

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Realizare PUZ Hala Minda-Spațiu multifuncțional dedicat industriilor creative



4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Realizare PUZ Hala Minda-Spațiu multifuncțional dedicat industriilor creative
Amplasament	Strada Minda, Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, CF 34440
Suprafață	13 106 mp
Beneficiar	MUNICIPIUL REȘIȚA
Proiectant	s.c. Vitamin Architects s.r.l
Proiect Nr.	0189/2021
Faza	Plan Urbanistic Zonal

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general

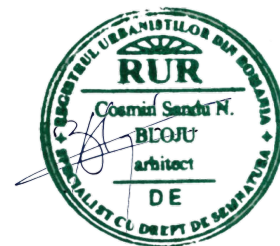
S.C. Vitamin Architects s.r.l.
Strada Amforei, NR.4, Timișoara
Olimpia Onci, 0754555048

Persoană de contact:

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju

Arh. Olimpia Onci





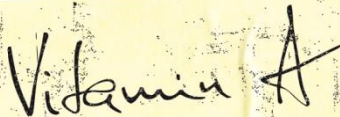
s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

CUPRINS

1.	INTRODUCERE	6
1.01	Date de recunoaștere a documentației	6
1.02	Obiectul lucrării	6
	(a) Solicitări ale temei-program	6
	(b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	6
1.03	Surse documentare	7
	(a) Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ	7
	(b) Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:	7
	(c) Date statistice	7
2.	Stadiul actual al dezvoltării	7
2.01	EVOLUȚIA ZONEI	8
	(a) Date privind evoluția zonei.....	8
2.02	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	8
	(a) Vecinătăți:	8
2.03	ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	9
	(a) Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografica, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.	9
2.04	CIRCULAȚIA	12
	(a) Disfuncționalități.....	12
2.05	OCUPAREA TERENURILOR	13
	(a) Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:	13
	(b) Relaționări între funcțiuni.....	13
	(c) Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:.....	13
	(d) Aspecte calitative ale fondului construit	13
	(e) Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.....	13
	(f) Asigurarea cu spații verzi:	13
	(g) Existența unor riscuri naturale in zona studiată sau în zonele vecine:	13
	(h) Principalele Disfuncționalități:.....	13
2.06	ECHIPARE EDILITARĂ.....	14

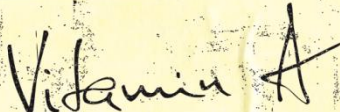


s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(a) Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității (debite si rețele de distribuție apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)	14
(b) Principalele disfuncționalități:	14
2.07 PROBLEME DE MEDIU	14
(a) relația cadru natural - cadru construit	14
(b) evidențierea riscurilor naturale si antropice	15
(c) marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.	15
(d) evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție:	15
(e) evidențierea potențialului balnear si turistic	15
2.08 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	15
(a) Disfuncționalități:	15
3. Propuneri de dezvoltare urbanistică	15
3.01 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	15
3.02 PREVEDERI ALE P.U.G.	15
3.03 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	16
3.04 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	16
(a) Spații destinate parcurii autovehiculelor.....	16
3.05 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	16
(a) INDICATORI URBANISTICI:	17
3.06 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	17
3.07 PROTECȚIA MEDIULUI	17
(a) Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:	17
(b) Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special, la: 19	
3.08 Obiective de utilitate publică.....	20
4. Concluzii, măsuri in continuare	21
5. Anexe	21



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

1. INTRODUCERE

1.01 Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect	Realizare PUZ Hala Minda-Spațiu multifuncțional dedicat industriilor creative
Amplasament	Strada Minda, Municipiul Reșița, jud. Caraș-Severin, CF 34440
Suprafață	13.106 mp
Beneficiar	MUNICIPIUL REȘIȚA
Proiectant	s.c. Vitamin Architects s.r.l
Proiect Nr.	0189/2021
Faza	Plan Urbanistic Zonal

1.02 Obiectul lucrării

(a) Solicitări ale temei-program

Amplasamentul este situat in unitatea teritorială de referință UTR 55 conform PUG aprobat prin HCL 92/2011 si identificat prin CF 34440, pe care dorește realizarea următoarei investiții: "**Realizare PUZ Hala Minda-Spațiu multifuncțional dedicat industriilor creative**".

(b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

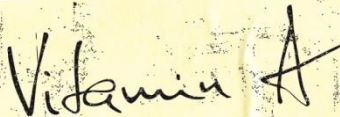
Amplasamentul studiat se află in intravilanul Municipiului Reșița, accesul in sit se face de pe drumul ce traversează cartierul Minda, peste un pod metalic privat, mărginit la nord și sud de proprietăți private cu depozite, de asemenea nefuncționale. Spre est, amplasamentul este mărginit de un versant abrupt, aflat in extravilanul localității. Pe malul opus al Bârzavei se regăsește o mică aglomerare urbană de tip rezidențial.

Destinația zonei este: **UID -zona unităților de producție industrială I, de depozitare D și unități agricole Ag.**

Terenul are o suprafață de **13106 mp.**

Terenul este delimitat astfel:

- La sud-est: parcela Nr. Cad: NR. TOP. RM 102/1/a/10. ;
- La nord-est: parcela NR. TOP. 588/2/a/1/a/1/6/1/6/1/a/3/c/1/1/b/3/b/1/c/2/2;
- La nord-vest: parcela Nr. Cad: NR. CAD. 34464 .
- La sud-est: parcela Nr. Cad: NR. TOP. 587/d/52/d/3/a/3/48/a/2/15/7/3/c/2/1/17/b/2/1, Nr. cad. 4136



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

1.03 Surse documentare

(a) Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Pentru prezenta documentație au fost studiate atât planurile urbanistice aprobate din vecinătatea terenului studiat cât și planurile urbanistice cu caracter director care stabilesc direcția de dezvoltare a zonei, după cum urmează:

- PUG Reșița aprobat prin Hotărârea Consiliului Local 92/2011.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.
- Legea 50/1991 – privind autorizarea executării construcțiilor.
- Ordinul MLPAT 91/1991 – privind formularele, procedura de autorizare și conținutul cadru al documentelor.
- Legea Nr. 18/1191 a fondului Funciar, republicată.
- Legea Nr. 13/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.
- Lega Nr. 153/2011 privind îmbunătățirea condițiilor ambientale.
- Legea Nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările ulterioare. H.G Nr. 162/2002 privind depozitarea deșeurilor.
- Ordonanța Guvernului Nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

(b) Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ:

Certificatul de Urbanism Nr. 48929/ 12.07.2021.

(c) Date statistice

Nu au fost utilizate date statistice.

2. Stadiul actual al dezvoltării

Conform regimului juridic din Certificatul de urbanism, terenul este situat in **intravilanul Municipiului Reșița**, pe teren se regăsesc 4 construcții.

Corp	Indicativ	Funcțiune	Regim de înălțime	Identificat prin CF:	Suprafață
------	-----------	-----------	-------------------	----------------------	-----------

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
 J35/576/23.02.2006
 RO66INGB0000999904647672 - lei
 RO84INGB0000999904735424 - eur
 ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti





s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Hală	C1.1	Hală confecții metalice prelucrare oțel	P	34440-C1	2.711 m ²
Corp administrativ	C1.2	Birouri	P+2	34440-C1	
Anexă	C2	Stație Oxigen	P	34440-C2	51 m ²
Anexă	C3	Stație Compresoare	P	34440-C3	74 m ²
Anexă	C4	Birou	P	34440-C4	22 m ²

Folosința actuală a terenului este de: teren cu hală confecții metalice, stație oxigen; Destinația conform PUG: Zona Unităților Industriale, de Depozitare și Unități Agricole.

2.01 EVOLUȚIA ZONEI

(a) Date privind evoluția zonei

Zona este in intravilanul municipiului Reșița, într-o zonă nedezvoltată urbanistic.

2.02 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se află in intravilanul Municipiului Reșița in zona de sud-est accesul in sit se face de pe drumul ce traversează cartierul Minda, peste un pod metalic privat.

(a) Vecinătăți:

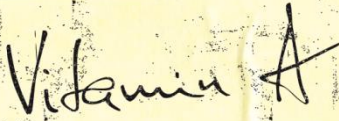
Pe latura nordică și sudică terenul este mărginit de proprietăți private cu depozite care nu sunt funcționale, spre est, amplasamentul este mărginit de un versant abrupt, aflat in extravilanul localității. Pe malul opus al Bârzavei se regăsește o mică aglomerare urbană de tip rezidențial.

Din punct de vedere al amplasării în oraș, poziția este favorabilă datorită amplasării cu front la strada Minda, ce face legătura cu zona turistică Gărâna-Semenic.

Datorită densității reduse a fondului construit existent zona, nu este ușor accesibilă sau transportului în comun.

Zona nu este deservită de instituții, având caracter industrial.

La nivel edilitar, zona este echipată cu rețele de canalizare, energie electrică și gaz.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.03 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

(a) Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

(i) Relieful:

Municipiul Reșița, reședința județului Caraș-Severin, este amplasat în sud-vestul României, în partea de nord-vest a județului, pe cursul mijlociu al râului Bârzava. Reșița este cel mai vechi centru siderurgic al României.

Orașul are formă simplă fiind așezat în mare parte pe dealuri și văile acestora, urmărind traseul străbătut de râul Bârzava, care provine dinspre Văliug, din estul orașului din Munții Semenic. Astfel că drumul principal urmărește și el traseul format de râul Bârzava între văi.

Sursa: Wikipedia ([Reșița - Wikipedia](#))

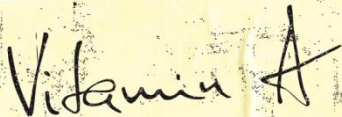
(ii) Rețeaua hidrografică:

Influența tectonicii, respectiv stilul tectonic jurasic efectiv, de cute, în zona Prolaz Iabalcea, a condiționat formarea unor suprafețe structurale și creste, ce contrastează uneori cu relieful platourilor cu doline și polii. Zona Carașova este inclusă în categoria de carst carpatic, de orogen, cu climat submediteranean, fiind legată litogenetic mai ales de calcarele mezozoice: relieful se dezvoltă în trepte suspendate, bine drenate de o rețea hidrografică divergentă cu mare densitate și energie.

(iii) Clima:

Clima ce caracterizează amplasamentul este temperat-continentală moderată cu influențe submediteraneene cu predominanța frecvenței anilor călduroși față de cei răcoroși. O caracteristică a zonei o reprezintă faptul că anotimpurile tranzitive lipsesc aproape complet, detențele termice manifestându-se brusc și cu amplitudini mari. Valorile moderate ale parametrilor climatici sunt o consecință a extinderii efectelor Anticlonului Azoric, situându-se în limitele:

- Temperatura medie primăverii	+11,2 °C
- Temperatura medie a iernii	+ 0,2 °C
- Temperatura medie a toamnei	+ 11,4 °C
- Temperatura medie a verii	+ 20,8°C

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(iv) Morfologic

Din punct de vedere geo-morfologic, Amplasamentul se încadrează în munții Banatului, fiind cuprinsă în Depresiunea Carașovei, flancată la est de Munții Semenic, limitată la sud de prelungirea Munților Aninei, spre vest de Munții Dognecei, iar spre nord de Depresiunea Ezerișului, împreună cu care formează Culoarul Depresionar Caraș- Ezeriș.

Arealul se încadrează în grupa podișurilor și a munților calcaroși din Reșița- Moldova Nouă, regiunea geomorfologică mediană în care predomină relieful carstic, reprezentat prin polii, doline(numite vârcane local, exemplu de vale de doline fiind Valea Iabalcei, lungă de 6 km, unde întâlnim aproximativ 50 de doline pe km²), chei(Cheile Carașului), cursuri de ape subterane, izbucuri.

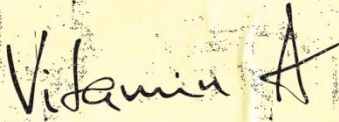
(v) Geologic

Zona Reșița este situată în partea vestică a acestei vaste arii de sedimentare a Unității Pânzei Getice, cunoscută în literatura de specialitate sub denumirea de Sincliniul Reșița- Moldova Nouă.

Sedimentarea sincliniului peste fundamentul cristalin s-a efectuat în cursul mai multor cicluri de sedimentare: 1 Carbonifer- Permian, 2 Triasic, 3 Juristic- Cretacic Inferior, 4 Cretacic Superior, 5 Cuaternar. Formațiunile geologice care afloră în zona Carașova sunt nediferențiate sub aspect litofaciesal, aflate în raporturi de sedimentare discordantă și transgresivă cu ample lacune stratigrafice.

(vi) Seismic

Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Reșița sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt $T_c = 0,7\text{sec.}$; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 2,50$; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,15\text{ g}$, (conform figurilor de mai jos).



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

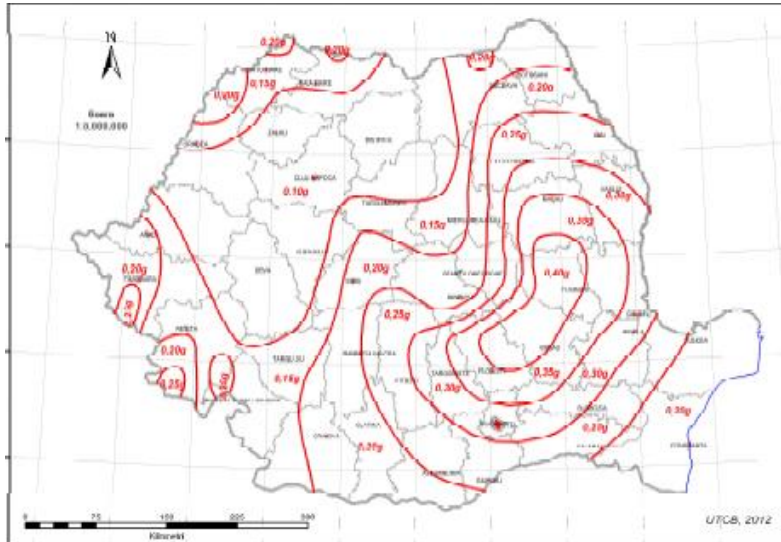
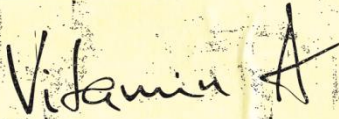


Fig. 1 Romania -Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani si 20% probabilitate de depășiri in 50 ani

(vii) Clima

Clima ce caracterizează amplasamentul este temperat-continentală moderată cu influențe submediteraneene cu predominanța frecvenței anilor călduroși față de cei răcoroși. O caracteristică a zonei o reprezintă faptul că anotimpurile tranzitive lipsesc aproape complet, detențele termice manifestându-se brusc și cu amplitudini mari.

Factori de considerat	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Categoria de importanță a construcției	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	ag =0,15 g; Tc =0,7 s	2
Risc geotehnic	redus	9



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(viii) Stratificatia

Pentru stabilirea condițiilor de proiectare și execuție a lucrărilor de fundații pentru lucrarea propusă (Realizare PUZ Hala Minda-Spațiu multifuncțional dedicat industriilor creative) în baza normativului NP074-2014 au fost executate următoarele lucrări de investigație a amplasamentului: trei foraje geotehnice de 5,0 m adâncime pentru identificarea succesiunii stratigrafice și prelevarea de probe de sol și/sau apă freatică ; trei teste de penetrare dinamică cu con de tip greu (PDG) până la 4,0 / 5,0 m adâncime pentru estimarea caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului de fundare; șapte sondaje deschise de dezvelire a fundației halei și a corpului administrativ propuse pentru reabilitare și schimbare de destinație; Încercări în laboratorul geotehnic pe probe extrase din foraje/ sondajele deschise

Pe baza forajelor și a analizelor efectuate pe probele tulburate extrase de pe amplasamentul cercetat (anexa 11) stratificatia amplasamentului poate fi descrisă astfel (cota 0,0 m fiind cota terenului natural din punctul de execuție al forajului):

- Între 0,00 ÷ - 0,2/0,3m – sol vegetal
- Între 0,2/0,3 ÷ - 1,4/1,5m – umplutură
- Între 1,4/1,5 ÷ - 3,0/3,5m – bolovăniș cu pietriș
- Între 3,0/3,5 ÷ - 5,00m – bolovăniș cu pietriș și nisip

Apa freatică a fost interceptată în foraje la adâncimea de 2,5 m față de cota terenului natural (CTN) și este cu nivel liber, aceasta stabilizându-se la aceeași adâncime de 2,5 m față de CTN (NH= -2,5 m). În unele sondaje apa a apărut la adâncimea de 1,4 – 1,7 m față de cota sondajului.

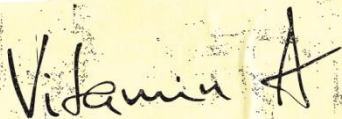
2.04 CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

La momentul actual accesul in sit se face de pe drumul ce traversează cartierul Minda, peste un pod metalic privat.

(a) Disfuncționalități

Accesul se realizează prin intermediul unui pod privat, prin parcela vecină, neavând acces direct din strada Minda.

**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.05 OCUPAREA TERENURILOR**(a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupă zona studiată:**

Conform Certificatului de urbanism Nr. 252 din 21.07.2021, zona studiată este alcătuită din terenuri cu destinație de producție- depozite, ateliere întreținere ale CSR, un teren de sport, sală festivă și câteva locuințe cu regim mic de înălțime și în stare rea de întreținere, de asemenea un canton silvic și o gospodărie anexă.

(b) Relaționări între funcțiuni

Din punct de vedere al amplasării în oraș, poziția este favorabilă datorită amplasării cu front la strada Minda, ce face legătura cu zona turistică Gărâna-Semenic. Zona nu este deservită de instituții și servicii, având caracter industrial și rezidențial.

(c) Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al terenurilor încadrate în UTR 18 și UTR 55 este unul redus.

(d) Aspecte calitative ale fondului construit**(e) Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent pe terenul ce face subiectul PUZ zona este încadrată în Zonă de unități industriale , de depozitare și Unități agricole.
Nu sunt prezente instituții publice și servicii.

(f) Asigurarea cu spații verzi:

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate. Terenul nu are o valoare deosebită din punct de vedere al mediului. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

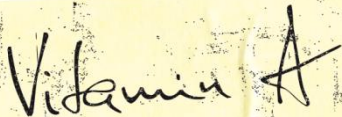
(g) Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau în zonele vecine:

Datorită morfometriei locale, pe nord-estică a amplasamentului se poate estima riscul acumulării superficiale a apei din precipitații.

(h) Principalele Disfuncționalități:

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități de tipul:

- lipsa unui acces direct pe proprietate din strada Minda. Accesul se realizează în prezent printr-un pod privat.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

2.06 ECHIPARE EDILITARĂ

(a) Stadiul echipării edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localității (debite si rețele de distributie apa potabila, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicatie, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

(i) Alimentare cu apa si canalizare

În zonă există rețele de alimentare cu apa și canalizare.

Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se face de la rețeaua publică.

Pentru evacuarea apelor uzate menajere va fi realizat un sistem de canalizare pentru toată zona construită conform PUZ.

Apele uzate menajere de la toate corpurile de clădire vor fi colectate (prin intermediul căminelor) și evacuate în sistemul de canalizare.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor se vor deversa pe spațiul verde.

(ii) Alimentarea cu gaze naturale

Toată dezvoltarea se va racorda la rețeaua de distribuție a gazelor.

(iii) Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la o sursă autorizată.

Lucrări necesare:

Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică.

Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

(iv) Telefonizare si rețea de televiziune prin cablu

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. De la aceste rețele se va realiza un bransament principal pentru zona studiata, apoi cate un bransament individuale la fiecare clădire.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999)

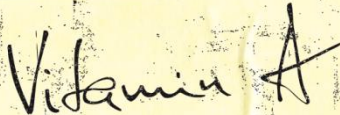
(b) Principalele disfuncționalități:

Nu este cazul.

2.07 PROBLEME DE MEDIU

(a) relatia cadru natural - cadru construit

Din analiza situației existente se constată că sunt respectate normele de protecție a mediului in conformitate cu legea protecției mediului nr. 137/95, republicată, cu completările aferente.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Funcțiunile propuse sunt compatibile între ele și nu creează servituți limitrofe.

(b) evidențierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

(c) marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicatii si din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

Nu este cazul.

(d) evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:

Nu este cazul.

(e) evidențierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

2.08 OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcțiile ce sunt propuse a se realiza sunt de servicii, instituții, activități economice - birouri. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

Potrivit legii propunerea de urbanizare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației ce vor fi organizate de Municipiul Reșița, Direcția Urbanism.

(a) Disfuncționalități:

- lipsa unei dotări corespunzătoare cu servicii a zonei;
- lipsa unor planuri corelate de dezvoltare urbană, care a generat un țesut urban pe alocuri neomogen;

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.01 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea datelor din ultimii ani in zona studiată. Concluzionând, zona studiată este parțial reglementată din punct de vedere urbanistic.

3.02 PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General Reșița, terenul de față este situat în intravilan, zona „**UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ Nr. 55 - ZONA DE PRODUCTIE, DEPOZITE MINDA**”



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

3.03 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Spre anul 2003 a început un proces de schimbare a statutului terenurilor prin aprobarea de planuri urbanistice. În concluzie nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune asigurarea unui minim de **30%** spații verzi din totalul suprafețe.

3.04 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Beneficiarul solicită întocmirea documentației de urbanism necesară în vederea schimbării funcționale a parcelei Nr. Cad. 34440 . Potrivit studiilor efectuate a rezultat că propunerea circulațiilor din zonă, atât cele carosabile, cât și cele pietonale, constituie un factor important în alegerea soluțiilor optime pentru o ambianța urbană corespunzătoare zonei.

Au fost prevăzute, de asemenea, zone speciale pentru spații verzi, rigole pentru scurgerea apelor pluviale, dotări tehnico-edilitare și spații de parcare.

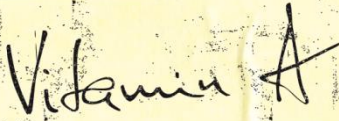
Se propune în perspectivă realizarea unui pod peste râul Sodol pentru realizarea accesului auto și pietonal de pe strada Minda.

(a) Spații destinate parcării autovehiculelor.

Parcajele se vor amplasa în cadrul parcelelor, în funcție de necesitățile viitoarelor construcții, parcare, gararea și manevrele autovehiculelor se va face în incintă, pentru acestea fiind realizate alei carosabile și parcaje acoperite sau neacoperite realizate din dale decorative.

3.05 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

BILANȚ TERITORIAL TOTAL				
Zone funcționale	Suprafața S existentă (mp)	Procent din S existentă (mp)	Suprafața propusa din S (mp)	Procent din (S) (%)
Zonă unități Industriale, de depozitare și unități agricole	13106	100%	0.00	0%
Zonă de instituții și servicii	0.00	0.00%	5242.40	40%



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

Zone verzi amenajate	0.00	0.00%	3931.80	30%
Zona de comunicație rutieră	0.00	0.00%	3931.80	30%
Total	13106	100%	13106	100%

(a) **INDICATORI URBANISTICI:**

Regim maxim de înălțime: P+2E+Er;

POT max.=40%

C.U.T max.=1.20

Procent minim zona verde: min 30%;

3.06 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Investiția se va racorda la toate utilitățile necesare (apa/canal, gaz si curent) în sistem centralizat:

- Iluminat stradal- se va racorda la rețeaua existentă a orașului.
- Apa potabila- se va racorda la rețeaua existentă a orașului.
- Evacuare apa uzata menajeră- se va racorda la rețeaua existentă a orașului
- Evacuare deșeuri menajere- contract cu societatea de salubritate a orașului
- Gaz: se va racorda la rețeaua existentă a orașului.
- Modul de asigurare al utilităților va respecta legislația in vigoare la momentul proiectării si avizării construcțiilor si in funcție de necesarul lor.

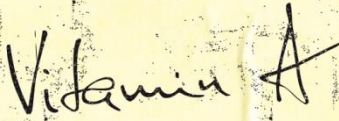
3.07 PROTECȚIA MEDIULUI

Conform Anexei 1 din Hotărârea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

(a) **Caracteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:**

- (i) Gradul în care Planul Urbanistic creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a funcționaliza un teren în acord cu cerințele investitorilor și tendința de dezvoltare zonală. Astfel, prin amplasament, natura si condiții de funcționare, planul prezent creează cadrul pentru ficționalizarea activității de instituții si servicii, activități economice, respectiv de locuire.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

- (ii) Gradul în care Planul Urbanistic influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Nu sunt alte Planuri sau documentații elaborate în zonă UTR 55.

- (iii) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de desfășurare a activității, cu conservarea factorilor de mediu.

- (iv) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

– Apa

Alimentarea cu apă

Prin soluțiile tehnice adoptate, prin racordarea clădirilor la rețelele existente de alimentare cu apă potabilă și canalizare, precum și tratarea apelor uzate menajere și pluviale, se creează premisele respectării Legii apelor nr.107/1996, prin încadrarea apelor în parametrii prevăzuți în Legea 311/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 458/2002, privind calitatea apei potabile, în HG 352/2005 privind modificarea și completarea Hotărârea Guvernului nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate

– Aerul

Activitatea propusă nu va implica operații care pot periclita calitățile aerului.

– Solul

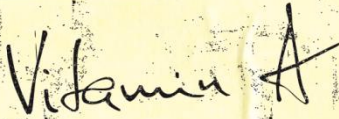
Prin soluțiile propuse (separatoare de hidrocarburi, platforme betonate, spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, instalații de evacuare a apelor uzate etanșe, lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi, etc) se creează premisele protecției calității solului

– Zgomotul și vibrațiile

Activitatea de bază prevăzută în zonă, nu produce zgomote și vibrații care să necesite măsuri speciale de protecție împotriva zgomotelor.

– Radiațiile

Nu se vor utiliza surse de radiații.



s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(v) Relevanta PUZ pentru implementarea legislatiei nationale și comunitare de mediu

Se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului incidente, OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

(vi) Managementul deșeurilor

Sunt create premisele respectării Legii nr.211/2011 privind regimul deșeurilor, HG 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României, HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, deșeurile periculoase, OUG 5/2015 privind deșeurile de echipamente electrice și electronice, HG 235/2007 privind gestionarea uleiurilor uzate, precum și ale Legii 249/2015, privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje.

Deșeurile menajere, de ambalaje și tehnologice vor fi colectate selectiv în recipiente dedicate, care nu permit împrăștierea lor, amplasați în spații adecvate și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate.

Criterii și niveluri de performanță cu privire la:

Asigurarea igienei zonelor și spațiilor de colectare și depozitare:

- zonele de colectare și depozitare exterioare/interioare, se vor amplasa, rezolva și dota corespunzător, astfel încât să se împiedice:
- emisia de mirosuri dezagreabile;
- prezența insectelor și animalelor;
- crearea focarelor de infecție;
- poluarea apei sau a solului.

(vii) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu se vor stoca, utiliza cantități de substanțe și preparate periculoase care să se încadreze în prevederile Legii Nr. 59/2016, privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase.

(b) Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special, la:

(i) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

Se are în vedere că proiectul se va realiza cu respectarea cerințelor de urbanism, încadrându-se prin aspect și înălțime a construcțiilor în peisajul actual.

Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută, activitățile de instituții și servicii, respectiv economice și de locuire fiind funcțiuni care nu au efecte negative asupra mediului. Dacă chiar se vor produce, efectele vor fi de durată și frecvența redusă, fiind reversibile la eliminarea cauzei.

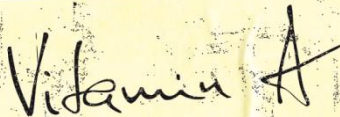
(ii) natura cumulativă a efectelor

Nu este cazul.

4(0)371.332.202
office@vitamina.ro
www.vitamina.ro

RO 18414633
J35/576/23.02.2006
RO66INGB0000999904647672 - lei
RO84INGB0000999904735424 - eur
ING BANK NV Amsterdam - Sucursala Bucuresti



**s.c. vitamin architects s.r.l**

str. Amforei, nr.4, (punct termic)

Timisoara, TM 300660 România

(iii) natura transfrontalieră a efectelor

Nu este cazul.

(iv) riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus.

(v) mărimea și spațialitatea efectelor- efectele sunt ne semnificative ca mărime, limitate spațial la nivelul incintei zonei propuse

Nu este cazul.

3.08 Obiective de utilitate publică

Proiectul de PUZ presupune doar schimbarea funcțională a parcelei Nr. Cad. 3440 din Zona Unităților industriale, de Depozitare și Unități Agricole în Zonă de Instituții publice și servicii și propune realizarea unui pod de acces pentru parcelă din strada Minda.

Vitamina A

s.c. vitamin architects s.r.l

str. Amforei, nr.4, (punct termic)
Timisoara, TM 300660 România

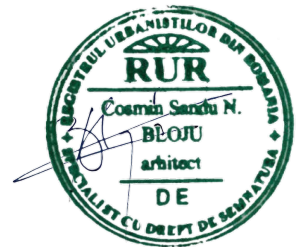
4. Concluzii, măsuri in continuare

Ținând-se cont de necesitatea unei zone de instituții și servicii, dar și de dezvoltarea zonei considerăm oportună strategia de dezvoltare a zonei cuprinsă in prezenta documentație.

5. Anexe

Proiectant de urbanism:

Arh. Urb. Cosmin Sandu Bloju



Întocmit:

Arh. Olimpia Onci