

ROMÂNIA

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

MUNICIPIUL REȘIȚA

PRIMAR

Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 1A

Telefon 0255 211 692



ANUNȚ

Informăm cetățenii că la Direcția Dezvoltare Locală și Instituțională – Biroul Parteneriate și Relații externe, str. Libertății nr.18-20, din cadrul Primăriei Municipiului Reșița a fost depusă spre consultare, etapa 2- Etapa elaborării propunerilor, documentația:

PLAN URBANISTIC ZONAL: „Zone rezidențiale, cu locuințe colective și funcțiuni complementare pe malul drept al râului Bârzava (Triajul Țiglarie, Fabrica de Refractare și depozitul de fier vechi) și malul stâng al râului Bârzava (Fierul Vechi și Șamota) ”, având amplasamentul în Județul Caraș-Severin, Municipiul Reșița –zona Stavila, în; inițiator: UAT MUNICIPIUL REȘIȚA; elaborator UNITH2B ARCHITECTURE BUCHAREST ;

Publicul este invitat, în perioada **17.09.2019-11.10.2019** (între orele 10⁰⁰ -12⁰⁰) să consulte documentația mai sus menționată (persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Bianca Dănciulescu Bulgaru) și să transmită observații / sugestii, **în scris**, cu privire la Planul Urbanistic Zonal mai sus menționat, la Compartimentul de relații cu publicul și informare cetățeni din cadrul Primăriei Municipiului Reșița sau pe e-mail: proiecte@primariesita.ro. În intervalul **01.10.2019-11.10.2019** , **proprietarii ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile P.U.Z. sau asociațiile legal constituite** pot face solicitări în scris, înregistrate la Compartimentul de relații cu publicul și informare cetățeni al P.M.R., în vederea organizării unei **dezbateri publice**, a cărei dată va fi anunțată ulterior (într-un interval de 30 zile calendaristice de la data solicitării) atât la sediul P.M.R. cât și pe site-ul acesteia, iar în data de **01.10.2019 –ora 13⁰⁰** aceștia(*dacă sunt interesați*) sunt invitați la P.M.R. –Corp str. Libertății, nr.18-20, unde va avea loc o întâlnire cu proiectantul .

Observațiile vor fi puse la dispoziția proiectantului, în vederea cuprinderii acestora în documentația Planului Urbanistic Zonal supus consultării publice (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 la panoul de afișaj și pe site-ul Primăriei Municipiului Reșița.

Etapele parcurse în cadrul procedurii de consultare a publicului(atât cele curente cât și ulterioare aprobării planului) sunt:

- Etapa elaborării propunerilor –etapă în curs;
- Etapa aprobării P.U.Z.;
- Etapa monitorizării implementării P.U.Z.



Proiectant general:
S.C. UNITH2B S.R.L

Beneficiar: **Municipiul Resita**
Proiect: " **Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - 'Zone rezidentiale, cu locuinte colective si functiuni complementare pe malul drept al raului Barzava (Triajul Tiglarie, Fabrica de Refractare si depozitul de fier vechi) si malul stang al raului Barzava (Fierul Vechi si Samota), Municipiul Resita**"

Adresa:

- **Resita, malul drept al raului Barzava(Triajul Tiglarie, Fabrica de refractare si depozitul de fier vechi), jud. Caras-Severin**
- **Resita, malul stang al raului Barzava(Fierul vechi si Samota), Jud. Caras-Severin**

Proiect nr.: **04/ 2019**

Faza: C.U.

MEMORIU JUSTIFICATIV
in vederea
CONSULTARII OPINIEI PUBLICULUI

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului:

" **Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zone rezidentiale, cu locuinte colective si functiuni complementare pe malul drept al raului Barzava (Triajul Tiglarie, Fabrica de Refractare si depozitul de fier vechi) si malul stang al raului Barzava (Fierul Vechi si Samota), Municipiul Resita**"

1.2. Amplasamentul:

- **Resita, malul drept al raului Barzava(Triajul Tiglarie, Fabrica de refractare si depozitul de fier vechi), jud. Caras-Severin**
- **Resita, malul stang al raului Barzava(Fierul vechi si Samota), Jud. Caras-Severin**

1.3. Titularul / beneficiarul investitiei:

Municipiul Resita

1.4. Elaboratorul proiectului:

Proiectant general: S.C. UNITH2B S.R.L

1.5. Numar proiect (contract)

04/ 2019

1.6. Faza de proiectare

C.U.

1.7. Obiectul si scopul documentatiei

Prezenta documentatie a fost elaborata in scopul obtinerii Certificatului de Urbanism pentru o restructurare urbanistica prin intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in orasul Resita pentru proiectul "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zone rezidentiale, cu locuinte colective si functiuni complementare pe malul drept al raului Barzava (Triajul Tiglarie, Fabrica de Refractare si depozitul de tier vechi) si malul stang al raului Barzava (Fierul Vechi si Samota), Municipiul Resita"

Prin proiect se urmareste analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Resita, zona Stavila, C.F. 30653, C.F. 34569, C.F. 36038, C.F. 34575, C.F. 34436, C.F. 34574, S totala teren 101776.28 m2 . Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Resita, în partea de est, cu accese noi legate de sistemul stadal existent in Resita, a unor locuințe și funcțiuni complementare, pe o suprafața de 101 776.28 mp de teren.

Caracteristici ale amplasamentelor: - se constituie terenuri situate în intravilanul localității Resita.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Zonificarea funcțională a terenurilor pentru locuințe, dotări complementare, circulații și zone verzi;
- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție etc.
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, corelarea cu străzile existente
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, parcaje, etc. . Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.
- Protecția mediului;

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat pentru propunerea Planului Urbanistic Zonal este alcatuit din sase terenuri diferite, cu numere cadastrale diferite, astfel ca:

- **Primul teren**, inregistrat cu **in cartea funciara cu nr. 30653, nr. Cadastral 30653** are o **suprafata de 85508 mp**. Acesta este situat pe malul drept al Raului Barzava.
- **Al doilea teren** este inregistrat cu **in cartea funciara cu nr. 34569 si nr cadastral nr. 34569** are **suprafata de 10229 mp** si este mentionat in CF ca teren cu terasamente de cale ferata. Acesta este situat pe malul stang al Raului Barzava.

- **Al treilea teren este inregistrat cu in cartea funciara cu nr. 36038 si nr cadastral nr. 36038 are suprafata de 2333 mp.** Acesta este situat pe malul stang al Raului Barzava.
- **Al patrulea teren este inregistrat cu in cartea funciara cu nr. 34575 si nr cadastral nr. 4824 are suprafata de 1979 mp.** Acesta este situat pe malul stang al Raului Barzava.
- **Al cincilea teren este inregistrat cu in cartea funciara cu nr. 34436 si nr cadastral nr. 34436 are suprafata de 564 mp.** Acesta este situat pe malul stang al Raului Barzava.
- **Al saselea teren este inregistrat cu in cartea funciara cu nr. 34574 si nr cadastral nr. 4822 are suprafata de 1163.28 mp.** Acesta este situat pe malul stang al Raului Barzava.

Proiectul de PUZ se va realiza astfel pe o suprafata totala de 101776.28 mp, rezultata din insumarea suprafetelor celor sase terenuri mentionate mai sus.

Terenurile sunt situate în sud-estul municipiului Resita, amplasat la nord față de strada Valiugului. Vecinătățile sunt: - la nord ezista o zona impadurita - la vest se afla Raul Barzava , dincolo de care terenul se invecineaza cu Gradina Zoologica Ion Crisan(UTR 51), la sud se intalneste o zona cu locuinte individuale, moara Juracek ce fac parte din UTR 14- ZONA STAVILA, iar la Est se invecineaza cu o alta zona de locuinte individuale si cateva unitati de productie/depo-uri. Cel doua terenuri de la cele doua nr. cadastrale vizate de proiect sunt situate in apropiere una de cealalta, fiind separate de Raul Barzava.

Terenul de la CF cu nr. 30653 face parte din UTR 52, definit ca Zona productie Căramidă refractară, in RLU. Celelalte terenuri fac parte din UTR 52b, definit ca Zona productie Depou locomotive in RLU.

2.3. Caracteristicile constructiei/terenului, descrierea situatiei existente

Terenul nr 1, cartea funciara cu nr. 30653, Nr. Cad 30653

Tipologie teren: Teren folosit anterior pentru functiuni industriale

Funcțiunea : Fosta fabrica de Caramida Refractara- In stare avansata de degradare, se propune spre demolare

Suprafata teren (conform acte): 85508.00 mp

Suprafata teren (conform masuratori): 85508.00 mp

Suprafata construita: Imobilele prezente pe teren sunt in stare avansata de degradare, se propune spre demolare

Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita.**

Terenul nr .2, cartea funciara cu nr. 34569, Nr. Cad 4815

Tipologie teren: Teren cu terasamente de cale ferata

Funcțiunea : Teren intravilan

Suprafata teren (conform acte): 10229,10 mp

Suprafata teren (conform masuratori): 10229 mp

Suprafata construita: -

Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita.**

Terenul nr 3, cartea funciara cu nr. 36038, Nr. Cad 36038, Nr Top:

587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/g

Suprafata teren (conform acte): **2333 mp**

Suprafata teren (conform masuratori): 2332.76 mp

Suprafata construita: 845 mp la sol; din HALA de PRODUCTIE din beton armat si structura metalica, constructie realizata inainte de 1980.

Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita.**

Terenul nr 4, cartea funciara cu nr. 34575, Nr. Cad 4824, Nr Top:

587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/j

Suprafata teren (conform acte): **1979 mp**

Suprafata teren (conform masuratori): 1979.07 mp

Suprafata construita: 0 mp

Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita.**

Terenul nr 5, cartea funciara cu nr. 34436, Nr. Cad 34436, Nr Top:

587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/i

Suprafata teren (conform acte): **564 mp**

Suprafata teren (conform masuratori): 563.74

Suprafata construita: 0 mp

Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita.**

Terenul nr 6, cartea funciara cu nr. 34574, Nr. Cad 4822, Nr Top:

587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/h

Suprafata teren (conform acte): **1163.28 mp**

Suprafata teren (conform masuratori): **1163.0 mp**

Suprafata construita:

- Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita**

3. SITUATIA PROPUASA

3.1. Caracteristicile constructiilor si interventiilor propuse PUZ RESITA

Tipul propunerii: Plan Urbanistic Zonal

Localizare: Cartier Stavila Resita

Funcțiuni principale: Locuinte individuale, locuinte colective, acces auto si pietonal, spatii verzi, spatii publice amenajate si dotari adiacente functiunii de locuire.

Suprafata teren (conform acte): $85508 + 10229 + 2333 + 1979 + 564 + 1163.28 = 101776.28$ mp

Suprafata teren (conform masuratori): 101776.28 mp

3.2. Descrierea lucrarilor de interventie propuse

3.2.1. Propuneri arhitectura si urbanism

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de propunerea de noi locuințe, reorganizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au condus la următoarele principii de lucru: - generarea unei zone pentru locuințe individuale/ colective și funcțiuni complementare; - asigurarea mai multor accese în zona studiată; - spații verzi – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, - regim de înălțime maxim care sa respecte constructiile din vecinatate, zona de locuințe; - asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare; - asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz. Cladirile propuse prin PUZ vor fi construite din materiale durabile si se vor armoniza cu arhitectura zonei.

Principale categorii de interventii:

- Zonificarea funcțională a terenurilor pentru locuințe, dotări complementare, parcaje, circulații și zone verzi;
- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
 - stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
 - reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
 - Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție etc.
 - rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, corelarea cu străzile existente
 - propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, parcaje, etc. . Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.
 - Protecția mediului;

Indicatorii urbanisitici, aliniamentul si accesele vor fi propuse prin PUZ.

Valorificarea cadrului natural existent se va face prin strategii urbanistice cu un balans optim intre suprafetele construite si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta intre constructiile propuse conform Normativului P 118/1998. Solutia propusa a avut in vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma si dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.



Întocmit

arh. Anca Sandu

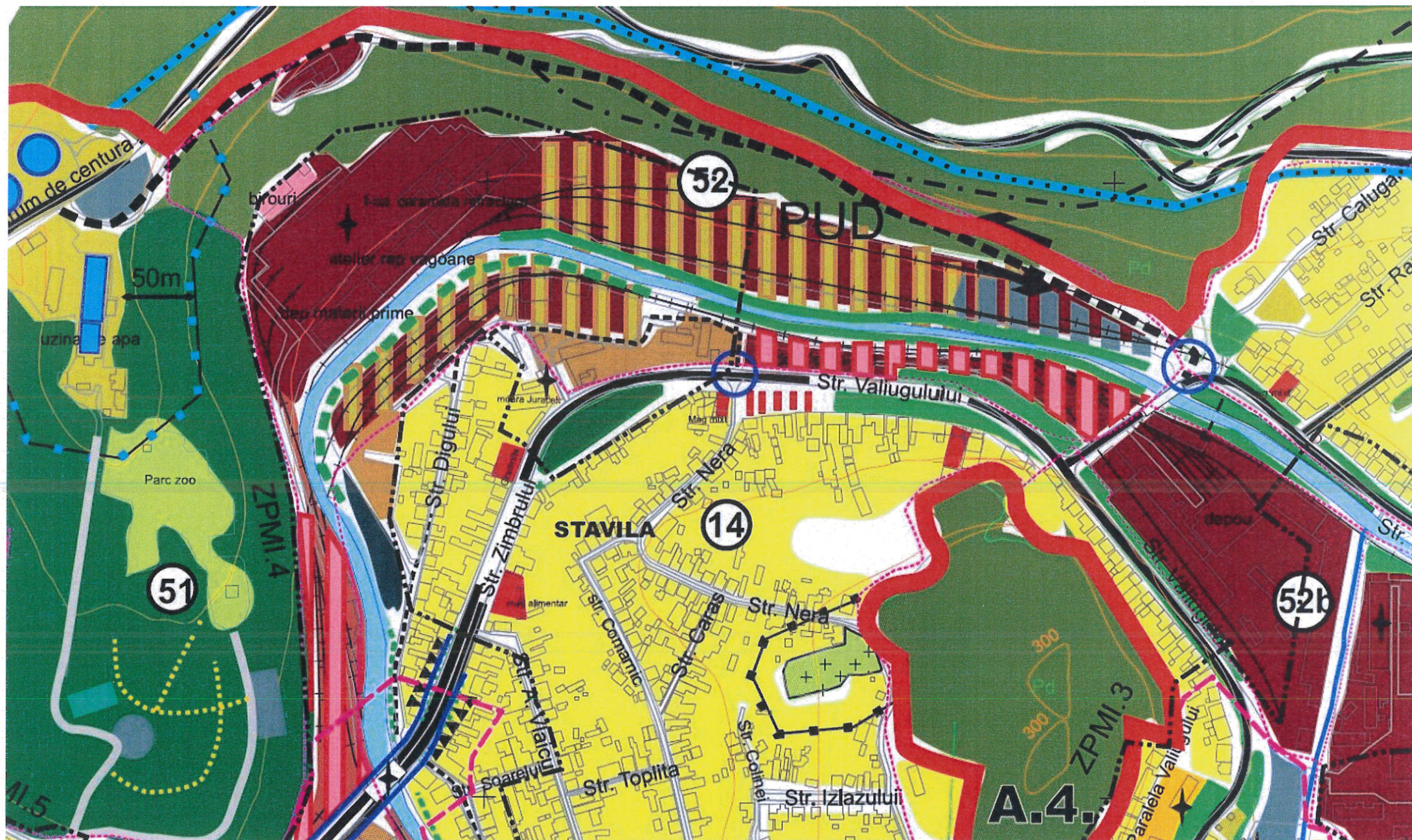
arh. Oana Vaida



FOZ RESITA

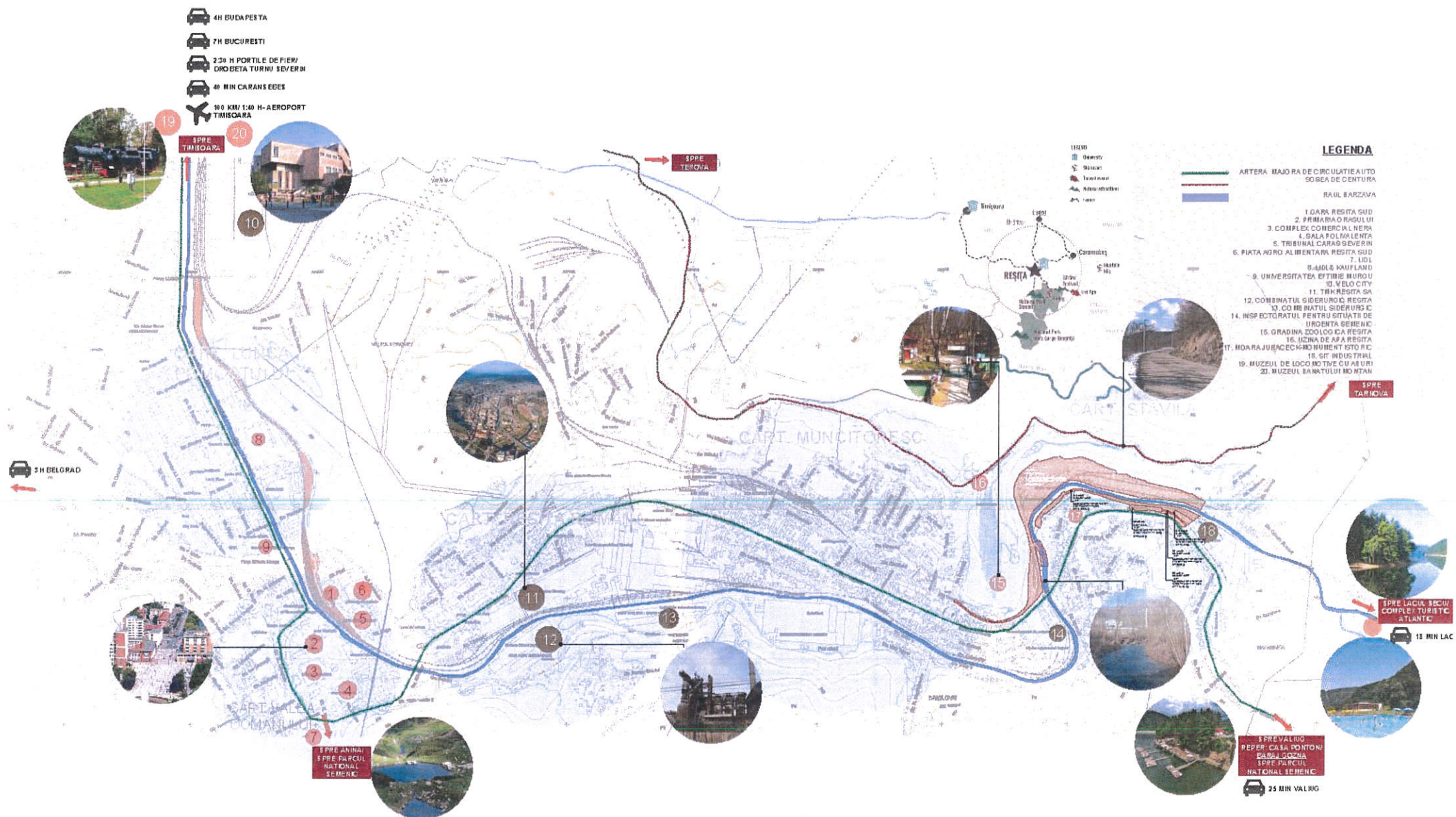
CONCEPT AMENAJARE MALRUI RAU/ ZONA PROMENADA + PICNIC
LOCUINTE SOCIALE SPRE STRADA PRINCIPALA





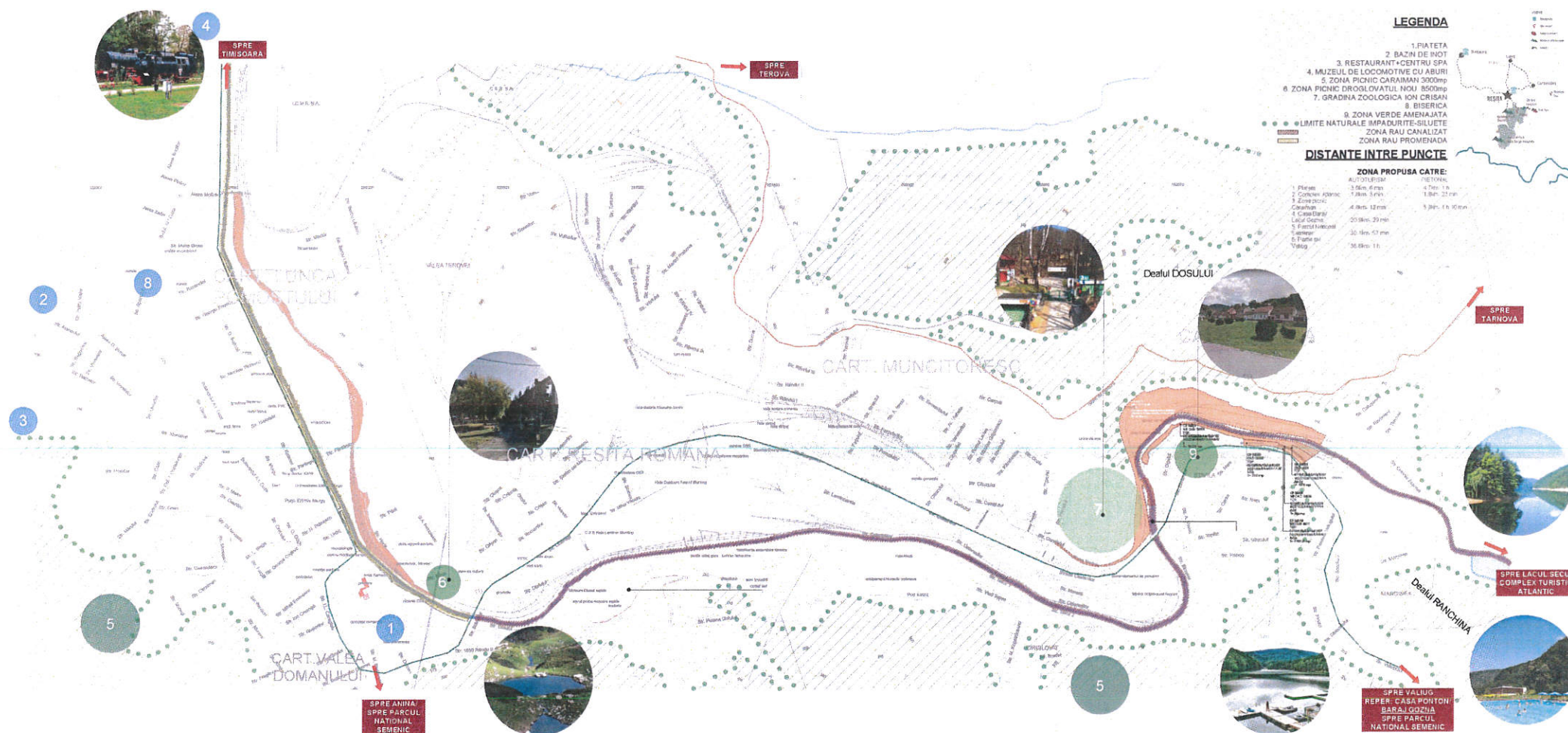
PUZ RESITA

ANALIZA CONTEXT URBAN. REPERE. OBIECTIVE TURISTICE DE PROXIMITATE



PUZ RESITA

ANALIZA ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL/ SPATII VERZI LA NIVELUL ORASULUI





CIRCULAȚII

- Zonă de locuințe cu regim mic de înălțime, P, P+M
- Zonă de locuințe cu regim mediu de înălțime, P+1=> P+3.
- P+4=>P+6
- P+10

DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Utilități economice, sau obiective publice care și-au pierdut utilitatea
- Suprafețe mari de teren valoros, ocupate de obiective ce și-au pierdut funcționalitatea
- Fronturi la axe principale de trafic ce necesită revitalizare, corecturi de aliniament
- Obiective cu amplasamente improprii ca vecinătate față de zone rezidențiale
- Fronturi de locuințe sau obiective publice încornate de nasaie denivelate



102 RESULTA

ANALIZA ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL



Schimbarea bruscă a cotei de nivel creează diferite probleme precum risc la inundatii, cadere de pietre, lemn, etc



Fâșie plantată ce conferă zonei și intersecției un plus peisagistic și lărgiște perspectiva

Parcul semi-public împreună cu grădina zoologică, este o vecinătate favorabilă oferind un altu zonei



Curți haotic dezvoltate și neîntreținute ce necesită curățare



Veche stăvilă ce dăunează esteticii râului datorită gradului ridicat de degradare



Zona verde din proximitatea râului Barzava oferă perspective plăcute asupra mediului înconjurător



TRONSON 1
- perspectivă favorabilă cu cele două treceri auto și pietonale
- râu îndiguit pe ambele părți
- trecerea peste râu a conductelor este în defavoarea peisajului



TRONSON 2
- îndiguire pe partea dreaptă ce oferă o promenadă bună
- arbuști crescuți perpendicular cu râul ce blochează vederea în lung a cursului de apă
- vechi stăvilă ce necesită reparații



TRONSON 3
- perspectiva este completată și pe front orizontal de către turnul de cărămidă
- o bună înțelegere a pantei dealului și integrare a peisajului



TRONSON 4
- plus de valoare asupra zonei de intervenție prin proximitatea cursului apei și vegetației naturale
- perspectivă favorabilă cu dealul Doșului



TRONSON 5
- oferă o înțelegere a lungimii drepte a râului
- perspectivă pe lungime a orașului, dezvoltat pe partea dreaptă și stângă, și punct final al perspectivei cu zona împădurită

Conductă de apă suspendată- prezentă marcant în peisajul deluros

Ansamblu construit distructurat ce periclitează vizual peisajul

Spre lacul Secu/
Complex turistic Atlantic



	Spații verzi împădurite
	Spații verzi semi-publice
	Spații verzi de folosință specială- Grădina Zoologică
	Spații verzi publice - fâșii plantate
	Spații verzi pentru protecția cursurilor lacurilor și a cursurilor de apă
	Grădini ample, cu rol de menținere a microclimatului
	Zona verde aferenta locuintei
	Rau canalizat
	Zone de inundatii locale, la precipitatii abundente
	Traseu râu îndiguit
	Curți haotic dezvoltate/neîngrijite
	Barzava
	Grebla
	Pantă
	Direcții de circulație

TRASEE TURISTICE

1. Piața Republicii- Centrul Civic- Lunca Pomostului- Triaj- Intim- Victoria (distanță 7 km, timp 1 h și 35 min)
2. Intim- Călnic- Tâmb Mare- Moniom- Lacul Moniom (distanță 8,8 km, timp 2h și 10 min)
3. Moniom- Dealul Grui- Calea Timișoarei (distanță 6,2 km, timp 1h și 15 min)
4. Piața Republicii- Stavila- Lend- Stațiunea Secu (distanță 13,9 km, timp 3h și 15 min)
5. Lend- Dealul Ranchinului- Secu- Barajul Lacului Secu (distanță 10,9 km, timp 4 h)
6. Marginea- Minda- Secu- Cuptoare- Dealul Cârșă (distanță 6,9 km, timp 2h și 30 min)
7. Centrul Civic- Valea Domanului- Doman- Driglovăț- Piața Republicii (distanță 10,3 km, timp 2h și 45 min)
8. Centrul Civic- Dealul Crucii- Mocir- Lunca Pomostului (distanță 4,3 km, timp 1h și 20 min)