



VOLUMUL I MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I | INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ
AMPLASAMENTUL	JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, MUNICIPIUL REȘIȚA, FĂRĂ NUMĂR CARTE FUNCİARĂ NR. 43637 REȘIȚA
BENEFICIAR	VOINEA IONUȚ-ALIN și VOINEA ANCA-MARIA
ELABORATOR	MIHAELA COPIA - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ȘEF PROIECT - ARHITECT ATESTAT RUR MIHAELA COPIA
FAZA	AVIZ DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	Iunie 2024

Conform Certificatului de Urbanism nr. 133 din 18.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Reșița, terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat pe teritoriul administrativ al localității, în intravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice sau ale naturii, în UTR 65a, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Reșița. Zona nu este reglementată urbanistic, însă este destinată dezvoltării rezidențiale (locuire).

Parcela ce urmează a fi reglementată în vederea construirii are o suprafață de 2 164 mp și este generată de imobilul identificat prin extrasul de Carte Funciară nr. 43637 Reșița, teren neîmprejmuit, fâneauță în intravilan. Terenul este identificat ca fiind integral în intravilan, însă din limitele înregistrate OCPI reiese o suprafață de 794 mp în extravilan, în zonă împădurită cu o declivitate accentuată.

Prin PUZ se vor stabili funcțiunea zonei și destinația construcțiilor, regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă, POT și CUT, aliniamente și retragerea construcțiilor față de limitele perimetrice ale parcelelor, asigurarea acceselor auto și pietonale, parcuri, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.

I.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată.

Obiectul PUZ se constituie într-o analiză a situației existente, a potențialului de dezvoltare urbană a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a terenului studiat. Proiectul are ca scop reglementarea terenului din punct de vedere urbanistic și edilitar, în vederea construirii unei locuințe individuale.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Reglementarea terenului se va întocmi în concordanță cu prevederile PUG aflat în curs de elaborare. Denumirea zonei funcționale, reglementările cu privire la autorizarea construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară, indicii caracteristici ai parcelei, aliniamente, retrageri și accese, au fost corelate cu cele definite în Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița și Regulamentul Local de Urbanism aferent aflate în valabilitate.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se reglementează:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare
- reglementarea caracterului terenului studiat
- modul de ocupare a parcelei și condițiile de realizare a construcțiilor



- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate
- amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 133 din 18.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița aprobat prin HCL nr. 92 din 06.04.2011, prelungit prin HCL nr. 94 din 30.03.2021 pe o perioadă de 10 ani
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Reșița aprobat, cu modificările și completările ulterioare

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI AVIZE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ cu viza OCPI
- Studiu geotehnic generat de amplasamentul studiat, verificat la cerința Af
- Raportul informării și consultării publicului nr. 49513 din 31.05.2024

BAZA LEGALĂ republicată, actualizată, cu completările și modificările ulterioare

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal
- Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 247/2005 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare
- Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public
- Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism", Indicativ GM-007-2000
- Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației



- Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul nr. 6/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean
- Ordinul nr 172/2023 privind aprobarea normativului pentru proiectarea parcajelor, indicativ NP 24-2022
- Ordinul nr. 195/2005 privind protecția mediului și Normativul privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013
- Ordinul MLPAT nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118
- Ordinul nr.1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale actualizată
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- Hotărârea Guvernului nr. 101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Hotărârea Guvernului nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României
- Hotărârea Guvernului nr. 714/2002 Criterii pentru autorizarea, construcția, înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice.

CAPITOLUL II | STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

În prezent terenul este liber de construcții și acoperit de vegetație de medie și mare înălțime, și pădure pe zona de extravilan. Accesul pe teren se face din drumul județean Calea Caransebeșului DN 58 Reșița-Caransebeș, pe un drum public local lateral spre sud-vest, ce deservește întreaga zonă.

Terenurile de pe ambele laturi ale drumului local se află în zona de dezvoltare pentru locuire individuală - locuințe cu regim mic de înălțime. Întreg cvartalul cuprins între drumul local și Calea Caransebeșului, aflat în zona de dezvoltare pentru care este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, este populat cu locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, parcuri auto, etc. Precedentul de edificare a construcțiilor în mod necontrolat a dus la un aspect urbanistic deficitar și deprecierea zonei.

Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat, iar o reglementare coerentă a terenurilor poate fi punctul de pornire în evoluția urbanistică a zonei.

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații este situat în intravilanul localității Reșița, parțial extravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice și ale naturii sau arii protejate.

Parcela este înconjurată de terenuri aflate în proprietatea unor persoane fizice și private, respectiv terenuri ale administrației publice locale (drum public). Terenul are formă regulată, cu declivitate pronunțată către nord-vest, și se învecinează cu imobile intabulate și cu limite cadastrale identificabile.

II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL



Sistemul public de alimentare cu apă al municipiului Reșița se află la o distanță considerabilă de zona studiată. Nu sunt prevăzute extinderi ale rețelei până în proximitatea amplasamentului.

EVACUAREA APELOR MENAJERE UZATE

Nu există rețeaua publică de canalizare menajeră în vecinătatea terenului și nu sunt prevăzute extinderi ale rețelei până în proximitatea amplasamentului.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există rețea electrică LEA 0.4 kV în zonă, la aproximativ 280 m spre nord, din care se poate extinde rețeaua electrică până în dreptul terenului studiat.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ ȘI APĂ CALDĂ

Pe amplasamentul studiat nu există surse, rețele sau consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul Urbanistic General al Reșiței, nefiind utile și economice în acest moment.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În vecinătatea amplasamentului studiat nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale și nu sunt necesare pentru zona funcțională propusă.

DEȘEURI MENAJERE

La nivelul localității sistemul de management a deșeurilor menajere s-a realizat prin contractarea acestor servicii către o firmă de profil, care asigură săptămânal activitățile de precollectare, colectare și transport al deșeurilor municipale atât de la persoanele fizice cât și de la agenții economici și instituții. Populația, instituțiile și agenții economici dispun de containere pentru colectarea acestor deșeuri menajere.

ILUMINAT PUBLIC

Nu există în zonă, și nu sunt propuse extinderi ale rețelei locale.

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Nu există sistem centralizat de captare și dirijare a apelor pluviale în zonă.

TELECOMUNICAȚII

În zona studiată nu există instalații de telecomunicații, și nu sunt propuse rețele de fibră optică sau extinderi în viitorul apropiat.

Propunerile pentru echiparea tehnico-edilărilor vor fi detaliate în cadrul Proiectului Tehnic aferent investiției. Prezenta fază de Plan Urbanistic Zonal are caracter de reglementare generală și condiționări specifice realizării investiției.

În etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se vor obține avize și acorduri emise de serviciile de furnizare ale utilităților urbane existente în zonă.

II.7 PROBLEME DE MEDIU

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în sistem local, prin fosă septică amplasată pe teren. Se estimează că indicatorii de calitate a apelor uzate provenite de pe amplasamente se încadrează în prevederile Hotărârii Guvernului nr. 714/2002 Criterii pentru autorizarea, construcția, înscrierea/înregistrarea, controlul, exploatarea și întreținerea sistemelor individuale adecvate de colectare și epurare a apelor uzate. Nu se vor deversa apele pluviale pe domeniul public. Apele meteorice de pe acoperișuri vor fi captate prin jgheaburi și burlane și dirijate către spațiile verzi amenajate pe proprietatea privată. Minim 40% din suprafața amplasamentului va fi acoperită de spații verzi.

PROTECȚIA AERULUI



Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, se va înregistra influența asupra calității aerului pe perioada de construcție, ca urmare a traficului generat de utilajele și autovehiculele implicate în lucrări. Acestea vor genera poluanți caracteristici arderii combustibililor în motoare (NOx, SOx, CO, pulberi, metale grele, etc.). Regimul emisiilor acestor poluanți este dependent de nivelul activității zilnice, prezentând o variabilă substanțială de la o zi la alta, de la o fază la alta a procesului de construcție. După finalizarea investițiilor se vor înregistra presiuni minime ca urmare a circulației auto.

PROTECȚIA LA ZGOMOT ȘI VIBRAȚII

În perioada de execuție a imobilelor, sursele de zgomot sunt reprezentate de utilajele de lucru și mijloacele de transport din șantier. Nu sunt prevăzute amenajări sau dotări speciale pentru protecția împotriva zgomotului sau vibrațiilor, deoarece nivelul produs de acestea este nesemnificativ și nu va depăși valoarea admisă conform STAS 10009/1988.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Potențiale surse de poluare pentru sol, subsol, ape freatice și de adâncime sunt eventualele scurgeri accidentale de produse petroliere de la utilaje și mijloace de transport în perioada de execuție a obiectivelor propuse, dar și depozitarea necontrolată a materialelor folosite și a deșeurilor rezultate direct pe sol, în recipiente neetanșii sau în spații amenajate necorespunzător. Eventualele scurgeri accidentale de produse petroliere de la utilaje și mijloace de transport vor fi îndepărtate cu material absorbant din dotare. Echipamentele și utilajele pentru construcții și autovehicule de transport materiale de construcție vor fi întreținute corespunzător. Întreținerea, alimentarea cu combustibil, spălarea și operațiunile de reparații/întreținere a utilajelor se vor efectua la locații cu dotări adecvate de prevenire a scurgerilor de produse poluante, sau pentru situații accidentale, se vor lua măsuri de limitare a infiltrării acestora în sol. În timpul execuției, nu se vor arunca, incinera, depozita pe sol sau îngropa deșeuri; acestea se vor colecta selectiv și depozita în recipiente sau containere speciale și depozitate în incinta clădirilor, până la colectarea de către firma de salubritate care deservește zona. Se va evita formarea de stocuri de deșeuri pe amplasament, care ar putea determina împrăștierea acestora în afara spațiilor special amenajate, favorizând apariția unor potențiale poluări ale solului. În perioada funcționării obiectivelor propuse, deșeurile vor fi colectate selectiv și depozitate în recipiente speciale, amplasate în spațiu special amenajat pe teren (punct gospodăresc). Deșeurile se vor evacua de pe amplasament conform programului stabilit cu prestatorul de servicii, pentru a evita depozitarea necontrolată a acestora.

GESTIONAREA DEȘEURILOR

Acestea se vor depozita într-un spațiu special amenajat în cadrul construcției, pe categorii, urmând să fie valorificate sau eliminate, după caz, prin firme autorizate. Se va promova colectarea selectivă a deșeurilor de pe amplasament.

În perioada de derulare a lucrărilor de construcție deșeurile rezultate vor fi preluate de către prestatorii locali de servicii de salubritate în baza contractelor ce vor fi încheiate de antreprenorul general. În perioada de funcționare vor fi avute în vedere următoarele:

- toate deșeurile vor fi colectate separat, pe fiecare tip de deșeu
- toate categoriile de deșeuri vor fi depozitate astfel încât să nu afecteze mediul înconjurător
- deșeurile menajere vor fi depozitate în europubele etanșe într-un spațiu special amenajat pe amplasament și vor fi colectate de societatea locală de salubritate
- transportul deșeurilor se va realiza numai de către operatori economici care dețin autorizație de mediu conform legislației în vigoare pentru activitățile de colectare/stocare temporară/ tratare/ valorificare/ eliminare în baza HG nr. 1061/2008 privind transportul deșeurilor periculoase și nepericuloase pe teritoriul României.

PROTEJAREA AREALELOR SENSIBILE

Zona studiată prin prezenta documentație nu include și nu are în imediata vecinătate zone naturale protejate. Prin urmare, dezvoltarea urbanistică nu va avea nici un impact asupra ecosistemelor sau asupra biodiversității.



PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

În zona în care se propune investiția nu există monumente istorice sau ansambluri urbanistice protejate. Intravilanul adiacent este destinat preponderent construcțiilor rezidențiale (locuințe unifamiliale), iar construcțiile propuse prin Planul Urbanistic Zonal se încadrează în specificul menționat în PUG Reșița în curs de actualizare, și nu incomodează așezările rezidențiale din proximitate.

Condiția protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unor clădiri adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime și încadrarea în specificul local.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 133 din 18.04.2024, este permisă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției propuse.

În baza Avizului de Oportunitate și a avizelor/acordurilor ce se vor obține în perioada de elaborare a PUZ, beneficiarul va elabora Planul de Acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin proiect. În cadrul acestuia se vor preciza categoriile de costuri ce revin în sarcina autorității publice locale sau a proprietarului privat, respectiv etapele de realizare a obiectivului pe perioada de valabilitate a PUZ.

Prin proiectul de Hotărâre înaintat spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Reșița se va propune o valabilitate de 10 ani pentru realizarea tuturor investițiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, și preluarea reglementărilor urbanistice în actualizarea Planului Urbanistic General al localității.

PUNCTUL DE VEDERE AL POPULAȚIEI

Conform procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal se vor parcurge etapele de implicare a publicului (pregătitoare și elaborare). Acestea se vor transpune în Raportul informării și consultării publicului. În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională privind administrația publică, republicată, proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal va fi supus procedurii privind participarea cetățenilor în procesul de elaborare a actului normativ. La finalizarea etapei 1 s-a întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 49513 din 31.05.2024.

PUNCTUL DE VEDERE AL COLECTIVULUI DE ELABORARE

Noile reglementări urbanistice sunt conforme propunerii localității de dezvoltare a zonei, și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul va stabili un nou standard pentru calitatea fondului construit. Elaboratorul PUZ consideră această investiție favorabilă pentru dezvoltarea urbanistică din zonă.

CAPITOLUL III | PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru acest amplasament s-a realizat o ridicare topografică în scopul elaborării documentației de urbanism. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a terenului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de terenurile învecinate, poziționarea față de drumuri și restul localității.

Din datele colectate până în prezent pentru elaborarea studiului geotehnic reiese faptul că zona pune probleme tehnice în zona de nord a parcelei, datorită declivității accentuate, porțiunea de terenul fiind cea de extravilan care nu este destinată construirii. Din acest considerent, construcțiile se vor edifica exclusiv în zona de intravilan existent, pe porțiunea de teren cu declivitate neglijabilă, spre sud.

III.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform extrasului de Carte Funciară și a Certificatului de Urbanism, imobilul din zona reglementată are folosința actuală de fâneată în intravilan.

Conform reglementărilor din Planul Urbanistic General aflat în curs de actualizare, este propusă dezvoltarea urbanistică a zonei cu locuințe individuale.



III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care să asigure realizarea unei locuințe pentru o familie. Necesitatea realizării acestui obiectiv rezultă din tendința de extindere a investițiilor rezidențiale în zona urbană, și de a valorifica potențialul amplasamentului.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA CIRCULAȚIEI ÎN CADRUL ZONEI

Structura rutieră de interes local asigură pentru teritoriul administrativ al localității Reșița posibilități de utilizare pentru întregul parc de transporturi existent, atât pentru transportul de persoane cât și cel în scop comercial (servicii). Drumul județean Calea Caransebeșului, pe zona de intravilan, este suficient pentru asigurarea traficului din prezent. Pe drumul local de acces există un trafic redus, produs exclusiv de accesul locuitorilor din zonă.

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

În prezent nu există greutăți în fluența circulației. Numărul de autovehicule ce rulează pe drumul local nu generează trafic intens, iar intersecția cu drumul județean Calea Caransebeșului nu va incomoda circulația din zonă.

INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURI DE CIRCULAȚIE, DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI

Nu va fi nevoie și nici nu este posibilă dezvoltarea circulațiilor navale, feroviare sau aeriene în proximitatea terenului ce face obiectul prezentei documentații.

NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE, DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI

Este necesară modernizarea integrală a drumului local de acces, de la intersecția cu drumul județean până în zona de dezvoltare a locuințelor din intravilan.

CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Nu există transport în comun în imediata apropiere. Fiind vorba de un teren aflat la limita densității urbane, nu este propusă extinderea rețelei de transport în comun a localității în acest moment.

INTERSECȚII CU PROBLEME

Gabaritul drumului județean este astfel realizat cât să asigure un trafic fluid, iar congestionarea tramei stradale este improbabilă. Intersecția cu drumul local poate fi congestionată temporar, datorată numărului de autovehicule ce accesează zona de dezvoltare.

PRIORITĂȚI

În viitorul apropiat și mediu, actualele capacități de transport auto sunt suficiente cantitativ și calitativ, însă pentru susținerea dezvoltării investițiilor în această zonă, este necesară modernizarea drumului local și a accesului în cvartal.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe un teren cu suprafața de 2 164 mp din municipiul Reșița, conform Planului Urbanistic General al localității, aprobat prin HCL nr. 92 din 06.04.2011, prelungit prin HCL nr. 94 din 30.03.2021 pe o perioadă de 10 ani. Suprafața de teren pe care se va realiza investiția este situată în intravilan și parțial extravilan. Planul Urbanistic Zonal se elaborează în vederea reglementării poziției de teren aflată în intravilan, și nu se propun intervenții în zona de extravilan.

Zona reglementată va avea destinația de locuire. Se va defini zona funcțională din unitatea teritorială aferentă zonei studiate, corelată cu PUG în curs de elaborare/ actualizare:

Lm - zonă de locuințe cu regim mic de înălțime.

INDICI URBANISTICI

Procent de ocupare a terenului - POT maxim 35 % din suprafața terenului.



Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Coefficient de utilizare a terenului - CUT maxim= 0.5 din suprafața terenului.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

AMPLASAREA

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului
- sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele în vigoare
- sistem de canalizare care asigură preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate, a apelor meteorice, precum și epurarea corespunzătoare a apelor uzate înainte de evacuare
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, potrivit art. 17 și a Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va realiza în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Orientarea camerelor de zi, birouri, se va face către sud, pentru a asigura însorirea maximă pe timpul zilei. Spațiile secundare (baie, debara, garaj, cameră tehnică, etc.) nu necesită însorire și se vor putea amplasa pe latura nordică.

ÎNSORIREA ȘI ILUMINATUL NATURAL

Pentru amenajarea și mobilarea urbană a parcelei studiate s-a luat în calcul o însorire a construcțiilor destinate locuirii de minim 1.5 ore la solstițiul de iarnă, atât pentru construcțiile propuse prin PUZ, cât și pentru imobilele de locuit viitoare, învecinate. În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederilor Ordinului nr. 119/2014. În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile precedente se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire la încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Încăperile de locuit și bucătăriile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală. Iluminatul natural în camere și bucătărie trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială. Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior.

ACCESUL PIETONALE

Accesul pietonal pe proprietate va fi dimensionat astfel încât să aibă minim 1 m lățime. În interiorul parcelei se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesul va fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ACCESUL AUTO

Drumul existent din care se va asigura accesul corespunde categoriei a IV-a, de folosință locală, care asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus, propunerea de



construire fiind realizată cu respectarea Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.

PARCĂRI

Se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta parcelei, la nivelul terenului sau în garaj. Spațiile amenajate pentru parcarele autovehiculelor vor fi amenajate la o distanță de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit. În zona de locuire este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3.5 tone, autobuzele, remorcile etc, precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

Echiparea edilitară se va face în regim individual, local, pe terenul studiat. În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil.

Nu se prevăd extinderi de rețele publice sau mărimi de capacitate ale rețelelor edilitare publice. Lucrările de realizare a puțului forat, a fosei septice sau extinderii rețelei de curent electric, vor fi suportate în întregime de către investitor.

Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor, domeniului public sau zonei înconjurătoare.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor în vigoare la data realizării lor, referitoare la distanțele impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc.

Edificarea este permisă cu respectarea dreptului de proprietate asupra rețelelor edilitare, publică sau privată, după caz.

ALIMENTAREA CU APĂ

Sistemul public de alimentare cu apă al municipiului Reșița se află la o distanță considerabilă de zona studiată. Se propune realizarea unui puț forat pentru asigurarea apei potabile pe amplasament.

EVACUAREA APELOR MENAJERE UZATE

Nu există rețeaua publică de canalizare menajeră în vecinătatea terenurilor. Se va amplasa o fosă septică în sit pentru funcționarea în condiții optime a investiției.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există rețea electrică LEA 0.4 kV în zonă, la aproximativ 280 m spre nord, din care se va putea extinde rețeaua electrică până pe terenul studiat. Construcțiile propuse în urma aprobării PUZ se vor racorda la rețeaua localității. Pe învelitoarea locuinței se pot amplasa panouri fotovoltaice care vor alimenta parțial amplasamentul.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ ȘI APĂ CALDĂ

Pe amplasamentul studiat nu există surse, rețele sau consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul Urbanistic General al Reșiței, nefiind utile și economice în acest moment. Încălzirea și climatizarea se vor face local, cu pompă de aer-apă sau cu centrală termică electrică/ pe peleți.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În vecinătatea amplasamentului studiat nu există obiective ale sistemului de distribuție a gazelor naturale și nu sunt necesare pentru funcționarea investiției propuse.

DEȘEURI MENAJERE

La nivelul localității sistemul de management a deșeurilor menajere s-a realizat prin contractarea acestor servicii către o firmă de profil, care asigură săptămânal activitățile de precolectare, colectare și transport al



deșeurilor municipale atât de la persoanele fizice cât și de la agenții economici și instituții. Populația, instituțiile și agenții economici dispun de containere pentru colectarea acestor deșeuri menajere.

ILUMINAT PUBLIC

Nu există în zonă, și nu sunt propuse extinderi ale rețelei locale. Pe terenul studiat în PUZ se va realiza iluminat ambiental și de incintă.

EVACUAREA APELOR PLUVIALE

În propunerea de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au avut în vedere cerințele OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și ale Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților NP 133 /2013. Apele meteoritice de pe acoperișuri vor fi captate prin jgheaburi și burlane și dirijate către spațiile verzi din incinta parcelei sau captate în rezervoare pluviale pentru irigare. Minim 40% din suprafața terenului va fi acoperită de spații verzi, nefiind necesare sisteme suplimentare de captare și dirijare a apelor meteoritice.

TELECOMUNICAȚII

În zona studiată nu există instalații de telecomunicații, și nu sunt propuse rețele de fibră optică sau extinderi în viitorul apropiat.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 40 % din suprafața privată ocupată de spații verzi. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, arbori și plante decorative.

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract, conform reglementărilor locale.

În conformitate cu prevederile HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, se vor menționa criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale și măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului prevăzute în Anexa 1:

CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR

a) gradul în care planul sau programul 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: prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Reșița se va crea cadrul legal pentru edificarea unei construcții pentru locuire, cu maxim 2 niveluri supraterane, cu acces rutier și pietonal. Completarea imaginii urbane prin reglementarea terenului destinat locuirii creează cadrul pentru dezvoltarea urbanistică coerentă viitoare pe terenurile virane nereglementate din intravilanul localității, adiacente zonei studiate.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele: reglementările urbanistice pentru edificarea construcțiilor propuse în Planul Urbanistic Zonal se încadrează în prevederile actuale ale Planului Urbanistic General aflat în curs de elaborare (actualizare), cu modificările și completările ulterioare, a documentațiilor de urbanism elaborate și aprobate pe terenurile învecinate, pentru zona funcțională Lm – zona pentru locuințe cu regim mic de înălțime. Reglementările urbanistice din PUZ sunt valabile pe toată perioada de valabilitate a acestuia, și vor fi preluate și integrate în reactualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Reșița.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile: prevederile stabilite pentru amplasamentul studiat au în vedere perspectiva dezvoltării durabile, utilizarea rațională a resurselor și eficiența energetică.



d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program: din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cel construit, nu vor exista disfuncționalități sau incompatibilități. În zonă nu s-au înregistrat riscuri naturale (inundații sau alunecări de teren), iar riscurile antropice sunt minimizate prin reglementările la nivel de subzonă și prin legislația și reglementările specifice (Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, criterii de realizare și exploatare a sistemelor individuale de captare și evacuare a apelor, gestionarea separată a deșeurilor, etc).

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor): Planul Urbanistic Zonal va fi armonizat în ceea ce privește prevederile legislației naționale și comunitare de mediu. În ceea ce privește colectarea și depozitarea deșeurilor, acestea vor fi colectate separat, pe categorii, în pubele ecologice cu capac, și vor fi transportate și valorificate (cele reciclabile) sau depozitate la groapa de gunoi (cele nevalorificabile). Pentru asigurarea apei potabile se va realiza un puț forat. Evacuarea apelor menajere se va face în fosă septică amplasată pe teren, cu descărcarea apelor uzate post epurare direct în corpurile de apă subterane.

CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: fiind vorba de un program de investiție curent, eventualele efecte sunt puțin probabile. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă - ca durată sau frecvență - ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute).

b) natura cumulativă a efectelor: foarte puțin probabilă. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agreate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

c) natura transfrontieră a efectelor: ținând cont de localizarea terenului studiat față de graniță, și de anvergura investiției, nu există efecte transfrontaliere.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor): nu se estimează riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu, altele decât cele care pot fi asigurate (incendii, inundații, cutremure ș.a.), cu mențiunea că, dacă se respectă toate prevederile legale, e foarte puțin probabil ca un eveniment neașteptat să aibă loc.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): efectele Planului Urbanistic Zonal nu sunt de natură să afecteze zona geografică sau populația, întrucât această documentație urbanistică se încadrează în specificul local și este în concordanță cu zona funcțională adiacentă - locuire.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

1. caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: terenul nu este în zona de protecție a monumentelor istorice sau de patrimoniu
2. depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu se estimează devieri de la standardele de calitate a mediului
3. folosirea terenului în mod intensiv: terenul va folosi economic, în cuantum de maxim 35% pentru construcții, și minim 40% dedicat spațiilor verzi.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional: amplasamentul nu este situat în zone cu peisaje sau statut de protejare recunoscut, areal protejat, parcuri naturale sau rezervații.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare, se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În planșele referitoare la circulația terenurilor - proprietatea asupra imobilelor se vor marca zonele de proprietate publică și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice pentru zona reglementată. Terenul se află în proprietatea privată a beneficiarilor prezentei documentații, și va rămâne în posesia acestora și după finalizarea PUZ.



CAPITOLUL IV | CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

IV.1 ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE PUG APROBAT

Prezenta documentație PUZ și RLU reglementează amplasamentul studiat (terenul identificat prin CF nr. 43637 Reșița), ținând seama de prevederile în curs de actualizare din Planul Urbanistic General al Reșiței și Regulamentul Local de Urbanism aferent.

IV.2 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ IMPLEMENTAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Dezvoltarea propusă nu necesită intervenții ale administrației publice locale.

În sarcinile proprietarilor privați vor intra realizarea lucrărilor de construire, împrejuririle, amenajările de incintă, sistematizarea terenului, asigurarea apei potabile și a evacuării apelor menajere, racordarea la rețeaua de curent electric, precum branșarea la utilități introduse ulterior în zonă.

IV.3 PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerile de dezvoltare din cadrul Planului Urbanistic Zonal fac parte dintr-o investiție privată, iar finanțarea lucrărilor propuse vor cădea în sarcina investitorilor.

IV.4 APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit în concordanță cu conținutul cadru al documentațiilor amenajarea teritoriului și de urbanism. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General, de circulația și de tipul de proprietate al terenului și necesitățile funcționale ale zonei. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul actualizării Planului Urbanistic General al Municipiului Reșița.

