

ROMÂNIA

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘIȚA

DIRECȚIA URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI

Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 1A

Telefon 0255 210 951

NR. 70278/11.09.2019



APROBAT,
PRIMAR POPA IOAN



Ca urmare a cererii adresate de MANOLESCU DANIELA-RAMONA, MANOLESCU VLAD-VALERIU, WINCH GABRIEL și WINCH NICOLETA, cu sediul în Județul Caraș-Severin, Municipiul Reșița, Strada Nicolae Titulescu nr 7, respectiv Gheorghe Șincai nr 5, telefon 0738765676, înregistrată la 63882 din 19.08.2019

AVIZ DE OPORTUNITATE

NR. 2 din 11.09.2019

PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

" PUZ DEZVOLTARE ZONA REZIDENȚIALĂ, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII "

GENERAT DE IMOBILUL din

" CF 37345 , CF 33949 , CF 37344 "

CU RESPECTAREA URMĂTOARELOR CONDIȚII:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ:

- Se definește zona de studiu urbanistic:

Conform Anexei, *Plan Situația Existentă*, atașată la prezentul Aviz, teritoriul supus studiului urbanistic este delimitat la Nord de CF 1388, NR TOP 984/A/3/B/3 (drum de exploatare și pădure), la Sud de Strada cap. TAMAȘ RADU SIMION (drum de acces existent) respectiv Strada cpt. SMARANDA IOAN (drum de acces existent), la Est de parcela cu NR TOP 983/1, la Vest de DJ581 CF 44423, CF 43279.

- Se definește zona ce urmează a fi reglementată prin PUZ:

Conform Anexei, *Plan Situația Existentă*, atașată la prezentul Aviz, teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este delimitat la Nord de CF 39238 (proprietate privată), la Sud de Strada cap. TAMAȘ RADU SIMION (drum de acces existent) respectiv Strada cpt. SMARANDA IOAN (drum de acces existent), la Est de parcela cu NR TOP 37346, la Vest de DJ581 CF 44423.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți

- a) Categoria funcțională existentă conform Regulamentului Local de Urbanism, UTR 31
 - zona de Locuințe cu regim mic de înălțime
 - zona Unități de cazare, alimentație publică și conferințe
- b) Categoria funcțională propusă – conform PUZ
 - Locuințe cu regim mic de înălțime, funcțiuni complementare și servicii.
 - Alei, drumuri, parcuri, accese
 - Rețele tehnico-edilitare

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism zonal, va evidenția categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitor și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

- c) În zona de Studiu Urbanistic se va propune o cale de acces prin reglementarea drumului de exploatare aflat pe limita nordică a zonei de studiu, pentru parcelele izolate cf nr 39237, cf 39236 conform Plansei de Reglementări Urbanistice.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

P.O.T. = 20% – 35%

C.U.T. = 0,8 – 1

4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

- Acces auto/pietonal și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendiu/urgențe
- Dotări și amenajări pentru funcțiunile propuse de servicii și comerț, cu modalități adecvate de colectare a deșeurilor rezultate.
- Reglementări privind servituți și zone de utilitate publică
- Circulația terenurilor
- Asigurare căi de acces, circulații carosabile, pietonale, parcuri, alei
- Echipare tehnico-edilitară

5. Capacitățile de transport admise

- Încadrare în condițiile din avize specifice obținute și hotărârile Consiliului Local.
- Se vor stabili și menționa capacitățile obiectivelor față de care se evaluează și se promovează documentația.
- Teritoriul studiat va fi reglementat prin asigurarea și dimensionarea căilor de acces, conform necesarului utilajelor de transport, studiul utilităților, căi de acces auto/pietonal, descărcarea apelor pluviale și eliminarea deșeurilor.

6. Acorduri/ Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ

- Plan de încadrare în zonă, pe suport topo/cadastral, cu viză OCPI
- Punct de vedere/Act administrativ al autorității pentru protecția mediului
- Extrase CF și Certificat de Urbanism în valabilitate,
- Acordul Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița
- Aviz Enel Distribuție
- Aviz Aqua-Caraș
- Aviz Salubritate
- Aviz Telecomunicații
- Alte avize conform legislației în vigoare.

7. Obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Se vor respecta etapele legale de elaborare a documentației de PUZ conform legislației în vigoare.

Prezentul Aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de Urbanism nr. 228 din 06/06/2019 emis de Primăria Reșița.

Achitat taxa de 100 de lei, conform chitanței nr 2565 din 22.08.2019

Prezentul Aviz a fost transmis solicitantului direct la data de 11.09.2019

ARHITECT ȘEF
FLOREI AMARISIA SIMINA





[MEMORIU TEHNIC] - PRELIMINAR conform ETAPA 1 din Hot.Nr.7 din 31.01.2018 privind elaborarea, avizare si aprobare a Planurilor Urbanistice Zonale

[1. INTRODUCERE]

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei.

Denumirea lucrării:

P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII

Beneficiari:

WINSCH GABRIEL IOAN, sotia WINSCH NICOLETA si MANOLESCU DANIELA-RAMONA.

Amplasamentul:

Caras-Severin, Mun. Resita, in Dealul Lupacului, str. FN, Nr. FN, C.F.33949, C.F.37344, C.F.37345.

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ - DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII, in intravilanul Municipiului Resita, conform extrasele: C.F.33949, C.F.37344 si C.F.37345.

Documentația de urbanism în faza P.U.Z. este elaborată pe terenuri aflate în domeniul privat al persoanelor fizice, în suprafața totală de 4.534mp.

Prezenta documentație are ca obiect realizarea in intravilanul Municipiului Resita, in partea de vest a localitatii, unor locuințe individuale, funcțiuni complementare și servicii aferente, pe trei parcele alaturate, doua apartinand familiei Winsch, iar a treia D-nei Manolescu. Delimitarea zonei studiate este făcută la N/V de parcele in intravilan Nr.topo.39238, Nr.topo.39237, la S/V de drumul judetean DJ581, la N/E de parcela in intravilan Nr.topo.37346, Nr.topo.39236 si la S/E de drumul local existent cu latimea de 3,70m si de parcela Nr.topo.39028 in intravilanul localitatii. Parcelele au forme aproximativ dreptunghiulare, cu functiunea de livada intrate in intravilanul localitatii.

Planul Urbanistic Zonal va analiza critic situatia existenta, prevederile PUG, concluziile studiilor de fundametare si opiniile initorilor. Continutul PUZ va trata, in zona studiata, urmatoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea rețelei stradale;
- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic - arhitecturala cf. structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de inaltime, aliniere);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Masuri de protectia mediului;

Elaborarea prezentei documentatii - faza PUZ este obligatorie, fiind solicitata prin C.U. nr. 228/06.06.2019.

Prezenta documentatie PUZ vizeaza urmatoarele categorii specific de probleme:

- Avizarea si aprobarea functiunii de locuire, functiuni complementare si servicii pe terenul proprietatea beneficiarilor;
- Modernizarea si dezvoltarea circulatiei;
- Extinderea fondului construit existent;
- Modernizari si extinderi ale retelelor th.-edilitare

Amplasarea zonei construibile propuse pe proprietatile in studiu S.Teren = 4.534mp, cu functiunea de DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII cu regimurile de inaltime P, P+M/P+1E si P+1E+M/P+2E max., se face astfel:

pentru C.F.33949 - P/max.P+1E

- la N/V, fata de limita de proprietate – min.6.00m
- la N/E, fata de limita de proprietate – 3.00m
- la S/E, fata de limita de proprietate – min.9.00m



- la S/V, fata de limita de proprietate – min.15.00m

pentru C.F.37344 - P+M/P+1E

- la N/V, fata de limita de proprietate – min.6.00m

- la N/E, fata de limita de proprietate – 3.00m

- la S/E, fata de limita de proprietate – min.10.40m

- la S/V, fata de limita de proprietate – 3.00m

pentru C.F.37345 - DSpartial+P+1E+M

- la N/V, fata de limita de proprietate – min.6.00m

- la N/E, fata de limita de proprietate – 3.00m

- la S/E, fata de limita de proprietate – min.14.20m

- la S/V, fata de limita de proprietate – 3.00m

Terenurile, proprietatea beneficiarilor WINSCH GABRIEL IOAN, sotia WINSCH NICOLETA si MANOLESCU DANIELA-RAMONA, sunt situate in intravilanul Mun. Resita, adjacent DJ 581. Accesul in amplasamentul studiat se va asigura din DJ 581. Terenurile, proprietatea beneficiarilor, au folosinta actuala de livada in intravilanul Mun. Resita, liber de constructii. Terenurile din zona studiata cu Nr.top.: 39238, 39237, 39236, 37346, Nr. top 1 Resita Romana, 40226, 41671, 39487, 39488, unde unii proprietari cu cladiri intabulate, au folosinta actuala de teren arabil in intravilan conform PUG Resita, nu au obligativitatea de a participa la realizarea PUZ-ului, stabilita in urma consultarii pe parcurs cu compartimentul de specialitate, conform Hotararea Nr7 din 31.01.2018, Hotararea Nr.6 din 31.01.2018 si Legea 350/2001, art 57, 61, Ordinul 2701/2010 si art 13 alin. 6 din Hot Guv. Nr. 1631/2009, acestia vor fi anuntati conform legii.

Pentru terenurile proprietatea beneficiarilor NR.TOP.33949, NR.TOP.37344, NR.TOP.37345 s-a efectuat ridicare topografica in sistem stereo 70 si studiu geotehnic de catre proiectantii de specialitate, anexate prezentului PUZ.

Scopul întocmirii prezentei documentatii Plan Urbanistic Zonal, conform solicitarii beneficiarului, este:

- Schimbarea functiunii terenurilor din livada in locuinte individuale si functiuni complementare si servicii, conform PUG Mun. Resita.
 - Modernizare drum local si propunere drum de acces parcele.
 - Reglementarea indicilor urbanistici (POT si CUT) cf. HG 525/1996 act. 2013;
 - Se vor asigura utilitatile tehnice edilitare necesare bunei functionari a obiectivului propus prin racordare si bransare la utilitatile publice existente in zona: apa, electricitate.
 - Se va asigura acces facil la obiectivele propuse pentru interventii: Ambulanta, Pompieri si Colectare Deseuri Menajere.
 - Propunere drum acces pentru parcelele 39238, 39237, 39236, 41671 si 39488, drum de deservire a locuintelor proiectate in incinta terenurilor din PUZ, dar si extindere drum de servitute pentru parcela 39488, pana in momentul in care fondul dominant dobandeste un alt acces la calea publica;
- Documentația PUZ va analiza și propune rezolvarea relațiilor în teritoriu între elementele situației existente și cele propuse, în scopul integrării noii funcțiuni în teritoriu, rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce vor da posibilitatea realizării propunerilor de construire de spații pentru locuinte individuale, funcțiuni complementare si servicii, pe baza analizei situației existente, a concluzionării asupra disfuncționalităților și stabilirii priorităților necesare conform certificatului de urbanism nr. 228/06.06.2019.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. Mun. Resita;
- Hotarare nr.7/31.01.2018;
- Hotarare nr.6/31.01.2018;
- Tema program stabilită cu inițiatorii PUZ .
- Ridicarea TOPO a terenului, proprietatea inițiatorilor PUZ;
- Respectarea legislației în vigoare:
- Legea nr. 350/2001 a Urbanismului și Amenajării Teritoriului, act. 2016;
- Ordinul nr. 233/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismului;
- Metodologia de elaborare: datele continute in piesele scrise si desenate au fost structurate conform "Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al "Planului Urbanistic Zonal", elaborat de Institutul National De Cercetare – Dezvoltare in Urbanism si Amenajarea Teritoriului (URBAN PROIECT- Bucuresti), si avizat de Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, cu ordinul MLPAT nr. 176/N/2000.



- Ordinul nr.176/N/2000 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ", indicativ GM – 010 – 2000; 07-2000.
- Legea nr. 50/1991, actualizată 2016, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991, rep. 1998, a fondului funciar;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 247/2005 privind circulația juridică a terenului;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10 /1995.
- Legea nr. 107/1996 a apelor și OUG nr. 94/2016 pt. modificarea și completarea Legii;
- Legea nr. 82 /1998 privind regimul juridic al drumurilor pentru aprobarea O.G. nr. 43 /1997.
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- HGR nr. 525/1996, act. 2016, pentru aprobarea RGU;
- Legile privind aprobarea secțiunilor PATN;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119 /2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Pentru informare, privind baza de date existentă, s-au folosit date culese din teren.

Nici un vecin nu este "afectat direct" de PUZ, documentația PUZ nu solicită o modificare a rețragerilor sau alte modificări față de limitele stabilite prin Codul Civil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Date privind evoluția zonei

Terenul, proprietatea beneficiarilor, are folosința actuală de livadă și este liber de construcții.

Amplasamentul se situează la limita Vestică a intravilanului Mun. Resita, marginit parțial la Vest cu strada 24 Ianuarie - Calea Lupacului (DJ581) și de traseul vechiului drum al Lupacului la extremitatea Nordică.

În linie dreaptă, zona se află la cca. 200 de metri față de Cartierul Moroasa II. Accesul se realizează din drumul Lupacului, artera de interes județean - DJ581.

Întreaga zonă studiată compusă din proprietăți particulare are posibilități de dezvoltare ca și zona de locuit cu funcțiuni complementare și servicii aferente noii funcțiuni propuse prin PUZ, conform PUG.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția amplasamentului terenului este în intravilanul Municipiului Resita, în partea de vest a localității.

Delimitarea zonei studiate este făcută la N/V de parcele în intravilan Nr.topo.39238, Nr.topo.39237, la S/V de drumul județean DJ581, la N/E de parcela în intravilan Nr.topo.37346, Nr.topo.39236 și la S/E de drumul local existent cu lățimea de 3,70m și de parcela Nr.topo.39028 în intravilanul localității. Parcelele au forme aproximativ dreptunghiulare, cu funcțiunea de livadă intrate în intravilanul localității.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul terenului, ce face obiectul prezentului PUZ, are condiții normale de construire, cf. studiu geotehnic întocmit de P.F. A. Ing. geol. Danciu Camelia. Nivelul hidrostatic al zonei este estimat la adâncimea de 2.50m CTN. Declivitatea amplasamentului coroborată cu caracterul undulatoriu al subsolului stâncos, recomandă ca infrastructura proiectată să fie de tipul fundațiilor continue în trepte de fundare cu H_{max} treaptă = 0.70m, sau structuri mixte cu evitarea deschiderilor unor fronturi mai adânci de 1.50 - 2.00m pentru elementele infrastructurii. Drenajul pentru preluarea apelor de infiltrație se va realiza perimetral pentru eliminarea excesului de umiditate din crusta deluvială. Nu s-au remarcat fenomene de instabilitate, crăpături deschise, fisuri incipiente de natură a semnală un iminent pericol de alunecare al terenului.

Geomorfologia

Arealul analizat se situează la limita de Vest a Municipiului Resita, amonte de cartierul Moroasa. Limita Nordică și Nord-Vestică este trasată de valea Barzavei, iar limita de Est de zona de locuit a strazii 24 Ianuarie. Amplasamentul investigat se situează în Dealul Lupacului în zona denumită convențional Livada din Fata, prelungirea Dealului Ciorii - 451,20mNMB, reprezentând o creastă cu cline asimetrice având orientare longitudinală SSE-NNV. Parcelele studiate sunt în pantă variabile 6-10%, lotul având cote măsurate în sist. stereo 70.

Clima

Zona Resita, caracterizată de o morfologie de vale submontană, prezintă aspect tranzitiv între zonele de câmpie și cele montane cu influențe mediteraneene și oceanice și este caracterizată de următorii parametrii mezoclimatici:



Temperatura

- media multianuala = 10.09°C
- media minima absoluta: -28.5°C
- media maxima absoluta: +39.0°C

Adancimea maxima de inghet a zonei, conform STAS 6054/77 este estimata la -0.80m fata de nivelul terenului, fara strat protector de zapada.

Precipitatii

- cantitatea medie multianuala - 713.8mm
- cantitatea maxima/24h - 85.0mm

Directia vanturilor locale: frecventa si directia dominanta a vanturilor este de 40.6 - 58.0% NV-SE, cu o viteza masurata de 2min. de 24m/sec. Este prezenta o activitate eoliana specifica zonelor submontane, fiind activa o briza de vale cu periodicitate diurna, suprapus cu activitatea vanturilor de vest.

Seismicitatea

Conform Codului de proiectare P.100-1-2006, zona Resita se inscrie intr-un areal seismic caracterizat de urmatorii parametrii de calcul: $ag = 0.15g$, $T_c = 0.7sec$

Geotehnica

Conform studiului geotehnic, terenul este bun de fundare, riscul geotehnic este redus si se incadreaza in categoria I. (6puncte). Stabilirea categoriei geotehnice s-a efectuat in conformitate cu prevederile NP 074/2007 -tab. A.1 - A.1.4., A2, A3, A4.

Hazard seismic $ag=0.12g$, $T_c = 0.70s$.

Vecinatati = riscuri moderate.

Hidrogeologia

Arealul se inscrie in bazinul hidrologic al raului Barzava, pe cursul colinar al acestuia. In proximitatea amplasamentului, raul nu primeste afluenti cu caracter permanent de curgere, aval de amplasament cu cca. 30-40m, se situeaza zona de obarsie a ogasului Moroasa, alimentat din apele de infiltratie din amonte, care formeaza o panza de aeratie redusa. Linia piezometrica naturala a apelor de infiltratie, prin patul stancos, este conforma cu linia generala de panta. Nivelul apelor subterane nu a fost interceptat pana la cota de investigare de 2.50mCTN. Clasa de beton minima recomandata pentru infrastructura este de C16/20. In fundatii se vor utiliza betoane din clasa C16/20 cu dozaj de ciment 260kg/m³, valorile recomandate conf.NE012-1-2007 si CP012-1-2007.

Geologia

Pachetul deluvial se dezvolta pe adancimi variabile, estimate la cca. 1.00m - 1.30m, fiind urmat de fundamentul stancos, alterat intens in suprafata. Zona in care este situat amplasamentul este stabila si nu prezinta nici un pericol viitor al unei alunecari de teren. Terenul nu prezinta eroziuni sau pericol de erodare.

Riscul geotehnic

Conform studiului geotehnic

Acest studiu geotehnic este valabil pentru faza PUZ. Pentru DTAC se va efectua un studiu geotehnic cu sondaje pe fiecare cladire, analize de pamant si verificare Af.

2.6. Echipare edilitara

Zona studiata dispune de posibilitatea de racord la retelele existente alimentare cu apă, alimentare cu energie electrica amplasate in zona.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata, ce cuprinde terenul initiatorilor PUZ, exista retea de alimentare cu energie electrica. Pentru echiparea amplasamentului initiatorilor PUZ exista posibilitatea de racord a proprietarilor la retea stradală existentă.

Instalatii telefonice

In incinta zonei studiate nu exista retea de telefonie fixa.

Televiziunea prin cablu (C-TV)

In incinta zonei studiate nu exista retea de tv.

Alimentarea cu apa si canalizare

Zona studiata dispune de posibilitatea de racord la retelele existente de apă, dar nu exista retea de canalizare. Apele uzate menajere vor fi preluate intr-un bazin vidanjabil, accesibil auto, investitii realizate de catre beneficiari. Instalatia interioara de canalizare a apelor uzate s-a dimensionat conform STAS 1795.

Alimentarea cu gaze naturale

In zona studiata, ce cuprinde terenul initiatorilor PUZ, nu exista retea de gaze naturale.

Incalzirea se va realiza prin intermediul unor cazane pe lemne cu gazeificare, cu puterea de 40KW sau alte sisteme alternative. (Evacuarea gazelor se va face prin intermediul unui cos interior de fum, situate in



incaperea centralei. Centrala va fi prevazuta cu dispozitive de protectie: supape de siguranta, vas de expansiune, serpentina de racire a cazanului, sursa UPS), investitii realizate de catre beneficiari.

2.7. Probleme de mediu

Analiza de evaluare a problemelor existente de mediu evidențiază:

În prezent terenurile cu funcțiunile de livada și agricol nu produc un impact asupra mediului înconjurător. Terenul nu prezintă riscuri naturale și antropice; Terenul nu este grevat de condiții speciale impuse de zone de protecție sau protejate privind valorile de patrimoniu.

2.8. Opțiunea populației

Opțiunea populației prin punctul de vedere al Administrației Publice Locale se confirmă, cu privire la solicitarea beneficiarilor, prin eliberarea de către Consiliul Județean Caraș Severin cu avizul primăriei localității Mun. Resita, prin emiterea Certificatului de Urbanism nr. 228/06.06.2019.

Punct de vedere al elaboratorului.

Opțiunea proiectantului este de comun acord cu solicitarea beneficiarilor de schimbare a funcțiunii de livada în funcțiune de locuire, funcțiuni complementare și servicii.

Proiectantul exprimă următoarele opțiuni având ca punct de vedere și solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul studiului de față:

- Îmbunătățirea aspectului zonei pe terenul luat în studiu;
- Ocuparea terenului astfel încât să se realizeze o bună dimensionare a funcțiunii solicitate și un procent de ocupare a terenului;
- Realizarea pe drumul în diviziune, prin construirea locuințelor pe loturile adiacente, a unui front stradal construit, încheșat și estetic.

Solicitarea beneficiarului de DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII este posibilă având în vedere condițiile descrise mai sus.

2.9. Disfuncționalități ale amplasamentului inițiatorilor PUZ + soluții, priorități conform:

Investiții propuse a fi realizate de către administrația publică locală:

1. Drum acces parcele Nr.top.: 33949, 37344, 37345, 37346, 1 Resita Romana, 40226, 39487 prea îngust, propus a fi extins: 3.70m existent, propus 5.50m lățime minimă+ acostament 0.75cm, investiție propusă a fi realizată de către administrația publică locală, în funcție de bugetul local, beneficiarii+vecinii având azi acces pe teren pe drumul existent nemodernizat.
2. Drum de pamant, și acces drum parcele Nr.top.: 39238, 39237, 39236, 41671 și 39488, peste proprietate privată Nr.top.39238, drumul propus a fi modernizat, 5.50m lățime minimă+ acostament 0.75cm+ bandă de decelelare 3.50 din drumul județean DJ581, investiție propusă a fi realizată de către administrația publică locală, în funcție de bugetul local, vecinii având azi acces pe teren pe drumul existent nemodernizat.
3. Rampe de acces teren, investiție propusă a fi realizată de către administrația publică locală, în funcție de bugetul local, sau de către beneficiari, conform legii.
4. Se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor.

Investiții realizate de către beneficiari:

1. Terenul S=4.534mp, proprietatea inițiatorilor PUZ și zona studiată, are asigurate utilitățile necesare construirii locuinței solicitate.
2. Terenurile studiate – proprietate inițiatori PUZ sunt libere de construcții, au funcțiunea de livada, iar vecinii din zona de studiu, terenuri arabile în intravilanul Mun. Resita și amplasate adiacent DJ 581.
3. Proprietari cu clădiri intabulate Nr.top.: 39238, 39237, 39236, 37346, 1 Resita Romana, 40226, 41671, 39487, 39488 nu au obligativitatea de a participa la realizarea PUZ-ului.
4. Rețea de apă și energie electrică existente, cu posibilitatea de racord a proprietărilor la rețeaua stradală existentă, investiție realizată de către beneficiari, proprietari.
5. Lipsa rețea canalizare. Apele uzate menajere vor fi preluate într-un bazin vidanjabil, accesibil auto, sau alte sisteme alternative, investiții realizate de către beneficiari. Soluțiile vor respecta normele sanitare și de protecție a mediului și CodCivil art.610, cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.
6. Lipsa rețea gaze naturale. Încalzirea se va realiza prin intermediul unor cazane pe lemne cu gazeificare, cu puterea de 40KW sau alte sisteme alternative, investiții realizate de către beneficiari. Soluțiile vor respecta normele sanitare și de protecție a mediului și CodCivil art.610.
7. Drum de deservire a locuințelor proiectate în incinta terenurilor din PUZ, investiție realizată de către beneficiari, proprietari. Autorizarea construirii pe fiecare parcelă se face cu obligativitatea asigurării garării și parcării pe fiecare parcelă; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93.
8. Rampe de acces teren, investiție propusă a fi realizată de către administrația publică locală, în funcție



de bugetul local, sau de catre beneficiari, conform legii.

9. Drumul de servitute prea ingust intre parcelele Nr. top. 39488, 39487, avand latimea de 2.50m, propus spre a fi extins la 3.50m, investitie realizata de catre proprietari.

10. Drum de servitute existent intre parcelele Nr. top. 41671 si 40226 nejustificat, ambele terenuri avand acces direct la drumul local.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Au fost intocmite urmatoarele studii:

Anterior elaborării PUZ:

- Extras PUG Mun. Resita;
- Documentatie cadastrala a beneficiarilor C.F.33949, C.F.37344 si C.F.37345 + zona studiata;
- Studiu geotehnic al terenului Steren = 4.534mp pentru C.F.33949, C.F.37344 si C.F.37345 intocmit de PFA Danciu Camelia;

Concomitent elaborării PUZ:

- Studiu privind evaluarea impactului activitatilor care se vor desfasura la obiectele de investitie DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII.

3.2. Prevederi ale PUG

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Resita, prevede schimbarea de functiune a amplasamentului S=4.534mp in intravilan, si zonei studiate, din functiunea existenta de livada, respectiv teren arabil, se propune schimbarea functiunii cu destinatia de locuinte individuale, functiuni complementare si servicii, in vederea dezvoltarii zonei propuse de catre initiatori PUZ, conform prevederilor PUG aprobat al Mun. Resita, sunt permise.

Prin aprobarea prezentului PUZ, intocmit cf. Lg. 350/2001, privind propunerea de locuinte, functiuni complementare si servicii in intravilanul localitatii Resita a terenurilor aflate in intravilan a initiatorilor PUZ se vor realiza lucrari de constructii si echipare edilitara, cu conditia respectarii conditiilor de mediu si a confortului locuitorilor.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Schimbarea destinatiei terenului existent din livada si arabil in teren locuinte si functiuni complementare si servicii, nu va influenta cadrul natural existent, conditiile de clima si morfologia terenului ci va crea posibilitati de valorificare a cadrului natural prin:

- Crearea unui microclimat cladirilor propuse;
- Respectarea zonelor de protectie (DL, edilitare);
- Amenajarea de spatii plantate.

Constructiile propuse se vor incadra in cadrul natural existent, avand conditii de construibilitate bune, fara sa creeze probleme deosebite in zona.

3.4. Modernizarea circulatiei + prioritati

1. Drum de deservire a locuintelor proiectate in incinta terenurilor din PUZ, investitie realizata de catre beneficiari, proprietari. Autorizarea construirii pe fiecare parcelă se face cu obligativitatea asigurării garării și parcării pe fiecare parcelă; necesarul locurilor de garare/parcare va fi calculat conform Normativului P132-93.
2. Rampe de acces teren, investitie propusa a fi realizata de catre administratia publica locala, in functie de bugetul local, sau de catre beneficiari, conform legii.
3. Drumul de servitute prea ingust intre parcelele Nr. top. 39488, 39487, avand latimea de 2.50m, propus spre a fi extins, investitie realizata de catre proprietari.
4. Drum de servitute existent intre parcelele Nr. top. 41671 si 40226 nejustificat, ambele terenuri avand acces direct la drumul local.
5. Drum acces parcele Nr.top.: 33949, 37344, 37345, 37346, 1Resita Romana, 40226, 39487 prea ingust, propus a fi extins: 3.70m existent, propus 5.50m latime minima+ acostament 0.75cm, investitie propusa a fi realizata de catre administratia publica locala, in functie de bugetul local, beneficiarii+vecinii avand azi acces pe teren pe drumul existent nemodernizat.
6. Drum de pamant, si acces drum parcele Nr.top.: 39238, 39237, 39236, 41671 si 39488, peste proprietate privata Nr.top.39238, drumul propus a fi modernizat, 5.50m latime minima+ acostament 0.75cm+ banda de decelelare 3.50 din drumul judetean DJ581, investitie propusa a fi realizata de catre administratia publica locala, in functie de bugetul local, vecinii avand azi acces pe teren pe drumul existent nemodernizat.
7. Se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata prin prezentul PUZ se va include, dupa avizare si aprobare, in intravilanul localitatii Resita



URBANA UTR 37
și va forma un UTR nou, preluat în PUGul, ce va fi actualizat și care va respecta condițiile impuse prin Regulamentul Local de Urbanism al PUG-ului:

- Se inițiază o nouă zonă funcțională cu locuințe individuale, funcțiuni complementare și servicii;
- Regimul de aliniere al locuințelor propuse se va asigura la distanță cât mai apropiată de limita posterioară a terenului, pentru a putea beneficia de belvederea spectaculoasă asupra centrului loc. Resita și Natura ce o înconjoară;
- Drumurile de deservire sunt propuse în clasa tehnică IV, pct. 4.2 ca drum local cu trotuar ce va fi asigurat cu lățimea de 1,00 m din proprietatea inițiatorilor PUZ;
- Se vor respecta distanțele față de limitele laterale și posterioare ale loturilor delimitate prin PUZ, impuse prin Codul Civil și RLU aferent PUG;
- Construcțiile locuințelor vor fi realizate cu o plastică arhitecturală specifică zonei, pentru a se integra și armoniza cu construcțiile deja existente;
- Se vor folosi materiale tradiționale zonei: lemn, piatră, țiglă ceramică etc;
- Se vor asigura racordurile la rețelele edilitare existente;
- Categoriile circulației: auto și pietonale;

Terenul inițiatorilor PUZ ce se solicită a fi ~~introdus~~ în intravilanul Mun. Resita prin prezentul PUZ va face parte din zona funcțională de locuințe, funcțiuni complementare și servicii.

Reglementări. Bilanț teritorial și indici urbanistici

Documentația PUZ a fost întocmită pe suport topo și cadastral;

S-au corelat reglementările PUZ cu prevederile PUG ale Mun. Resita.

S-a cooperat cu inițiatorii PUZ și Administrația Publică Locală pentru documentare;

Datorită poziției amplasamentului există potențial de dezvoltare precum și de asigurare de legături rutiere.

În contextul reglementărilor de perspectivă privind aria de influență a localității, dispune de reale și avantajoase condiții de dezvoltare pentru construcții, pentru a deveni un viitor cartier de locuințe, ce se integrează în zona de locuit existentă în vecinătate. În perioada actuală, această zonă prezintă un interes deosebit din partea localnicilor cât și străinilor pentru edificarea de construcții de locuințe. Suprafața totală de teren a inițiatorilor PUZ este de $S = 4.534 \text{ mp}$. Noua funcțiune a zonei studiate în cadrul PUZ-ului va rezolva următoarele obiective principale:

Inițierea unei structuri funcționale a terenului aferent drumului local.

Schimbarea funcțiunii terenului, din livadă și terenuri agricole aflate în proprietate privată în curți construcții pentru locuințe individuale, funcțiuni complementare și servicii.

Asigurarea circulației carosabile, parcare și pietonale la nivelul cerințelor în zonă și asigurarea legăturilor corespunzătoare cu drumurile existente ale localității.

S-a stabilit amplasarea construcțiilor pe terenul studiat în PUZ, fază preliminară.

Asigurarea racordurilor la rețelele publice existente în zona a amplasamentului studiat.

Asigurarea de spații verzi.

S-au reglementat indicii urbanistici maximali POT și CUT.

P.O.T. MAX. PROPUS = 35%

C.U.T. MAX. PROPUS = 1.0

REGIM MAX. DE ÎNĂLȚIME

PROPUS: $R_{hmax} = P + 2E$; $H_{cornisa max.} = 10 \text{ m}$.

SUPRAFAȚA TEREN:

NR.TOP.33949 = 1913 mp

S.MAX.CONSTR. = 669,55 mp

NR.TOP.37344 = 1449 mp

S.MAX.CONSTR. = 507,15 mp

NR.TOP.37345 = 1172 mp

S.MAX.CONSTR. = 410,20 mp

NR.TOP.39488 = 823,00 mp

S.MAX.CONSTR. = 288,05 mp

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil - 0.60 m pentru fațadele fără goluri și pentru fațadele cu goluri retragere la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3m. Retragere min. 12 m din axul drumului pentru DJ581;

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi de 3 m, dacă nu sunt cuplate prin calcane.



Aliniere posterioară predefinită - 6.00m, clădirile de la dos de lot vor păstra alinierea față de limita posterioară.

Suprafețele minime - 20 - 30% din S teren, rezervate pentru spații plantate aferente fiecărei parcele, închiderea fronturilor spre stradă se va face cu completări de **împrejmuiri** decorative, transparente, cu înălțimea de max. 2.00m. Materialele și alcătuirea acestora vor fi în concordanță cu specificul zonei.

Parcajele necesare obiectivelor complementare permise în zonă vor fi realizate conform regulamentului general de urbanism. Parcajele necesare locuințelor, se vor asigura pe parcele proprii.

- minim 1 parcare/ garaj pentru fiecare locuință unifamilială
- 1 parcare publică / 5 locuințe.
- 1 parcare / 1 ap. în locuințe semicolective + 20 % pentru vizitatori (eventual garaje)

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Zona studiată dispune de posibilitatea de racord la rețelele existente de apă.

- alimentare cu apă potabilă;
- bransament direct din rețeaua publică;
- cămin de bransament și apometru.

Canalizarea apelor uzate menajere

Conform adresei Caras-Severin, Mun. Resita, în Dealul Lupacului, str. FN, Nr. FN, C.F.33949, C.F.37344, C.F.37345, nu dispune de sistem de canalizare menajera centralizat. Se propune realizarea unui colector de canalizare a apelor menajere de la locuințele propuse.

Alimentarea cu energie electrică

Se propune extinderea rețelei electrice aeriene existentă la limita ansamblului de locuințe aflat în studiu. Rețelele de distribuție a energiei electrice propuse se vor stabili conform normelor PE I-32/1995 și a studiului de soluție ce se va realiza la următoarele faze de proiectare (autorizație de construire).

Telecomunicații și televiziune prin cablu

Rețeaua de telecomunicații și televiziune prin cablu se va putea realiza după solicitarea beneficiarului la societățile de telecomunicații ce administrează sistemul din zonă.

Instalații de încălzire

Pentru asigurarea cu agent termic a locuințelor se propune montarea de centrale termice pentru fiecare locuință alimentate cu energie electrică sau combustibil solid (lemn).

3.7. Protecția mediului

Relația cadrul natural – cadrul construit: În zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Evidențierea riscurilor naturale și antropice: nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: nu e cazul.

“EVALUAREA IMPACTULUI ACTIVITĂȚILOR CARE SE VOR DESFĂȘURA

LA OBIECTIVUL DE INVESTIȚIE “DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII” Caras-Severin, Mun. Resita, în Dealul Lupacului, str. FN, Nr. FN, C.F.33949, C.F.37344, C.F.37345, **asupra confortului și sănătății populației din zonă, se considera că poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socioeconomic în zonă.**

Gospodărie comunala

Construcțiile nu produc în principal noxe de poluare a aerului, solului sau apei. În acest sens se vor respecta condițiile sanitare de depozitare controlată a deșeurilor. Gunoiul rezultat este de tip menajer și va fi depozitat în puștele, sortat pe categorii. Evacuarea deșeurilor se va face centralizat prin contract cu instituțiile primăriei localității Resita. Pentru eliminarea unor eventuale surse de poluare (mirosuri, praf etc.) sunt necesare măsuri de intervenție pentru eliminarea impactului pe care îl poate produce un fond nou construit, prin:

- Plantarea de zone verzi ramase libere, în amplasament;
- Asigurarea condițiilor pentru parcare auto, în amplasamentul propriu, în scopul evitării poluării solului;
- Folosirea de materiale de construcții care să asigure, în exploatare, condiții de siguranță a construcțiilor și condiții sanitare;
- Eliminarea disfuncționalităților identificate a cailor de comunicații auto prin asfaltarea lor.

3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică au fost realizate următoarele operațiuni:

Listarea obiectivelor de utilitate publică;

Obiectivele de utilitate publică pe domenii, prevăzute în PUZ, sunt prezentate în planșa A04,



privind Proprietatea asupra terenurilor.

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona studiata;

Tipurile de proprietate asupra bunului imobil (teren + constructii) din zona studiata sunt identificate prin culoare in plansa A04, privind Proprietatea asupra terenurilor.

Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse.

Circulatia terenurilor intre detinatori in vederea realizarii obiectivelor propuse din zona studiata sunt identificate in plansa A04, privind Proprietatea asupra terenurilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistică propusă pentru zona studiată precum și schimbarea funcțiunii terenurilor proprietăți intravilan inițiatorilor PUZ, este prevăzută în P.U.G. ca zona de locuit cu funcțiuni complementare și servicii aferente. Amplasamentul terenului, ce face obiectul prezentului PUZ, are condiții normale de construire, cf. studiu geotehnic întocmit de P.F. A. Ing. geol. Danciu Camelia. Drenajul pentru preluarea apelor de infiltrație se va realiza perimetral pentru eliminarea excesului de umiditate din crusta deluvială. Conform studiului geotehnic, terenul este bun de fundare, riscul geotehnic este redus.

După avizarea și aprobarea prezentului PUZ – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII, a solicitat Primăriei Mun. Resita, a fi introdus în viitorul PUG ce va fi întocmit. Profilul noilor construcții propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate, la fazele ulterioare de proiectare. În prezenta documentație s-a studiat zona propusă pentru a obține dreptul de construire prin schimbarea funcțiunii zonei urbanistice și găsirea unei soluții optime de realizare a zonei funcționale de locuit, funcțiuni complementare și servicii care să corespundă opțiunilor factorilor de decizie și totodată să permită soluționarea cererii beneficiarului, în condițiile creerii unui cadru arhitectural – urbanistic armonios și unitar.

Prevederile PUZ –ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în Comisia Tehnică de Amenajarea a Teritoriului și Urbanism, conform anexa Legea nr.350/2001 și după obținerea avizului Tehnic al Arhitectului Șef, fundamentat pe baza avizului consultativ al Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism constituită la nivelul Primăriei Municipiului Resita și aprobarea sa prin Hotărâre a Consiliului Local Resita Hot.Nr.7/31.01.2018.

INTOCMIT,

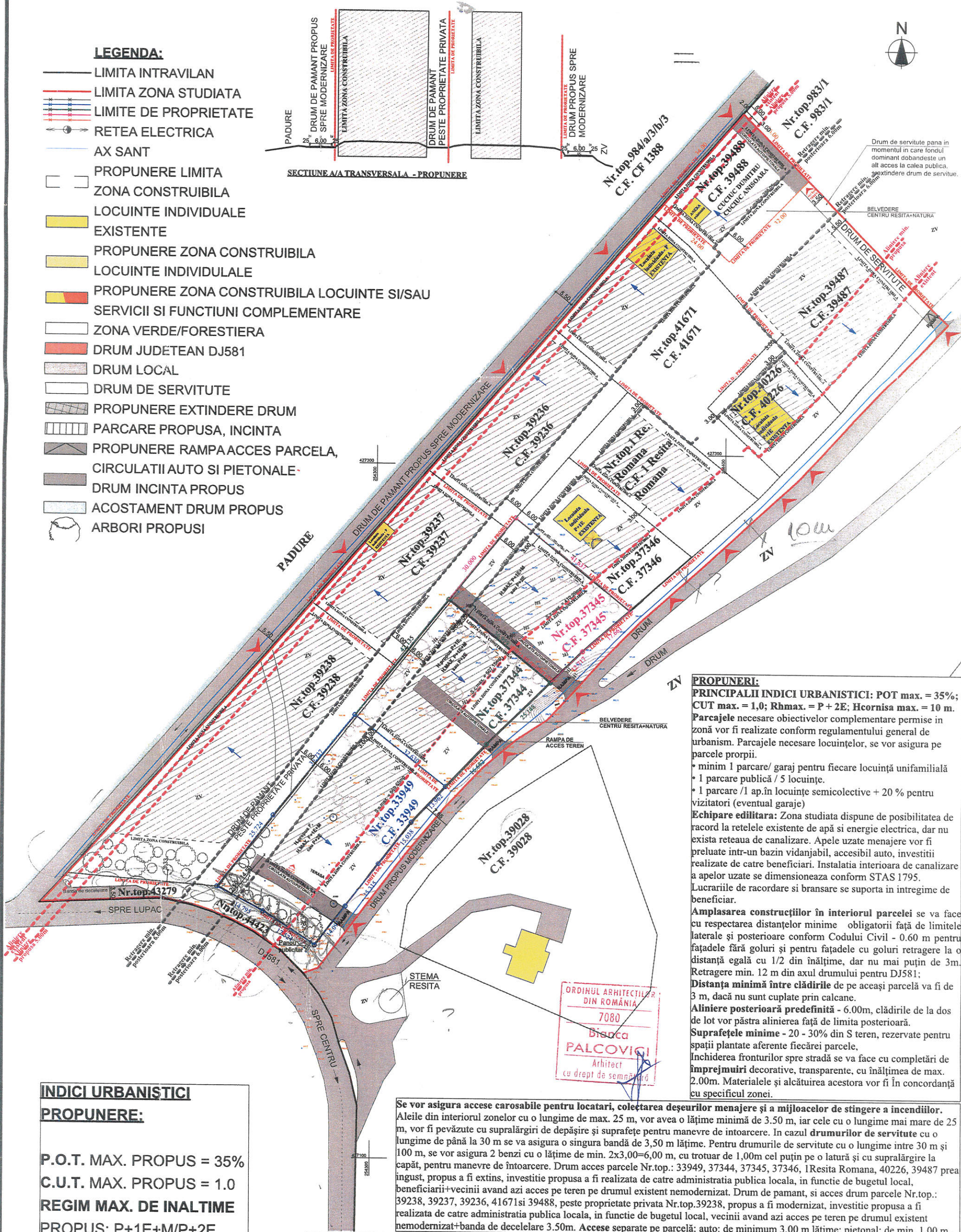
arh. Bianca Palcovici

VERIFICAT,

arh. Ioana Laura Andres

- LEGENDA:**
- LIMITA INTRAVILAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITE DE PROPRIETATE
 - RETEA ELECTRICA
 - AX SANT
 - PROPUNERE LIMITA ZONA CONSTRUIBILA
 - LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENTE
 - PROPUNERE ZONA CONSTRUIBILA
 - LOCUINTE INDIVIDUALE
 - PROPUNERE ZONA CONSTRUIBILA LOCUINTE SI/SAU SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - ZONA VERDE/FORESTIERA
 - DRUM JUDETEAN DJ581
 - DRUM LOCAL
 - DRUM DE SERVITUTE
 - PROPUNERE EXTINDERE DRUM
 - PARCARE PROPUSA, INCINTA
 - PROPUNERE RAMPA ACCES PARCELA, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE
 - DRUM INCINTA PROPUS
 - ACOSTAMENT DRUM PROPUS
 - ARBORI PROPUSI

SECTIUNE A/A TRANSVERSALA - PROPUNERE



INDICI URBANISTICI

PROPUNERE:

P.O.T. MAX. PROPUS = 35%

C.U.T. MAX. PROPUS = 1.0

REGIM MAX. DE INALTIME

PROPUS: P+1E+M/P+2E

SUPRAFATA TEREN:

NR.TOP.33949 = 1913mp

S.MAX.CONSTR. = 669,55mp

NR.TOP.37344 = 1449mp

S.MAX.CONSTR. = 507,15mp

NR.TOP.37345 = 1172mp

S.MAX.CONSTR. = 410,20mp

Se vor asigura accese carosabile pentru locatari, colectarea deșeurilor menajere și a mijloacelor de stingere a incendiilor. Aleile din interiorul zonelor cu o lungime de max. 25 m, vor avea o lățime minimă de 3.50 m, iar cele cu o lungime mai mare de 25 m, vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. In cazul drumurilor de servitute cu o lungime de până la 30 m se va asigura o singură bandă de 3,50 m lățime. Pentru drumurile de servitute cu o lungime între 30 m și 100 m, se vor asigura 2 benzi cu o lățime de min. 2x3,00=6,00 m, cu trotuar de 1,00m cel puțin pe o latură și cu supralărgire la capăt, pentru manevre de întoarcere. Drum acces parcele Nr.top.: 33949, 37344, 37345, 37346, 1 Resita Romana, 40226, 39487 prea îngust, propus a fi extins, investitie propusa a fi realizata de catre administratia publica locala, in functie de bugetul local, beneficiarii+vecinii avand azi acces pe teren pe drumul existent nemodernizat. Drum de pamant, si acces drum parcele Nr.top.: 39238, 39237, 39236, 41671 si 39488, peste proprietate privata Nr.top.39238, propus a fi modernizat, investitie propusa a fi realizata de catre administratia publica locala, in functie de bugetul local, vecinii avand azi acces pe teren pe drumul existent nemodernizat+banda de decelerare 3.50m. Accese separate pe parcelă: auto: de minimum 3,00 m lățime; pietonal: de min. 1,00 m.

VERIFICATOR	NUME	SEMNATURA	CERINTA		
				Beneficiar:	Proiect nr:
				WINSCH GABRIEL IOAN, sotia WINSCH NICOLETA, MANOLESCU DANIELA-RAMONA	07-2018
				Amplasament: Caras-Severin, Mun. Resita, str. FN, Nr. FN, C.F.33949, C.F.37344, C.F.37345	Faza Documentatie
				Titlu proiect:	P.U.Z.
				P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII	Planșa nr:
				REGLEMENTARI URBANISTICE	A03
				Scara:	
				1:1000	
				Data:	
				08.2019	

Prezentul document este protejat prin Legea Dreptului de Autor și Legea Arhitecturii. Multiplicarea sau punerea în opera, chiar și parțială, este interzisă fără acordul proiectantului.