

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
PRIMAR
NR. 21130/24.07.2017

ANUNȚ

Informăm cetățenii că la Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1A, se află depusă pentru consultare în etapa elaborare propuneri documentația de urbanism:

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE HYPERMARKET KAUFLAND P+1E_p ȘI CONSTRUCȚII ANEXE
CONTAINER BUFET IMBISS, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, AMENAJĂRI
EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI,
TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE
PUBLICE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, ORGANIZARE ȘANTIER, BRANȘARE LA
UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, BARIERE ACCES AUTO CLIEȚI**

Amplasament: Județul Caraș- Severin, Municipiului Reșița, zona CET

Proiect nr. **1987/2017** realizat de **SC ABRAXAS SRL** din Municipiul Reșița

Inițiator: **SC MANAGER INFO TOUR SRL**

Rugăm cetățenii să-și exprime opiniile, să facă observații sau propuneri în scris, zilnic, de la data de **01.08.2017** până la data de **11.08.2017**, conform programului de lucru cu publicul, la Primăria Municipiului Reșița, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 1A, Camera 203, Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului sau pe e-mail la urbanism@primariaresita.ro.

Informații suplimentare se pot cere la numărul de telefon 0255 219 984.

PRIMAR

POPA IOAN



PROCES-VERBAL

Încheiat azi 24 iulie 2017 cu ocazia afișării la sediul Primăriei Municipiului Reșița a următorului proiect de hotărâre:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE HYPERMARKET KAUFLAND P + 1E_p ȘI CONSTRUCȚII ANEXE CONTAINER BUFET IMBISS, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ (PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, ORGANIZARE ȘANTIER, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, BARIERE ACCES AUTO CLIEȚI

care urmează a fi supus adoptării Consiliului Local al municipiului Reșița în conformitate cu art. 6 al Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SECRETAR,
Lucian Cornel BUCUR



HOTĂRÂREA NR. _____
DIN _____

privind aprobarea documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE HYPERMARKET KAUFLAND P+1E_p ȘI CONSTRUCȚII ANEXE CONTAINER BUFET IMBISS, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ(PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, ORGANIZARE ȘANTIER, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, BARIERE ACCES AUTO CLIEȚI

Consiliul Local al Municipiului Reșița întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2017.

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Reșița și raportul de specialitate al Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

În conformitate cu art. 37 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Vazând prevederile Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c, coroborat cu alin. 5 lit. c, art. 45 alin.2 lit.e, art. 49 alin 1, art. 115 alin 1, lit. b și alin. 3 ale Legii nr. 215/2001 republicată, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă documentația de urbanism PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE HYPERMARKET KAUFLAND P+1E_p ȘI CONSTRUCȚII ANEXE CONTAINER BUFET IMBISS, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ(PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, ORGANIZARE ȘANTIER, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, BARIERE ACCES AUTO CLIEȚI, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. _____, anexat la prezenta hotărâre;

Art.3 Valabilitatea prezentului Plan Urbanistic Zonal este de 2 ani de la data intrării în vigoare sau până la înlocuirea lui cu alte prevederi aprobate conform legii;

Art.4 Planul Urbanistic Zonal se va corela cu celelalte documentații și reglementări de urbanism, va sta la baza activității urbanistice în zona studiată și, ulterior, la eliberarea Certificatelor de Urbanism și Autorizațiilor de Construire;

Art.5 Utilitățile necesare, extinderea sau devierea rețelelor tehnico-edilitare și amenajările exterioare se vor realiza de către beneficiar;

Art.6 Prevederile conținute în documentația specificată la art. 1 au caracter public de informare, putând fi consultate la sediul Primăriei Municipiului Reșița;

Art.7 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarului Municipiului Reșița;

Art.8 Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii ei la cunoștință publică;

Art.9 Hotărârea se comunică:

- Primarului Municipiului Reșița
- Prefectului și Instituției Prefectului Județului Caraș-Severin
- Consiliului Județean Caraș-Severin
- Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița
- Direcției Urbanism, Amenajarea Teritoriului
- SC MANAGER INFO TOUR SRL

AVIZAT
SECRETAR
BUCUR LUCIAN CORNEL

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE HYPERMARKET KAUFLAND P+1E_p ȘI CONSTRUCȚII ANEXE CONTAINER BUFET
IMBISS, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, AMENAJĂRI EXTERIOARE
INCINTĂ(PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI
PIETONALE ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, ORGANIZARE
ȘANTIER, BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, BARIERE ACCES AUTO CLIEȚI**

Ținând cont de reglementările stabilite prin P.U.G.-ul Municipiului Reșița, aprobat prin H.C.L. 92/06.04.2011, de faptul că documentația supusă aprobării are la bază Certificatul de Urbanism nr.61 din 13.02.2017, elberat de către Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului la solicitarea SC MANAGER INFO TOUR SRL și de Avizul de Inițiere nr.1 din 12.04.2017;

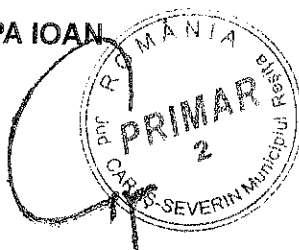
Având în vedere că Planul Urbanistic Zonal propune inserarea unei clădiri cu funcțiune comercială, cu reglementarea accesului pietonal și auto corespunzător, cu realizarea de spații de parcare, exclusiv pe terenul beneficiarului și branșarea la rețelele edilitare publice existente în zonă ;

În conformitate cu Legea nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 350/2000, modificată și completată ulterior, care stabilește că aprobarea Planului Urbanistic Zonal este de competența Consiliului Local al Municipiului Reșița;

Având în vedere cele prezentate și faptul că prin aprobarea acestei documentații se creează cadrul legal pentru autorizarea și realizarea obiectivelor propuse;

Propunem Consiliului Local, ca urmare a celor prezentate, **aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.**

PRIMAR
POPA IOAN



ROMANIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL
DIRECȚIA URBANISM,
AMENAJAREA TERITORIULUI

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE HYPERMARKET KAUFLAND P+1E_p ȘI CONSTRUCȚII ANEXE CONTAINER BUFET
IMBISS, POST TRAFU, BAZIN REZERVĂ INCENDIU, AMENAJĂRI EXTERIOARE INCINTĂ
(PLATFORMĂ PARCARE, SPAȚII VERZI, DRUMURI, TROTUARE), ACCESE RUTIERE ȘI PIETONALE
ȘI RACORDURI LA DRUMURILE PUBLICE, ÎMPREJMUIREA TERENULUI, ORGANIZARE ȘANTIER,
BRANȘARE LA UTILITĂȚI ȘI REȚELE INSTALAȚII, BARIERE ACCES AUTO CLIENȚI**

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Reșița și este adiacent Bulevardului Revoluția din Decembrie, încadrându-se în UTR 1 (comerț și agrement), UTR4 (cultură și dotări universitare) și parțial în UTR 2 (administrație și afaceri), conform P.U.Z. "Modificare P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr.251/30.09.2013", aprobat prin HCL nr.173/19.05.2016.

Investiția propusă vizează amplasarea unei clădiri comerciale și anexe aferente și reglementează accesul auto, pietonal și branșarea aferentă la utilitățile din zonă.

Zona de intervenție are caracter predominant comercial și administrativ și permite inserarea unei clădiri cu funcțiune comercială.

Documentația a fost supusă analizei Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului și a obținut Avizul de Inițiere nr.1 din 12 aprilie 2017 .

În conformitate cu Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legea nr. 350/2000, modificată și completată ulterior, competența de aprobare a Planului Urbanistic Zonal revine Consiliului Local al Municipiului Reșița.

Având în vedere cele prezentate și faptul că prin aprobarea acestei documentații se creează cadrul legal pentru autorizarea și realizarea obiectivelor propuse, supunem aprobării Consiliului Local proiectul de hotărâre în forma prezentată.

ARHITECT ȘEF

MIHAELA COPIA





FOAIE DE CAPAT

Proiect nr: **1987/2017**
Faza: **P.U.Z.**

1. **Denumire proiect: "PUZ CONSTRUIRE HYPERMARKET KAUFLAND"**

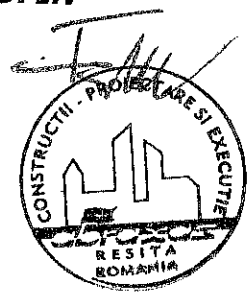
2. **Amplasament (adresa): Jud. Caras-Severin, municipiul Resita, b-dul Revolutia din Decembrie nr. 1 (zona CET)**

3. **Beneficiar: S.C. MANAGER INFO TOUR S.R.L.**

4. **Proiectant general: SC ABRAXAS SRL
Resita, str. Libertatii nr. 2**

Numele conducatorului unitatii: Arh. Florin TROFIN

5. **Data predarii proiectului: Iulie 2017**



A. PIESE SCRISE

VOLUMUL 2:

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. (R.L.U.)

I. DISPOZITII GENERALE

I.1. Rolul R.L.U.

- Regulamentul de Urbanism aferent „P.U.Z. pentru: „**PUZ CONSTRUIRE HYPERMARKET KAUFLAND**”, județul Caras Severin, oraș Reșița, bulevardul Revolutia din Decembrie nr. 1, este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din P.U.Z. **Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z. „ PUZ CONSTRUIRE HYPERMARKET KAUFLAND**”, județul Caras Severin, oraș Reșița, bulevardul Revolutia din Decembrie nr.1

I.2. Baza legala

- Planul Urbanistic General al Orașului Reșița aprobat prin H.C.L. nr. 92/06.04.2011;
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. REȘIȚA aprobat;
- Ridicări topografice avizate O.C.P.I.
- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament
- Certificat de urbanism nr. 22 din 29.01.2013 emis de către Primăria Reșița
- Legea nr.544/2001 privind liberul acces la informații de interes public
- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat cu completările ulterioare (HG 490/2011)
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal"
- Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99
- H.G.R. nr. 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării P.S.I.
- Legea 481/2004 privind protecția civilă
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- Ordonanța Guvernamentală nr. 43/1997, republicată, privind regimul juridic al drumului al drumurilor în temeiul Hotărârii Guvernului nr.44/1997 privind organizarea și funcționarea Ministerului Transporturilor, Ordin nr.49 din 27 Ianuarie 1998;
- Ordonanța Guvernamentală nr. 49, publicată în M.O., Partea I, nr. 138 bis/6.IV.1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane;

I.3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea tuturor construcțiilor și amenajărilor situate în zona propusă spre studiere prin prezentul P.U.Z.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție

a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice pe distanță de până la 500 m. în jurul și în afara zonei de protecție de 30 m. a platformelor meteorologice a construcțiilor mai înalte de o șesime din distanța dintre construcție și limita zonei de protecție, a rețelelor de înaltă tensiune sau de telecomunicație, a obiectivelor poluante, a sistemelor de irigații prin aspersiune ca și plantarea de perdele forestiere, se face numai cu acordul de mediu al autorității competente.

- pentru asigurarea accesului la cursurile de apă și la lucrările hidrotehnice, în scopul menținerii integrității albiilor minore și pentru efectuarea intervențiilor operative în situații excepționale, în jurul lacurilor naturale sau artificiale, barajelor și prizelor precum și celorlalte lucrări hidrotehnice, se instituie zone de protecție conform Legii apelor nr. 107/1996 și Legea nr.930 ce stabilește mărimea zonelor de protecție. Modul de folosire al terenului va fi comunicat deținătorilor de terenuri și înscris în evidența cadastrală și registrul funciar, constituind servitute.

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

II.2.1. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale

II.2.2. Riscuri tehnologice – conform normativelor în vigoare

II.2.3. Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

II.2.4. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Având în vedere faptul că malul drept al Barzavei, în mod special în imediata vecinătate a zonei studiate, are un caracter preponderent comercial iar regimul de înălțime propus pentru noile construcții este de max P, investiția se integrează în mod firesc în ansamblul cvartalului în care face parte, cu regimul de înălțime mic și cu caracter comercial.

Condiții de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 din R.G.U.

II.2.5. Procentul de ocupare a terenului

Unitate teritorială de referință	Funcțiune	P.O.T. maxim admis
U.T.R. 1	Comert și servicii	40%
U.T.R. 5	Zona verde	5%

Condiții de amplasare în cadrul terenului:

Se va respecta aliniamentul impus (*planșa Reglementări urbanistice - zonificare*) măsurat la 35 m față de malul râului (*vezi cap.II.3.4, Codul civil și Regulamentul general de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 cu modificările și completările ulterioare*).

Înălțimea clădirii nu trebuie să depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de orice punct al aliniamentului opus.

II.2.6 Lucrari de utilitate publica

Majoritatea investițiilor se executa pe cheltuiala investitorilor cu excepția parcărilor publice, străzilor publice propuse și a promenadei dealungul râului Bîrzava.

Nr. Crt	Lucrari de utilitate publica	Investitor	Administrator
1	Drumuri publice (extindere și creare de drumuri noi)	Primărie/privat	Consiliul Local
2	Modernizare pod carosabil existent	Privat	Consiliul Local
3	U.T.R. 5 (zona verde și promenada)	Primărie	Consiliul Local
4	Pod pietonal nou	Primărie	Consiliul Local
5	Trotuare publice	Primărie	Consiliul Local
6	Rețele edilitare	Primărie/privat	Administratorul serviciului edilitar

II.2.6.1. Drumuri publice

Pe amplasament s-au prevăzut lucrări de amenajare căi de comunicație și redimensionare căi existente:

- s-a creat o circulație perimetrală pentru autovehicule
- arterele de circulație sunt bordate de zone verzi și trotuare
- lungimile străzilor:

Drumuri publice		
1	Strada A	240 m
2	Strada B	255 m
3	Strada N. Titulescu	100 m

II.2.6.2. Modernizare pod carosabil existent

Lățimea podurilor și lățimile platformelor și părțior carosabile ale drumurilor în aliniamente se realizează respectând anexa 1 și 2 la normele tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, publicate în Monitorul Oficial, partea I, nr.138 bis/6.IV.1998, aprobate în conformitate cu prevederile art. 67 din Ordonanța Guvernamentală nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumului în temeiul Hotărârii Guvernului nr.44/1997 privind organizarea și funcționarea Ministerului Transporturilor, Ordin nr.46 din 27 ianuarie 1998.

II.2.6.3. U.T.R. 5 (zona verde), zone verzi amenajate

Se vor amplasa construcții sezoniere, preferabil din lemn, și provizorii maxim 5% din suprafața U.T.R.5.

Parapet de protecție de minim 90 cm pe malul râului.

II.2.6.4. Parcarea publica

Parcarea autovehiculelor se admite, de regulă, în zone special amenajate, în afara zonelor de circulație și a trotuarelor, amplasate de comun acord cu poliția rutieră. Spațiile de parcare vor avea dimensiunea minimă de 5,00m x 2,50m / loc respectiv 5,00m x 3,50m/ loc pentru locurile special amenajate pentru persoane cu dizabilități locomotorii.

Sunt propuse parcări publice în U.T.R. 1 în număr de 388 locuri.

II.2.6.5. Pod pietonal nou

Creare podului pietonal peste râul Bîrzava în prelungirea străzii Bielefeld (pod la nivel cu trotuarul pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilități locomotorii la zona studiată) și modernizarea podului pietonal existent.

II.2.6.6. Pod pietonal existent – desființare

II.2.6.7. Trotuare publice

Se vor prevedea, la trecerile de pietoni, rampe de acces pe trotuar utilizabile de către persoanele cu dizabilități locomotorii sau cărucioare.

Caracteristicile trotuarelor sunt descrise în *capitolul III.4.5. din Volumul I. Memoriu de prezentare* atașat prezentei documentații.

II.2.6.8. Rețele edilitare

Pentru asigurarea echipării edilitare se va respecta Regulamentul general de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare, avizele și normativele de specialitate.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

II.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

II.3.1. Orientarea fata de punctele cardinale

Se respectă articolul 17 și anexa numărul 3 din Regulamentul general de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

II.3.2. Amplasarea fata de drumurile publice

Se respectă articolul 18 din Regulamentul general de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

II.3.3. Amplasarea fata de căi ferate aflate în administrarea C.F.R.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție (fâșia de teren cu lățimea de 100m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate) a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul

Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuințelor.

Sunt interzise înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare, efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări.

Orice construcție nouă și împrejurire teren trebuie să țină cont de zona de siguranță a C.F.R.-ului, care interzice construirea.

II.3.4. Amplasarea fata de aliniament (prin aliniament – în prezentul regulament, se intelege linia dreapta la care se vor amplasa constructiile fata de malul râului)

Se respectă articolul 20 din Regulamentul general de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Se va respecta aliniamentul impus în prezentul regulament, 35m față de malul râului.

II.3.5. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri. (H.G.R. nr 525, art.24/1996)

Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei iunie mari, potrivit normativului P118/1999.

II.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

II.4.1. Accese carosabile (se va respecta H.G.R. nr. 525/1996)

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se va face prin respectarea anexei 4 la H.G.R. nr.525/1996.

Aleile carosabile interioare trebuie să fie de minim 3,00m lățime/bandă de circulație.

Autospeciala de pompieri trebuie să poată avea acces la construcție.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

II.4.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi:

- trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Asigurarea accesului nestingherit al persoanelor cu dizabilități locomotorii de-a lungul acceselor pietonale propuse.

Pentru proiectarea trotuarelor se va respecta normativul NP051/2001 - Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap.

Se asigură accese pietonale la toate obiectivele de utilitate publică.

II.5. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Rețelele edilitare sunt amplasate în spațiul zoneilor verzi adiacente drumurilor sau pe suprafața trotuarelor acolo unde nu sunt prevăzute zone verzi. Acestea se aseză grupat.

II.5.1. Racordarea la rețelele publice edilitare existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, din punctul de vedere al rețelelor edilitare, conform avizelor obținute.

II.5.2. Exinderea rețelelor edilitare

Bransamentele necesare se vor face pe cheltuiala beneficiarului.

II.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

II.6.1. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime al construcțiilor din proximitate P+1, P+3, P+4.

Se stabilește regimul de înălțime maxim de P+1, iar înălțimea maxim admisă nu trebuie să depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

II.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

II.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

II.7.1 Parcaje

Se va asigura accesul auto pe minim o latură a parcelelor.

Se propune realizarea parcajelor terane. Accesele se vor face cu rampe auto drepte acoperite vor avea o declivitate de 15% iar 12% cele neacoperite. Rampele curbe vor avea declivitatea maximă de 6% și raza de curbura minim 7m.

Pentru realizarea parcajelor se vor respecta normativele în vigoare (P132-93 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, NP 24-97 - Normativ pentru proiectarea, execuția și exploatarea construcțiilor destinate parcării autoturismelor, NP 25-97 - Normativ pentru proiectarea construcțiilor publice subterane, NP 051-2001 - Normativ pentru adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, Hotărârii Guvernului nr. 525/1996).

Se vor amplasa Indicatoare rutiere iar carosabilul va avea marcaje rutiere termoplastice.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132 - 93, în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile.

Se realizează 388 de locuri de parcare într-o parcare publica amplasate conform planșei U03 Reglementări urbanistice - zonificare.

Se va respecta anexa număr 5 a Regulamentului general de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

II.7.2. Spații verzi și plantate

Terenul liber din jurul construcțiilor proiectate, care nu va fi amenajat ca platformă betonată, drum sau parcaj, se va amenaja ca spațiu verde cu rol de protecție și ambientare.

Procentul de ocupare a zonelor verzi trebuie să respecte anexa număr 2 a Regulamentul general de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 cu modificările și completările ulterioare.

II.7.3. împrejmuire

Se recomandă ca pentru delimitarea domeniului public de zonele private să nu existe împrejmuiiri. În caz că este necesar se pot realiza împrejmuiiri transparente din elemente vegetale iar unde sunt zone tehnice împrejmuiiri opace.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

III.1. Unitati și subunitati functionale

Unitățile funcționale din zonă sunt următoarele:

- TSR1- terenuri pentru căi de comunicație rutiere și construcții aferente acestora căi de comunicație rutieră
- TSR 2 - terenuri pentru căi de comunicație pietonale
- SP - spații plantate, agrement, sport
- Constructii

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- **TSR1- terenuri pentru căi de comunicație rutiere și construcții aferente acestora căi de comunicație rutieră**
- **TSR 2 - terenuri pentru căi de comunicație pietonale**
- **SP - spații plantate, agrement, sport**
 - Se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice specializate;
 - Se interzic orice improvizații ale colectării apelor uzate ale construcțiilor lacustre;
 - Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi.
 - Sunt necesare perdele de protecție pentru:
 - separarea căii ferate de zonele funcționale propuse, amplasate după limita de siguranță a căii ferate de 20m măsurată din axul căii ferate
 - separarea U.T.R.5 de circulația carosabilă propusă

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiată se împarte în 2 unități teritoriale de referință.

U.T.R. 1

Suprafața:	4.24 ha
Vecinătăți:	Est - Cale ferată Nord – strada Nicolae Titulescu, sediu Enei Sud - U.T.R. 2 și U.T.R. 3 (din P.U.Z. în vigoare) Vest - U.T.R.5
Indicii admisibili	Procent de ocupare a terenului - P.O.T. MAXIM ADMIS = 40% Coeficient de utilizare a terenului - C.U.T. MAXIM ADMIS = 1,00 Regim de înălțime = max. P+1
Prescripții - funcțiunea dominantă:	Comerciala
- funcțiuni complementare:	Construcții și instalații aferente construcției, magazine, bufet "imbiss" parcări la sol.
- prescripții specifice:	- zona verde cu rol de protecție față de calea ferată - amplasarea și amenajarea unei stații de autobuz care să deservească zona studiată, propunere de amplasare conform planșei de reglementări urbanistice-zonificare.
- utilizări permise fără condiții:	- construcții și amenajări pentru complexul comercial, panouri publicitare, amplasare stâlp publicitar, echipare edilitară, snack bar, pergole, plantații de protecție, terase sezoniere, locuri de joacă, zone verzi amenajate, parcuri, piețe urbane, amenajări târguri, festivități în aer liber
- Funcțiuni interzise:	- funcțiuni de producție, funcțiuni generatoare de zgomot, trepidații, noxe - Nu se vor realiza construcții provizorii.
Structuri și materiale de construcții permise:	- învelitori terasă sau tip șarpantă din țiglă sau învelitori ușoare, tâmplărie lemn, metalică, PVC alb sau colorat, tencuieli de exterior în culori pastelate, împrejuririle să ofere o imagine unitară
Orientarea față de punctele cardinale:	- Vor fi luate măsuri de protecție împotriva insoririi excesive - Pentru construcții comerciale - Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure insorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.
Spații verzi:	Conform R.G.U. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement, în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața totală a terenului. Se vor realiza spații verzi plantate bogate, în conformitate cu prevederile planșei reglementări urbanistice – zonificare, cu rol de

protecție, absorbant pentru praf, pulberi, fum, zgomote, mirosuri, rol de fixare a solului, perdele de protecție în calea curenților de aer.

Condiții de
amplasare și
conformare a
construcțiilor

Conform prescripțiilor generale la nivelul localității.
Caracteristicile parcelei - conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate, dar în mod obligatoriu cu acces auto din arterele majore.
Spațiile propuse trebuie să asigure locuri de parcare corespunzătoare funcțiunii și capacității lor în interiorul parcelei.
Orientarea construcțiilor spre râu.

Restricții

- interdicție de construire pentru protecție mal de 15m conform normativelor în vigoare (legea nr.350 din 06.07.20010, interdicție impusă prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 92 din 06.04.2011 de 20 m de-a lungul malului Bîrzavei;
- interdicție de construire, 20m zonă de siguranță pentru calea ferată;
- amplasare reclame luminoase care să intre în contradicție cu normele căii ferate pentru zonele de protecție și siguranță;

U.T.R. 5

Suprafața:

0.53 ha

Vecinătăți:

Est – U.T.R. 1

Nord – strada Nicolae Titulescu, sediu Enel

Sud - U.T.R. 3 (din P.U.Z. în vigoare)

Vest – Raul Bîrzava

Indicii admisibili

Procent de ocupare a terenului - P.O.T. MAXIM ADMIS = 5%
Coeficient de utilizare a terenului - C.U.T. MAXIM ADMIS = 0,05
Regim de înălțime = max. P

Prescripții

- funcțiunea
dominantă:

zonă verde și promenadă

- funcțiuni
complementare:

Realizare pergole, locuri de odihnă, pod pietonal peste râu, realizare sau recondiționare parapet râu, rețele edilitare, amenajarea suprafeței pavajului, sport, terase sezoniere, construcții provizorii, coborâri la fila apei, piste biciclete;

- prescripții
specifice:

- sunt posibile modificări ale mobilierului urban (noi obiecte urbane) dacă acestea respectă restricțiile impuse prin prezenta documentație și dacă sunt aprobate de Comisia de urbanism locală. Vor fi realizate din materiale agrementate, de înaltă calitate care să nu pună în pericol siguranța utilizatorilor, culori care se integrează în mediu (nu stridente decât dacă au motiv bine întemeiat). Mobilierul urban trebuie să ofere o imagine unitară prin material, culoare, calitate și amplasare.

- utilizări permise

- aliniamente verzi pe malul apei, cu lățimi de minim 10m.

- fără condiții:**
- amenajări ale pietonalului pentru asigurarea accesului facil al persoanelor cu dizabilități locomotorii la orice amenajare a zonei
 - se impune asanarea malului Bîrzavei, demolarea construcțiilor temporare (garaje, depozite) de pe malul râului;
- Funcțiuni interzise:**
- construcții permanente;
 - interdicție de construire;
- Structuri și materiale de construcții permise:**
- învelitori terasă sau tip șarpantă din țiglă sau învelitori ușoare, tâmplărie lemn sau metalică, tencuieli de exterior în culori pastelate, mobilier urban de înalta calitate și durabil;
 - amenajări coerente ca materialitate și volumetrie;
- Orientarea față de punctele cardinale:**
- Pentru zone de odihnă sau spectacole în aer liber se pot propune pergole care protejează de însorire excesivă, unde este necesar, sau plantări de vegetație înaltă.
- Pentru terasele sezonniere se pot amplasa umbrele patrate de terasă în culori deschise (alb, bej, etc) .
- Spații verzi:**
- Suprafața aproximativ 60%
- Perdea de protecție cu vegetație înaltă după limita zonei de siguranță de 15m pentru ape, distanță măsurată de la mal.
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**
- Conform prescripțiilor generale la nivelul localității
- Caracteristicile parcelei - conform necesităților tehnice, normelor specifice și proiectelor de specialitate, dar în mod obligatoriu cu acces auto din arterele majore.
- Restricții**
- interdicție de construire pentru protecție mal de 15m conform normativelor în vigoare (legea nr.350 din 06.07.20010, interdicție impusă prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 92 din 06.04.2011 de 20 m de-a lungul malului Bîrzavei;
 - interdicție pentru parcaje
 - excepție de la interdicția de construire pentru: poduri pietonale peste râu, lărgirea podurilor existente, construcții aferente specifice apelor curgătoare (pontoane), rețele utilitare subterane sau supraterane dacă acestea nu afectează negativ imaginea urbană, mobilier urban sau peisager)
 - interdicții de construire pentru construcții temporare tip anexa (garaje), parcaje, amplasare de reclame stridente, banere.

Intocmit
arh. Flavia Pau



Verificat
arh. Florin Trofin

