

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
PRIMAR



Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 1A
Telefon 0255 211 692

ANUNȚ

Informăm cetățenii de intenția de elaborare:

PLAN URBANISTIC ZONAL: " FUNCȚIUNE MIXTA CVARTAL 1-ZONA PENTRU FUNCȚIUNI COMERCIALE, ADMINISTRATIVE, DE LOGISTICA, REZIDENȚIALE ȘI CULTURALE " având amplasamentul în Județul Caraș-Severin, Municipiul Reșița –zona Mociur, fn; inițiator: S.C. CEETRUS ROMANIA S.R.L. ; elaborator: S.C. SUBCONTROL S.R.L. și S.C. UNITH2B S.R.L. Timișoara.

Publicul este invitat, în perioada 09.11.2020-19.11.2020(orele 10⁰⁰-12⁰⁰) să consulte documentația mai sus menționată la Direcția Urbanism, camera 203, din cadrul Primăriei Municipiului Reșița (persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Gheorghiu Monica) și să transmită în scris, punctul de vedere cu privire la intenția de elaborare a Planului Urbanistic Zonal: la Compartimentul de relații cu publicul și informare cetățeni din cadrul Primăriei Municipiului Reșița sau pe e-mail: urbanism@primariaresita.ro.

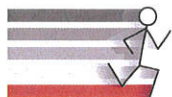
Observațiile vor fi puse la dispoziția proiectantului, în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a Planului Urbanistic Zonal(în măsura în care acest lucru este posibil din punct de vedere legal, tehnic sau financiar).

Răspunsul proiectantului, la observațiile primite, va fi pus la dispoziția publicului prin afișare pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Reșița.

Etapele parcurse(în cadrul procedurii de consultare a publicului) sunt:

- Etapa pregătitoare;
- Etapa elaborării propunerilor;
- Etapa aprobării P.U.Z.;
- Etapa monitorizării implementării P.U.Z..





MEMORIU EXPLICATIV

1. SURSE DOCUMENTARE, CORELARE CU PROIECTE VECINĂȚĂȚI

Pentru întocmirea documentației au fost luate în calcul următoarele documentații:

- Plan Urbanistic General Municipiului Reșița, aprobat prin HCL 92/2011
- Studiu de fezabilitate – Amenajare promenade și piste de biciclete pe ambele maluri ale râului Bârzava, în Municipiul Reșița, elaborat în septembrie 2018
- DALI Amenajare piste de biciclete și alei pietonale pe străzile de legătură dintre Bd. A.I.Cuza și Bd. Revoluția din Decembrie pentru access la stațiile de transport în comun, elaborat în august 2018
- Faza I – Modernizarea transportului public electric și amenajarea infrastructurii de transport nemotorizat în mun. Reșița, elaborat în 2020
- Proiect detalii de execuție – Reabilitarea Zonei Industriale Valea Țerovei – Reșița, octombrie 2008
- P.U.Z. Amenajare sală de evenimente. Schimbare destinație spațiu și extindere clădire. Zona triaj CFU Reșița, elaborat în 2015

2. DATE DESPRE ZONĂ

2.1. Încadrarea în zonă

Terenul se află pe teritoriul administrativ al Municipiului Reșița, pe terenul fostei platforme industriale Mociur – UCM Reșița, delimitat de: Bd. Revoluția din Decembrie (de la intersecția cu Str. Graz, în sud, la intersecția cu bd. A.I. Cuza, în nord), , Str. Mociur, Str. Fântânilor.

Terenul reglementat are o suprafață totală de 100.396 mp, aflat în proprietatea investitorului CEETRUS ROMANIA, MUNICIPIUL RESITA, PRIMARIA RESITA, DINESCU SORIN, CFR, TMK RESITA SA , , SECURITY CONSULTING

Vecinatatile sunt dupa cum urmeaza (conf. planurilor anexate):

la NORD - Cvartal 2 Platformă industrială Mociur – UCM Reșița

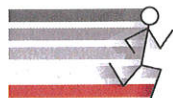
la SUD - Str. Mociur, Str. Fântânilor

la EST - Str. Mociur, drum de exploatare

la VEST - Bd. Revoluția din Decembrie (de la intersecția cu Str. Graz, în sud, la intersecția cu bd. A.I. Cuza, în nord)

2.2. Caracterul zonei și situația existentă pe teren

Terenul platformei industriale Mociur – UCM Reșița este inclus în UTR 43 - Zona de producție UCMR, conform PUG Mun. Reșița.



Terenul este parțial împrejmuit și parțial ocupat de o hală industrială, situată aproximativ în centrul terenului, precum și de alte construcții mai mici și anexe, foarte clădiri care au făcut parte din platforma industrială (magazii, ruină, birouri, atelier, platformă betonată, cabină portar, șoproane, turnătorie, cuzețe etc.).

Conform certificatului de urbanism, destinația zonei este de unități industriale, de depozitare și unități agricole, grupate astfel:

- Subzonă de unități industriale – industrie grea existentă, șiderurgie și construcții de mașini (I),
- Subzona unităților de producție – industrie ușoară, de prelucrare, sau servicii către populație (i),
- Subzona platformelor și halelor de depozitare en gros (D),
- Subzona unităților agricole și de depozitare produse agricole (Ag).

2.3. Accesibilitate

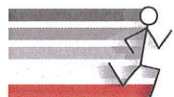
Terenul este accesibil din trei direcții:

- Din est, de pe Str. Țerovei pe drumurile de exploatare existente
- Din vest, de pe Bd. Revoluția din Decembrie prin podul pietonal aflat în continuarea Aleii Molizilor
- Din sud, de pe Str. Mociur

2.4. Situația juridică a terenului

Terenul propus spre reglementare este format din 10 parcele:

NR.CRT	CVARTAL	CF nou	CF vechi	SUPRAFATA folosita in cvartal 1	PROPRIETAR	SUPRAFATA CF
1	1	31474	31474	11564	CEETRUS ROMANIA	11564
2	1	31026	31026	7835	CEETRUS ROMANIA SRL	7835
3	1,2	45140		17801	MUNICIPIUL RESITA	19800
4	1	31025	31025	8817	CEETRUS ROMANIA SRL	8817
5	1	30435	30435	9153	DINESCU SORIN	9153
6	2,1	45141		9706	TMK RESITA SA	11357
7	1,2	30979	30979	6311	CEETRUS ROMANIA SRL	20931
8	1,2	34493	34493	5913	CEETRUS ROMANIA SRL	57128
9	1,2	31011	31011	11851	CEETRUS ROMANIA SRL	42176
10	1,2	31024	31024	11489	CEETRUS ROMANIA SRL	35944



Terenul afectat de infrastructura majoră – căi de mobilitate, rețele ecologice etc. - este format din 19 parcele:

NR.CRT	CF	SUPRAFATA folosita in cvartal 1	PROPRIETAR	SUPRAFATA CF
1	31474	11564	CEETRUS ROMANIA	11564
2	31026	7835	CEETRUS ROMANIA SRL	7835
3	45140	17801	MUNICIPIUL RESITA	19800
4	31025	8817	CEETRUS ROMANIA SRL	8817
5	30435	9153	DINESCU SORIN	9153
7	41970	3378	MUNICIPIUL RESITA	20248
11	43861	1764	MUNICIPIUL RESITA	3695
12	43010	9365	CFR	22930
13	45264	703	MUNICIPIUL RESITA	1620
14	45141	9706	TMK RESITA SA	11357
15	44149	1842	MUNICIPIUL RESITA	5756
16	30979	6311	CEETRUS ROMANIA SRL	20931
17	34493	5913	CEETRUS ROMANIA SRL	57128
18	31011	11851	CEETRUS ROMANIA SRL	42176
19	31024	11489	CEETRUS ROMANIA SRL	35944

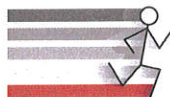
2.5. Echipare edilitară

Utilitățile se află la limita de proprietate.

2.6. Disfuncționalități

Terenul se află într-o poziție strategică pentru Municipiul Reșița, pe arealul fostei platforme industriale Mociur – UCM Reșița. Principala disfuncționalitate constă în încetarea exercitării activităților industriale pe sit, fiind necesară o nouă strategie de funcționalizare și ocupare a terenului.

Prezența unor construcții industriale vechi sau anexe ale acestora, majoritatea dezafectate, reprezintă cea mai vizibilă disfuncționalitate a terenului.



Momentan, râul Bârzava reprezintă o barieră care separă terenul de restul orașului, însă proiectul de amenajare al malurilor acestuia va aduce un plus de conectivitate și atractivitate la momentul finalizării. Totuși, absența traversărilor care să facă legătura cu Bd. Revoluția din Decembrie (una din principalele artere ale orașului) izolează terenul și impune necesitatea realizării unor noi poduri. Lipsa traversărilor Bârzavei afectează în mod negativ și populația din locuințele colective de pe Str. Mociur, aflate în vecinătatea terenului studiat. Aceștia se pot conecta cu restul orașului doar prin podul aflat în continuarea Str. N. Titulescu, situat la aprox. 600m de cel mai apropiat bloc, pentru circulația auto, și printr-o veche pasarelă pentru circulația pietonală.

De asemenea, extinderea zonei industriale reglementate între terenul studiat și locuințele colective de pe Str. Mociur reprezintă o disfuncționalitate majoră, atât pentru dezvoltarea cvartalului studiat, cât și pentru locuitorii din Mociur, între blocurile existente și zona industrială nefiind prevăzute nici un fel de protecții care să asigure condiții optime de locuire. Blocurile existente din Mociur fac obiectul unui proiect de salubritate și regenerare al PMR. Sensul giratoriu de la capătul sudic al Bd. Republicii nu este proiectat astfel încât să preia în mod fluid traficul dinspre Str. Țerovei.

O altă disfuncționalitate în terenul studiat este lipsa unei strategii coerente de spații verzi continue, corelate cu fluxurile de oameni/ pietoni, care să asigure necesarul de zone verzi publice de proximitate și pentru blocurile de locuințe din proximitate (Str. Mociur), care nu beneficiază de zone verzi amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

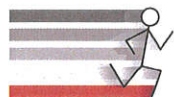
3.1. Concluzii ale studiilor fundamentare

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare și a Certificatului de Urbanism, rezulta că, pentru a putea realiza investiția propusă, este necesară realizarea unei documentații PUZ.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În PUG-ul actual, terenul este inclus în UTR 43- *Zonă producție Mociur*. Sunt prevăzute funcțiuni de producție industrială, agricolă, platforme sau construcții de depozite centralizate, parc auto, depozite de combustibil, unități de producție agricolă sau subordonate Ministerului Agriculturii, precum și grupuri sociale ale acestor unități (cuprinzând sedii de firmă, birouri, muzee/spații expoziționale, biblioteci de specialitate, laboratoare, locuințe, dotări sociale – creșe/grădinițe/grupuri școlare profesionale/dispensare proprii/puncte sanitare – baze de agrement proprii sau parcuri, sere și plantații de protecție.

Se admit și zone pentru rezolvarea utilităților proprii pentru încălzire, alimentare cu apă potabilă, apă industrială, canalizare menajeră, pluvială și stație proprie de epurare, instalații de diminuare ale noxelor, puncte de furnizare a energiei electrice pentru incintă.



PUG-ul impune asigurarea acceselor la căi de comunicații rutiere sau feroviare (după caz) și asigurarea a cel puțin unui acces carosabil în incintă. Parcajele și împrejurimile se supun prescripțiilor generale de la nivelul localității.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe terenul prezentat, beneficiarul dorește realizarea unui Plan Urbanistic Zonal de funcțiune mixtă - **Zonă pentru funcțiuni comerciale, administrative, de logistică, rezidențiale și culturale**- care va cuprinde mai multe clădiri de birouri, clădiri rezidențiale, comerț, servicii, precum și realizarea unor spații verzi. Pasarela existenta va fi dezafectata, iar in locul ei se propune conectarea terenului cu celălalt mal al Bârzavei printr-un nou pod, auto si pietonal.

Parcarea se va realiza la sol.

3.4. Zonificare- Indici urbanistici, bilanț teritorial

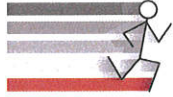
Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate în capitolele anterioare și au condus la următoarele principii de lucru:

Se propune realizarea unei zone verzi, coerente, de-a lungul Bârzavei, in completarea firească a proiectului de amenajare a malurilor, precum și de-a lungul limitei nord-vestice, pentru protejarea față de circulațiile feroviare prezente în zonă. Interiorul cvartalului propus se împarte într-o zonă de servicii, birouri si comerț, alaturi de o zonă de locuințe în regim de înălțime de max. S+D+P+6

Zona de servicii va fi amplasată către Bârzava, pentru o mai mare accesibilitate și pentru restul orașului, iar zona de locuințe se va concentra de-a lungul fâșiei verzi din estul terenului.

Indicii urbanistici propuși pentru terenul studiat sunt după cum urmează:

Zone funcționale	Existent			Propus				
	POT	CUT	Zone verzi amenajate	POT max.	CUT max.	Zone verzi amenajate min.	Regim de înălțime max.	Hmax
Zonă de funcțiuni comerciale, administrative, de logistică, culturale	11,60%	0,12	0%	60%	3	20%	S+D+P+6	35
Zonă de locuințe, regim de înălțime de max. S+D+P+6	5,55%	0,06	0%	60%	3	20%	S+D+P+6	35



3.5. Acces Auto

Investiția va putea fi accesată de pe Bd. Revoluției din Decembrie, prin noul pod propus, pod auto și pietonal. Accesul auto și parcajele de la sol se vor reglementa prin Avizul Comisiei de Circulație la faza PUZ.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare- apă/canal, gaz și curent, în funcție de soluțiile date de către regiile locale.

Colectarea și depozitarea deșeurilor va avea loc în containere speciale, acestea fiind evacuate periodic, prin societatea locală de salubritate.

3.7. Categoriile de costuri

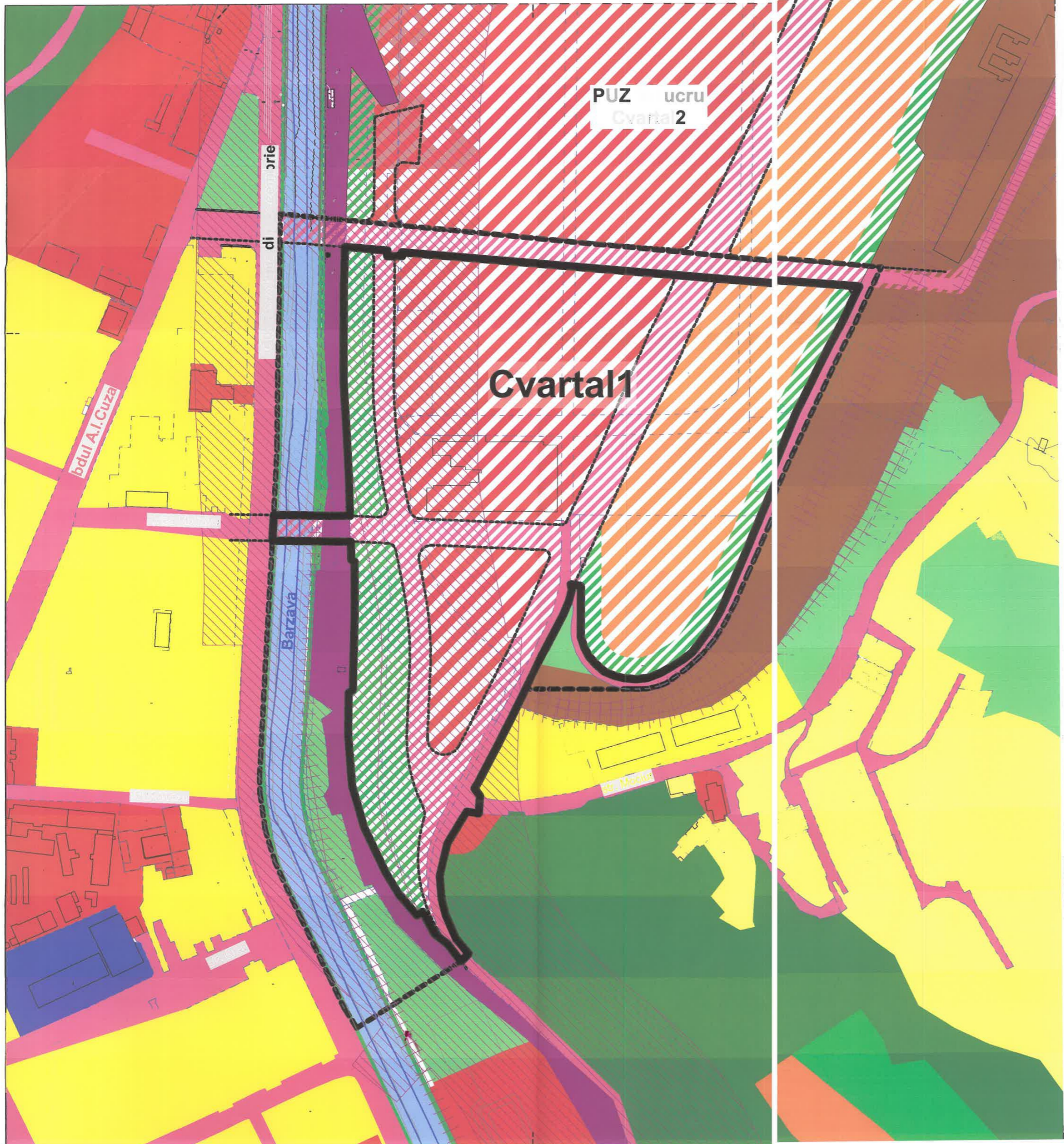
Infrastructura majoră, reprezentând strada principală și podul vor fi suportate, în parteneriat, de către Primăria Municipiului Reșița, prin bugetul local, și CEETRUS ROMANIA. Restul investiției va fi suportată de către beneficiarul lucrării, CEETRUS ROMANIA.

4. CONCLUZII

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm ca zona funcțională mixtă se integrează perfect într-o zonă cu mare potențial, rămasă inaccesibilă comunității din Reșița de multă vreme. Strategia funcțiunilor prezentate, alături de spațiile verzi în corelație cu malurile Bârzavei și zonele rezidențiale propuse, pot redeschide fosta platformă industrială Mociur către oraș, transformând-o într-un nou reper în Reșița.

Considerăm că investiția, și implicit funcțiunea care se dorește realizată în zona în cauză, este oportună dezvoltării Municipiului Reșița.

Întocmit:
Arh. Radu D. Radoslav



1:500



Tipul zonei	Cvartal 1			Cvartal 2				
	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata	Suprafata
Zone rezidentiale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Zone comerciale	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Zone industriale	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

UNIT

Proiectant: *[Signature]*

Proiectant: *[Signature]*

1