Regim de înălțime:*

Înălțimea maximă admisă se va raporta obligatoriu la caracteristicile terenului și ale zonei.

Înălțimea maximă recomandată este 10 m la coamă (echivalent D+P+1+M).

*Tipul și dimensiunea construcțiilor:*

Construcțiile noi vor avea volume simple. Sunt interzise elemente parazitare.

Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei (gabarit mic - suprafața de max. 120 mp; gabarit mediu - între 120 și 250 mp), pentru a evita ieșirea din scară, în raport cu fondul construit existent.

În cazul construcțiilor publice se acceptă și gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.

*Tipul de acoperire a clădirilor:*

Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale.

Se recomandă șarpante din lemn cu pante cu aceeași înclinație, adaptate regimului pluvial regional.

Învelitoare va fi adaptată tradiției locale.

Sunt interzise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale.

*Aspectul exterior al clădirilor:*

- finisajele noilor construcții nu vor contrasta cu materialele locale;
- nu se admite utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, a placajelor ceramice, din sticlă sau materiale plastice;
- se recomandă utilizarea lemnului, a zidăriei tencuielilor și zugrăvelilor pe bază de var, în culori deschise (alb, crem, bej);
- raportul plin / gol va respecta caracterul arhitecturii din zidărie portantă.
- se recomandă goluri de uși și ferestre de formă dreptunghiulară sau pătrată; se vor evita alte forme (triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- nu este permisă utilizarea tâmplăriei din PVC la ferestre și uși exterioare.

*Construcții anexe:*



# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

Clădirile anexe vor fi întotdeauna subordonate clădirilor principale ca gabarite și mod de amplasare. Anexele gospodărești trebuie să respecte exigențele construcției principale. Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip „container”, construcții metalice aparente.

### *Spații libere și spații plantate:*

Nu este recomandată impermeabilizarea terenului (asfaltarea, betonarea) din jurul construcțiilor, decât pentru accesul pietonal și cel carosabil și circulația între corpurile de clădire.

Zona de producție a gospodăriei va fi amplasată în partea din spate a parcelei.

*Împrejmuiri:* Se acceptă împrejmuiri de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

### *Gradul de ocupare a terenurilor:*

Se recomandă reducerea procentului de ocupare actual pentru sporirea confortului de utilizare:

POT max: 35%

CUT max: 0.9

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ZIR 2.2 – ZONĂ ISTORICĂ DE REFERINȚĂ CARACTERIZATĂ PRIN ȚESUT CONSTITUIT PRIN LOTIZĂRI RECENTE (STURCTURĂ ORDONATĂ)

**Localizare:** comuna Șendreni, localitățile Șendreni, Movileni și Șerbeștii Vechi

#### **Delimitare**

Conturul ZIR 2.2 este trasat pe limite cadastrale (limite de proprietate) și axul străzilor, după caz, conform Anexa U1 (0).

Criteriile care au stat la baza definirii ZIR sunt următoarele:

- modul de constituire a zonei respective;
- coerența arhitectural-urbanistică a țesutului (tipul parcellarului, tipul tramei stradale, modul de dispunere a clădirilor pe parcelă, construcții cu caracteristici asemănătoare etc.);

#### **Caracteristici**

Zona Istorică de referință cuprinde mai multe subzone distincte, cu caracteristici similare. Cea mai mare suprafață a ZIR 2.2 se situează în satul Șendreni.

Zonele incluse în ZIR 2.2 s-au constituit după 2010.

Țesutul este caracterizat prin tramă stradală regulată și parcellar ordonat, compus din loturi rectangulare, de dimensiuni comparabile.

Fondul construit este de dată recentă.

*Utilizare:* Locuire și funcțiuni complementare locuirii; funcțiuni publice.

*Tramă stradală:* Tramă stradală ordonată, cu străzi paralele, dispuse la distanțe comparabile/egale.

*Parcelar:* Ordonat, compus din loturi de dimensiuni medii, de formă dreptunghiulară și dimensiuni comparabile.

*Fond construit:* Fond construit constituit recent, fără specific local, caracterizat prin:

- front discontinuu;
- clădiri izolate;
- fără o regulă strictă în ceea ce privește dispunerea pe parcelă, retragerile față de stradă, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelilor;
- construcții cu gabarit mic și mediu;
- acoperișuri înclinate, majoritatea în două ape;
- materiale de construcție: diferite tipuri de zidărie pentru pereții portanți / neporanți; lemn pentru șarpante, piese de tâmplărie etc.; materiale ceramice pentru învelitori; metal pentru învelitori; elemente prefabricate;
- regim de înălțime – max. P+1+M;
- POT – 30÷55%,
- CUT – 0.40÷1.00.

#### **Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor**

*Utilizare:* Se vor păstra utilizările actuale din ZIR (locuire cu funcțiuni complementare locuirii și funcțiuni publice, acolo unde este cazul).

*Tramă stradală:* Se conservă trama stradală existentă.

*Parcelar:* Se recomandă păstrarea parcellarului existent.

Sunt interzise divizări în urma cărora să rezulte parcele neconstruibile.

*Fond construit:* Construcțiile noi vor contribui la consolidarea unui specific al zonei, la ameliorarea calității arhitectural-urbanistice a spațiului și sporirea confortului de locuire.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

*Amplasarea clădirilor:* Este obligatorie menținerea modului existent de ocupare a parcelei:

- front discontinuu;
- clădiri izolate;
- amplasarea clădirilor principale va asigura condiții optime de confort în utilizare și va respecta prevederile de mai jos;
- clădirile principale vor fi poziționate în partea din față a parcelei; în cazul în care pe o parcelă vor fi două clădiri principale, dispunerea acestora se va raporta la dimensiunea și proporțiile parcelei;
- clădirile vor fi retrase de la aliniament; retragerile se vor raporta la vecinătățile imediate, în vederea uniformizării imaginii zonei;
- retragerile clădirilor principale față de limitele laterale vor fi de  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la streășină a clădirii dar nu mai mici de 3m;
- retragerile clădirilor principale față de limitele posterioare vor de cel puțin 5m;
- amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă va ține cont de dimensiunea și proporțiile parcelei;
- distanțele minime dintre clădiri vor respecta caracterul zonei și vor asigura condiții optime de confort.

*Regim de înălțime:*

Înălțimea maximă admisă se va raporta obligatoriu la caracteristicile terenului și ale zonei.

Înălțimea maximă recomandată este 10 m la coamă (echivalent D+P+1+M).

*Tipul și dimensiunea construcțiilor:*

Construcțiile noi vor avea volume simple. Sunt interzise elemente parazitare.

Se recomandă păstrarea gabaritelor specifice zonei (gabarit mic - suprafața de max. 120 mp; gabarit mediu - între 120 și 250 mp), pentru a evita ieșirea din scară, în raport cu fondul construit existent.

În cazul construcțiilor publice se acceptă și gabarit mare (suprafețe care depășesc 250 mp), cu obligația fragmentării volumelor și dispunerii acestora în sistem pavilionar.

*Tipul de acoperire a clădirilor:*

Acoperișul va avea o formă geometrică simplă, conformă caracterului arhitecturii locale.

Se recomandă șarpante din lemn cu pante cu aceeași înclinație, adaptate regimului pluvial regional.

Învelitoare va fi adaptată tradiției locale.

Sunt interzise învelitorile din materiale care imită soluțiile tradiționale.

*Aspectul exterior al clădirilor:*

- finisajele noilor construcții nu vor contrasta cu materialele locale;
- nu se admite utilizarea betonului aparent, a pereților cortină, a placajelor ceramice, din sticlă sau materiale plastice;
- se recomandă utilizarea lemnului, a zidăriei tencuielilor și zugrăvelilor pe bază de var, în culori deschise (alb, crem, bej);
- raportul plin / gol va respecta caracterul arhitecturii din zidărie portantă.
- se recomandă goluri de uși și ferestre de formă dreptunghiulară sau pătrată; se vor evita alte forme (triunghiulare, trapezoidale, rotunde, poligonale).
- nu este permisă utilizarea tâmplăriei din PVC la ferestre și uși exterioare.

*Construcții anexe:*

Clădirile anexe vor fi întotdeauna subordonate clădirilor principale ca gabarite și mod de amplasare.

Anexele gospodărești trebuie să respecte exigențele construcției principale. Nu se admit construcții anexe prefabricate din beton armat aparent, tip „container”, construcții metalice aparente.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

### *Spații libere și spații plantate:*

Nu este recomandată impermeabilizarea terenului (asfaltarea, betonarea) din jurul construcțiilor, decât pentru accesul pietonal și cel carosabil și circulația între corpurile de clădire.

Zona de producție a gospodăriei va fi amplasată în partea din spate a parcelei.

*Împrejmuiri:* Se acceptă împrejmuiri de tipul celor tradiționale, care nu blochează vederea asupra curților.

### *Gradul de ocupare a terenurilor:*

Se recomandă reducerea procentului de ocupare actual pentru sporirea confortului de utilizare:

POT max: 35%

CUT max: 0.9

### ZIR 2.3 – ZONĂ ISTORICĂ DE REFERINȚĂ CARACTERIZATĂ PRIN ȚESUT CONSTITUIT PRIN LOTIZĂRI RECENTE (LOCUIȚE MUNCITOREȘTI)

**Localizare:** comuna Șendreni, localitatea Șendreni.

#### **Delimitare**

Conturul ZIR 2.3 este trasat pe limite cadastrale (limite de proprietate) și axul străzilor, după caz, conform Anexa U1 (0).

Criteriile care au stat la baza definirii ZIR sunt următoarele:

- modul de constituire a zonei respective;
- coerența arhitectural-urbanistică și funcțională zonei;

#### **Caracteristici**

Zona Istorică de referință situată în partea de sud a satului Șendreni, între DN 25 și malul stâng al Siretului, generată de locuințele construite pentru muncitorii fabricii de cherestea.

*Utilizare:* Locuire și funcțiuni complementare locuirii; funcțiuni publice.

*Tramă stradală:* Alei secundare care se desprind din strada care deservește ansamblul.

*Parcelar:* Irelevant.

*Fond construit:* Grupuri de construcții realizate în sistem înșiruit, realizate la o dată necunoscută (cel mai devreme la jumătatea secolului XX).

#### **Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor**

Se vor păstra utilizările actuale din ZIR (locuire cu funcțiuni complementare locuirii și funcțiuni publice, acolo unde este cazul).

Dezvoltarea viitoare se va raporta la caracterul actual arhitectural urbanistic al zonei cu privire la modul de organizare a spațiului, tipul / tipurile de construcții, relația dintre acestea, procent de ocupare etc.

Intervențiile vor avea în vedere creșterea calității arhitecturale și urbanistice și confortul de utilizare.

# REACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL

## COMUNA ȘENDRENI, JUDEȚUL GALAȚI

### ZIR 3 – ZONĂ ADIACENTĂ PERIMETRULUI LOCUIT, CU ȚESUT NEDEFINIT, CU SERVICII/ DOTĂRI DE INTERES/UTILITATE PUBLIC(Ă)

#### **Localizare**

Comuna Șendreni, localitățile Șendreni, Movileni, Șerbeștii Vechi

#### **Delimitare**

Conturul ZIR 3 este trasat pe limite cadastrale (limite de proprietate) și axul străzilor, după caz, conform Anexa U1 (0).

Criteriul care a stat la baza definirii ZIR este caracterul arhitectural-urbanistic și funcțional al zonei.

#### **Caracteristici**

Zona Istorică de referință fragmentată în mai multe subzone cu suprafețe restrânse sau medii, adiacente zonei cu utilizare predominantă de locuire, caracterizate prin densitate scăzută de construcție și suprafețe libere întinse.

*Utilizare:* Servicii și dotări de utilitate publică.

*Tramă stradală:* Irelevant.

*Parcelar:* Irelevant.

*Fond construit:* Irelevant.

#### **Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor**

Fără recomandări speciale privind modul de dezvoltare.

### ZIR 4 – ZONA INDUSTRIALĂ

#### **Localizare**

Comuna Șendreni, localitățile Șendreni, Șerbeștii Vechi

#### **Delimitare**

Conturul ZIR 4 este trasat pe limite cadastrale (limite de proprietate) și axul străzilor, după caz, conform Anexa U1 (0).

Criteriile care au stat la baza definirii ZIR sunt categoriile de funcțiuni din zonă.

#### **Caracteristici**

Zona Istorică de referință distribuită între satele Șendreni și Șerbeștii Vechi, amplasată în afara zonelor rezidențiale, unde funcțiunea dominantă este cea industrială.

*Utilizare:* activități productive și de depozitare, gospodărie comunală, zone cu destinație special.

*Tramă stradală:* Irelevant.

*Parcelar:* Irelevant.

*Fond construit:* Irelevant.

#### **Recomandări cu privire la modul de dezvoltare viitor**

Fără recomandări speciale privind modul de dezvoltare.