



## VOLUMUL I

### MEMORIU DE PREZENTARE

#### CAPITOLUL I | INTRODUCERE

##### I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE

|                  |                                                                                                                                                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DENUMIRE PROIECT | <b>PLAN URBANISTIC ZONAL<br/>CONSTRUIRE CLINICĂ MEDICALĂ</b>                                                                                                |
| AMPLASAMENT      | <b>JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, MUNICIPIUL REȘIȚA, STRADA SPITALULUI, FN<br/>CARTE FUNCİARĂ NR. 40562, 44445, 42640 REȘIȚA</b>                                    |
| BENEFICIAR       | <b>ENACHE GLORIA</b>                                                                                                                                        |
| ELABORATOR       | <b>MIHAELA COPIA - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ</b><br>JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, MUNICIPIUL REȘIȚA,<br>BLD. REVOLUȚIA DIN DECEMBRIE, NR. 11<br>CIF 32272470 |
| FAZA             | ETAPA 2 DE IMPLICARE A PUBLICULUI                                                                                                                           |
| DATA ELABORĂRII  | IUNIE 2025                                                                                                                                                  |

Conform Certificatului de Urbanism nr. 186 din 04.06.2024 eliberat de Primăria Municipiului Reșița, terenurile care fac obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt situate pe teritoriul administrativ al localității, în intravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice sau ale naturii, în UTR 3, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Reșița. Parcelele studiate se află în zona funcțională Sv- zona spațiilor verzi, parcuri, complexe sportive, predele de protecție.

Zona ce urmează a fi reglementată în vederea construirii are o suprafață totală de 659 mp și este generată de următoarele imobile:

- extras de Carte Funciară nr. 40562 Reșița, în suprafață de 294 mp, proprietar Enache Gloria, teren neîmprejmuit în intravilan, categoria de folosință curți construcții
- extras de Carte Funciară nr. 44445 Reșița (nr. top 152-153b/2/2), în suprafață de 312 mp, proprietar Beg Cristian-Raul, teren neîmprejmuit în intravilan, categoria de folosință curți construcții
- extras de Carte Funciară nr. 42640 Reșița (nr. top R212/1/1/b/10/b/2), în suprafață de 53 mp, proprietar Beg Cristian-Raul, teren neîmprejmuit în intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Beneficiara documentației este Enache Gloria, conform acordului autentificat al lui Beg Cristian-Raul pentru elaborarea documentației de urbanism pe terenurile proprietate privată identificate prin Cărțile Funciare nr. 44445 și 42640.

Prin PUZ se vor stabili operațiunile cadastrale de alipire și re poziționare a terenului unificat, funcțiunea zonei și destinația construcției propuse, regimul de înălțime și înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei rezultate, asigurarea accesului auto și pietonal, modul de amenajare a parcării, soluțiile de echipare edilitară, aspectul exterior al clădirii și modul de gestionare al spațiilor verzi.



## SITUAȚIA EXISTENTĂ

| TEREN                                 | INTRAVILAN | EXTRAVILAN | SUPRAFAȚA TOTALĂ |
|---------------------------------------|------------|------------|------------------|
| CF nr. 40562<br>liber de construcții  | 294        | 0          | 294 mp           |
| CF nr. 44445<br>liber de construcții  | 312        | 0          | 53 mp            |
| CF nr. 443640<br>liber de construcții | 53         | 0          | 53 mp            |
| TOTAL TERENURI                        | 659 mp     |            |                  |

## I.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

### SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic prin inserarea unei clădiri adaptate specificului zonei și configurată esteticii programului de arhitectură dorit.

Obiectul PUZ se constituie într-o analiză a situației existente în raport cu cvartalul în care se află amplasamentul, identificarea potențialului de dezvoltare a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a zonei studiate. Proiectul are ca scop reglementarea celor trei terenuri din punct de vedere urbanistic și edilitar, în vederea edificării unei clinici medicale.

### PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Reglementarea terenurilor se va întocmi în concordanță cu prevederile PUG Reșița, aprobat prin HCL nr. 92/2011, cu modificările și completările ulterioare, aflat în curs de actualizare. Denumirea zonei funcționale, reglementările cu privire la autorizarea construcțiilor, echiparea tehnico-edilitară, indicii caracteristici ai zonei studiate, alinieri, 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, dar și ținând cont de specificul urbanistic al cvartalului în care se situează terenurile, precum și de cerințele specifice ale beneficiarei prezentei documentații.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se reglementează:

- alipirea celor trei terenuri și re poziționarea cadastrală a parcelei rezultate
- utilizarea funcțională a terenului unificat, în conformitate cu legislația în vigoare
- reglementarea caracterului terenul studiat unificat
- 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.

## I.3 SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

### LISTA STUDIILOR, DOCUMENTELOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- 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
- extrase de Carte Funciară nr. 40562, 44445 și 42640 Reșița.

### LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI AVIZE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 186 din 04.06.2024 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Aviz de oportunitate nr. 29 din 26.06.2024 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ, recepționat OCPI Caraș-Severin, însoțit de procesul verbal nr. 806 din 22.08.2024
- Studiu geotehnic nr. 7145/2024 generat de amplasamentul studiat, verificat la cerința Af
- Raportul informării și consultării publicului nr. 56661 din 25.06.2024
- avize privind utilitățile urbane și infrastructura: apă și canal- aviz nr. R241c/CPGA199 din 31.07.2024 emis de Aquacaraș SA, curent electric- aviz nr. 24454135 din 09.08.2024 emis de Rețele Electrice Banat SA, gaz- aviz nr. 214710488 din 18.07.2024 emis de Delgaz Grid SA; aviz privind sănătatea populației- notificare



asistență de specialitate nr. 7489 din 02.10.2024 emis de Direcția de Sănătate Publică Caraș-Severin; adresă privind securitatea la incendiu- punct de vedere nr. 3.428.298 din 10.10.2024 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Semenic” al Județului Caraș-Severin; circulații- aviz nr. 64726 din 19.09.2024 emis de Comisia de Circulații din Primăria Municipiului Reșița și aviz nr. 278277 din 16.12.2024 emis de Biroul Rutier din cadrul Inspectoratului de Poliție Județean Caraș-Severin; acord Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al Municipiului Reșița.

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. 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. 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 nr. 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 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. 1296/2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor
- 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 nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118, revizuit 2025
- 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
- Ordin nr. 153/ 2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind înființarea, organizarea și funcționarea cabinetelor medicale



- Ordin nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitara pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației
- 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
- 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**

Terenurile pe care se elaborează prezentul Plan Urbanistic Zonal se află în intravilan, în UTR 3, în proximitatea centrului civic și geografic al localității Reșița. Cele trei parcele sunt libere de construcții sau împrejmuiți, și sunt acoperite de vegetație de joasă înălțime și arbori.

Cvartalul în care se află terenurile studiate are funcțiuni variate:

- zonă instituții, servicii și activități: Policlinica, Spitalul Județean de Urgență- Staționar 2, Casa Națională de Asigurări de Sănătate, Direcția de Sănătate Publică
- zonă sedii administrative, birouri: clădirea de birouri Star Invest
- zonă unități de cazare, alimentație publică: Hotel Rogge
- zonă de locuințe individuale
- zonă de parcuri și circulații auto
- zonă spații verzi

În prezent imobilele fac parte dintr-un spațiu verde utilizat în comun cu domeniul public al UAT Reșița, de tipul unui teren viran acoperit de vegetație spontană, prin care s-a amenajat o alee pietonală pe direcția nord-sud. Până în anii '80, pe aceste terenuri erau amplasate construcții de locuințe individuale, desființate în urma remodelării urbane din perioada comunismului. Prin PUG precedent s-a operat schimbarea destinației pazelor, fără a se fi obținut în prealabil acceptul proprietarilor.

Zona studiată are un potențial de dezvoltare ridicat, iar o reglementare coerentă a terenurilor poate schimba aspectul deteriorat actual.

### **II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații și zona studiată sunt situate în intravilanul localității Reșița, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice și ale naturii sau arii protejate.

Parcelele sunt înconjurate de terenuri aflate în proprietatea unor persoane fizice și private, respectiv terenuri ale administrației publice locale (drumuri publice, parc, parcare). Cele trei parcele au o formă neregulată, cu declivitate neglijabilă, și se învecinează cu imobile intabulate și cu limite cadastrale identificabile.

Zona studiată este adiacentă drumului public strada Spitalului, în vecinătatea intersecției acesteia cu bulevardul I.L. Caragiale și strada Mihai Eminescu. Dată fiind funcțiunea actuală de spații verzi, nu există acces auto pe terenuri, însă exista o alee pietonală publică deteriorată și neconformată legislației în vigoare.

Terenurile se învecinează direct cu următoarele imobile:

- spațiu verde identificat prin CF nr. 42640, domeniu public, perimetral pe direcțiile sud, est și vest
- strada Spitalului identificată prin CF nr. 44685, domeniu public, către nord
- clădirea Policlinicii pe terenul identificat cu CF nr. 33822, cu multipli proprietari privați, către vest
- parcare cu multiple cărți funciare, către nord.



Data fiind situarea în vecinătatea instituțiilor de sănătate, amplasarea unei construcții cu destinație de clinică este oportună completării serviciilor medicale pe care le oferă zona centrală a localității.

### II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se găsește în zona centrală urbană a Municipiului Reșița, județul Caraș-Severin.

Pentru întocmirea prezentei documentații, programul de investigații geotehnice a cuprins lucrări specifice necesare determinării următoarelor elemente semnificative:

- încadrarea amplasamentului din punct de vedere geomorfologic, geologic, hidrografic, climatic și seismic a amplasamentului
- identificarea stratificației terenului de fundare pe adâncimea investigată
- determinarea parametrilor fizico-mecanici ale terenului de fundare
- determinarea nivelului apelor subterane
- concluzii și recomandări privind stabilirea condițiilor de fundare pentru proiectarea construcției în condiții de maximă siguranță.

#### CLIMĂ ȘI RELIEF

Din punct de vedere al sectoarelor de climă, municipiul Reșița se caracterizează printr-un climat temperat continental moderat, specific regiunilor depresionare și de culoar, cu influențe mediteraneene și oceanice.

Din punctul de vedere al căilor de comunicație din zonă, STAS 1709/1 – 90 situează amplasamentul în zona de tip climateric III, cu valoarea indicelui de umiditate  $I_m > 20$ .

Direcția maselor de aer pe teritoriul județului este influențată de orientarea și dispunerea unităților de relief, predominante fiind vânturile de vest, nord-vest și nord-est.

#### REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Rețeaua hidrografică este bogată, fiind reprezentată de râul Bârzava, care străbate în lung orașul, și de afluenții acestuia: Pârâul Țerova și Valea Domanului. Terenurile pe care se elaborează PUZ nu se află în proximitatea apelor curgătoare sau ochiuri de apă.

#### SOLURI ȘI SUBSOLURI

Adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.

Conform Cod de proiectare seismică P 100/2013, accelerația terenului pentru proiectare la cutremure de pământ cu un interval minim de recurență  $IMR = 100$  ani este  $a_g = 0.15$  g, iar perioada de colț este  $T_c = 0.70$  sec.

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național -Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 5 -- Inundații, amplasamentul cercetat se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații (pe cursuri de apă și pe torenți).

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național -Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 7- Alunecări de teren, amplasamentul cercetat nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren.

Conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului național -Sesiunea a V-a- Zone de risc natural”- Anexa 3, amplasamentul cercetat este situat în zone urbane pentru care intensitatea seismică echivalată pe baza parametrilor de calcul privind zonarea României, este minim VII grade pe scara MSK a intensităților cutremurelor.

Pentru investigarea geotehnică a amplasamentului s-a executat un foraj geotehnic F1 condus până la adâncimea de -7.00 m, măsurată de la cota terenului sistematizat și o penetrare dinamică grea PDU1 condusă până la adâncimea de -7.00 m. Din forajul F 1 a fost recoltată șase probe de pământ tulburate, asupra cărora s-a efectuat analiza granulometrică a pământurilor și determinarea umidităților naturale (w), stabilirea consistenței pământurilor și determinarea parametrilor de contracție- umflare, precum și analiza chimică a agresivității solului asupra betoanelor.

Stratificația terenului de fundare este următoarea:

- +0.00 m...-0.20 m - sol vegetal
- -0.20 m...-0.70 m – umpluturi coezive și necoezive



- -0.70 m...-2.20 m – praf nisipos cu plasticitate mare, gri cu incluziuni brun roșcate, vârtoasă
- -2.20 m...-3.30 m – argilă cu plasticitate mare, cenușie cu incluziuni brun roșcate, consistentă
- -3.30 m...-3.90 m – argilă prăfoasă cu plasticitate mare, cenușie cu incluziuni brun roșcate și negricoase, consistentă
- -3.90 m...-4.70 m – nisip prăfos cenușiu, micaceu, în stare de îndesare medie
- -4.70 m...-5.40 m – nisip prăfos cu pietriș cenușiu, umed, îndesat
- -5.40 m...-7.00 m – pietriș nisipos maroniu, îndesat
- -7.00 m...în jos - stratul continuă.

Între cotele -2.20 m...-3.90 m, terenul de fundare este alcătuit din terenuri dificile compresibile, cu compresibilitate mare și foarte mare.

Cota de fundare directă minimă este stabilită la -4.00 m, de la suprafața terenului natural. Dacă se dorește mărirea capacității portante a terenului de fundare se poate realiza o îmbunătățire a terenului de fundare prin realizarea unui sistem de fundare indirect prin intermediul unor micropiloți sau executarea unei umpluturi din balast compactat sau zgură.

La data executării forajului, apa subterană a fost interceptată la cota -4.50 m. Sunt posibile și infiltrații în partea superioară a terenului de fundare, în perioadele cu precipitații abundente și de topire a zăpezilor. Se apreciază un nivel maxim absolut al apelor subterane de -2.50 m.

Terenurile se prezintă în condiții bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care ar putea pune în pericol stabilitatea generală a construcției.

## **II.4 CIRCULAȚIA**

Terenurile propuse spre reglementare sunt situate în apropierea intersecției generate de strada Spitalului, strada Mihai Eminescu și bulevardul I.L.Caragiale, în zona centrală a municipiului Reșița. Accesul auto pe terenuri se poate face din strada Spitalului, cu care se învecinează spre est. La momentul demarării PUZ nu exista acces auto pe proprietăți, nefiind necesar și util.

## **II.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Terenurile care stau la baza elaborării Planul Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice au o suprafață totală de 659 mp, și se prezintă sub forma a trei poligoane cu laturi neregulate și necoliniare, poziționate în forma de „L”. Terenurile sunt libere de construcții sau împrejurimi, și sunt acoperite de vegetație.

### **PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONĂ STUDIATĂ**

Pentru prezenta documentație de urbanism s-a procedat la studierea cvartalului ce cuprinde clădiri, terenuri și străzi pe o rază de 70 m din jurul amplasamentului studiat. Zona are un caracter urban intens construit, cu funcțiuni variate, și cu regim de înălțime de la parter până la cinci etaje supratereane.

### **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Datorită poziționării terenurilor în vecinătatea zonei de instituții și servicii, construcția ce se va edifica în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal nu este de natură să împiedice desfășurarea activităților specifice funcțiunii preponderent destinată publicului.

### **GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Imobilele ce fac obiectul documentației sunt libere de construcții. Terenurile învecinate sunt construite cu imobile destinate instituțiilor de sănătate, clădiri de birouri, hotel, locuințe unifamiliale, și parcuri.

### **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Construcțiile existente se află într-o stare bună, majoritatea edificate în ultimele două decenii. În dezvoltarea cartierului nu s-au aplicat aliniamente și retrageri uniforme, nu s-a stabilit în prealabil modul de ocupare al parcelelor în funcție de destinația terenurilor, și nu s-a ținut cont de armonizarea unei estetici coerente a zonei.

### **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI**

Zona extinsă este deservită de servicii de tip magazine, unități de învățământ, spital, etc., iar gradul de populare al zonei nu impune în momentul de față furnizarea unor servicii suplimentare. Destinația terenurilor ce va fi stabilită prin PUZ nu impune dezvoltarea altor tipuri de servicii publice în zonă.



## ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenurile studiate sunt neamenajate, acoperite cu vegetație joasă spontană și arbori. Terenurile nu fac parte din Registrul spațiilor verzi, fiind vorba de proprietăți private.

## EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ

În zonă nu există riscuri de alunecări de teren sau trasee de ape curgătoare în proximitate, deci nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protejarea construcțiilor.

## PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Principala deficiență a zonei studiate este accesul rutier și numărul redus de locuri de parcare pentru serviciile existente în clădirile de sănătate.

## II.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele de curent electric, apă, canal, gaz, și telecomunicații, iar prin PUZ se prevede racordul sau branșamentul construcției propuse la echipamentele edilitare adiacente terenurilor.

### ALIMENTAREA CU APĂ

Sistemul public de alimentare cu apă al municipiului Reșița este alcătuit din captări, aducțiuni, stație de tratare, magistrale de transport, rezervoare zonale de înmagazinare și rețele de distribuție. Amplasamentul este traversat de un branșament la rețeaua de apă potabilă, și există un cămin de vizitare anulat. Sistemul public de distribuție a apei potabile se află pe strada Spitalului.

### EVACUAREA APELOR MENAJERE UZATE

Rețeaua publică de canalizare menajeră se află pe strada Spitalului, în vecinătatea amplasamentului studiat. Terenurile vizate de prezenta documentație există cămine de vizitare pentru un racord la rețeaua de canalizare.

### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

La nord de terenurile studiate există linii electrice de joasă și medie tensiune pozate în subteran, racorduri la rețea electrică a localității pozată în subteranul străzii Spitalului.

### 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

La limita estică a amplasamentului studiat, către strada Spitalului, există rețea subterană de distribuție a gazelor naturale.

### DEȘEURİ 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. Construcția edificată în urma aprobării prezentului PUZ va asigura depozitarea deșeurilor în interiorul clădirii, cu condiția respectării prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### ILUMINAT PUBLIC

Pe străzile Spitalului, Mihai Eminescu și I.L. Caragiale, care se învecinează cu zona studiată, există rețea de iluminat public, în subteran și pe stâlpi, parțial modernizată. Parcarea aferentă Policlinicii beneficiază de iluminat stradal public.



## EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Sistemul de captare și dirijare a apelor pluviale se află la nivelul carosabilului de pe strada Spitalului și bulevardul I.L. Caragiale, în vecinătatea amplasamentului studiat.

## TELECOMUNICAȚII

În zona studiată, în afara terenurilor vizate de PUZ, există instalații de telecomunicații speciale amplasate în subteranul carosabilului aferent domeniului public, pe bulevardul I.L. Caragiale.

Propunerile pentru echiparea tehnico-edilitară vor fi detaliate în cadrul Proiectului Tehnic aferent investiției. Prezentă fază de Plan Urbanistic Zonal are caracter de reglementare generală și condiționări specifice realizării investiției, în baza avizelor favorabile emise de serviciile de furnizare și administrare a rețelelor edilitare.

## II.7 PROBLEME DE MEDIU

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în rețeaua publică de canalizare, ce se va realiza prin branșarea construcției propuse la sistemul de canalizare al localității, existent pe strada Spitalului. Se estimează că indicatorii de calitate a apelor uzate provenite de pe amplasament se încadrează în prevederile Normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare NTPA- 002/2002- Anexa nr. 2 din HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate. Nu se vor deversa apele pluviale pe domeniul public. Apele meteoritice de pe acoperișuri vor fi captate prin jgheaburi și burlane și dirijate către spațiile verzi din incinta parcelei sau spre rezervoare pluviale (bazin de retenție) utilizate pentru irigarea spațiilor verzi. Minim 10% din suprafața totală a terenului unificat rezultat din cele trei parcele ce fac obiectul PUZ va fi acoperită de spații verzi. Colectarea apelor pluviale ce provin de pe carosabilul și parcare de incintă se va realiza în sistem centralizat pe teren, într-un separator de hidrocarburi și uleiuri, cu deznisipator, care se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră a localității.

## 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 (NO<sub>x</sub>, SO<sub>x</sub>, 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 nu se vor înregistra presiuni urmare a existenței noii clădiri, circulația auto actuală din zonă având un grad ridicat, specific zonelor urbane centrale.

## PROTECȚIA LA ZGOMOT ȘI VIBRAȚII

În perioada de execuție a clădirii și amenajărilor exterioare, 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 nu va depăși valoarea admisă conform STAS 10009/1988.

## PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Potențiale surse de poluare pentru sol, subsol, ape freatică 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 neetanșă 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 clădirii, 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 obiectivului propus, deșeurile vor fi colectate selectiv și depozitate în recipiente speciale, amplasate în incinta clădirii, în încăperi specifice. Deșeurile se vor evacua de pe



amplasament conform programului stabilit cu prestatorul de servicii, pentru a evita depozitarea necontrolată a acestora. Nu este permisă depozitarea deșeurilor pe platforme amenajate în exteriorul clădirii.

## GESTIONAREA DEȘEURILOR

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

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 în clădire 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. Funcțiunea propusă prin PUZ nu incomodează așezările rezidențiale sau zonele de servicii și activități în domeniul sănătății din proximitate.

Condiția protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unei clădiri adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime, precum 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. 186 din 04.06.2024 și a Avizului de Oportunitate nr. 29 din 26.06.2024, este permisă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției propuse.

În baza Avizului de Oportunitate și a avizelor/acordurilor obținute în perioada de elaborare a PUZ, beneficiarul propune Planul de Acțiuni pentru implementarea investițiilor descrise în proiect. În cadrul acestuia s-au precizat 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 investiției propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, și preluarea reglementărilor urbanistice în actualizarea Planului Urbanistic General al localității.

### PUNCTUL DE VEDERE AL POPULAȚIEI

Conform prevederilor legale, în cadrul procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal este obligatorie parcurgerea etapelor de implicare a publicului: pregătitoare, elaborare și aprobare. Acestea se transpun în Raportul informării și consultării publicului. La finalizarea etapei 1 s-a întocmit Raportul informării și consultării publicului nr. 56661 din 25.06.2024. În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională privind administrația publică, republicată, proiectul de hotărâre pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal se supune procedurii privind participarea cetățenilor în procesul de elaborare a actului normativ. Informațiile cuprinse în PUZ sunt de interes public și vor fi furnizate și puse la dispoziție publicului interesat în etapa monitorizării implementării



PUZ, pe întreaga perioadă de valabilitate a documentației și până la preluarea reglementărilor în actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Reșița.

#### PUNCTUL DE VEDERE AL COLECTIVULUI DE ELABORARE

Noile reglementări urbanistice completează imaginea urbană a cvartalului, 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

Pe amplasamentul ce a stat la baza elaborării PUZ s-a întocmit Studiul geotehnic nr. 7145/2024, verificat la cerința Af. Pentru investigarea geotehnică a amplasamentului s-a executat un foraj geotehnic F1 condus până la adâncimea de -7.00 m. Studiul a determinat că adâncimea maximă de îngheț are valori cuprinse între 70- 80 cm conform STAS 6054/87. Cota de fundare minimă recomandată se va situa între  $D_f = -3.90..-4.70$  m , de la suprafața terenului natural. Amplasamentul cercetat se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de inundații, dar nu se regăsește în lista cu unitățile administrativ teritoriale afectate de alunecări de teren. Apa subterană a fost interceptată la cota -4.50 m pe adâncimea forajului. S-a determinat că posibile și infiltrații în partea superioară a terenului de fundare, în perioadele cu precipitații abundente și de topire a zăpezilor. Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit cu exactitate numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. În cazul în care nivelul apelor subterane la momentul realizării lucrărilor de săpătură va fi mai ridicat decât cota de fundare, excavațiile se vor realiza sub protecția unor lucrări de epuismențe. Pentru evitarea apariției unor tasări diferențiate și preîntâmpinarea unor fenomene de contracție- umflare a terenului, se recomandă realizarea unor fundații armate atât la partea superioară a fundației construcțiilor, cât și la partea inferioară a acesteia. Din datele colectate pentru elaborarea studiului geotehnic reiese faptul că zona nu pune probleme tehnice deosebite.

Terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, nefiind afectat de fenomene de alunecare, eroziune sau alte fenomene geologice care ar putea pune în pericol stabilitatea generală a construcțiilor.

Pentru acest amplasament s-a realizat o ridicare topografică în scopul elaborării documentației de urbanism. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de terenurile învecinate, poziționarea față de drumuri și restul localității. Ridicarea topografică a celor trei terenuri s-a concretizat plan recepționat OCPI Caraș-Severin, însoțit de proces verbal de admitere a documentației în vederea elaborării PUZ. Terenurile care stau la baza elaborării Planul Urbanistic Zonal în vederea reglementării urbanistice au o suprafață totală de 659 mp și se prezintă sub formă de poligoane cu laturi neregulate, cu o limită de proprietate (acces auto și pietonal) la drum, și cu declivitate neglijabilă. Conform Certificatului de Urbanism nr. 186 din 2024, imobilele identificate prin CF nr. 40532, 445 și 42640 se află în UTR 3, în intravilan.

#### III.2 PREVEDERI ALE PUG

Conform extraselor de Carte Funciară și a Certificatului de Urbanism, imobilele din zona reglementată au folosința actuală de curți construcții în intravilan.

Conform reglementărilor din Planul Urbanistic General aflat în curs de actualizare, este permisă schimbarea destinației unor terenuri, cu condiția încadrării în specificul zonei- instituții, servicii și activități.

#### III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Scopul acestui obiectiv este de a valorifica potențialul amplasamentului prin realizarea unei clinici medicale, ce se încadrează în specificul zonei de instituții, servicii și activități, în principal dedicat sănătății. Necesitatea realizării acestui obiectiv rezultă din cererile de dezvoltare a serviciilor medicale în localitate, 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). Străzile care bordează amplasamentul sunt suficiente pentru asigurarea traficului fluent.

#### CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

În prezent nu există greutate în fluența circulației. Accesul în zona studiată se va face din parcare Policlinicii, domeniu privat al municipiului Reșița, situat la nord de amplasament. Intersecția existentă generată de accesul în parcare publică de pe strada Spitalului nu va incomoda circulația din zonă.

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

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

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

Bulevardul I.L. Caragiale a făcut obiectul unui proiect de refacere și modernizare generală pentru introducerea transportului urban cu tramvai. Strada Spitalului din care se va face accesul pe teren se află în stare bună și nu necesită modernizare. Este necesară reamenajarea integrală a parcerii publice a Policlinicii, pentru asigurarea locurilor de parcare subdimensionate și reduse ca număr din prezent, realizarea locurilor pentru persoane cu dizabilități, executarea de alei pietonale și trotuare, precum și accesul auto în parcare clinicii medicale propuse prin prezenta documentație.

#### CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Există transport în comun în imediata apropiere, ce acoperă nevoile întregii zone.

#### INTERSECȚII CU PROBLEME

Intersecția străzii Spitalului cu bulevardul I.L. Caragiale și ulterior cu strada Mihai Eminescu este recent reamenajată, și nu este de natură să genereze probleme datorită traficului sau gabaritului căilor de circulație. Pot exista blocaje temporare la accesului general în parcare datorat proximității accesului auto către incinta Spitalului Staționar 2.

#### PRIORITĂȚI

În viitorul apropiat și mediu, actualele capacități de transport auto sunt suficiente cantitativ și calitativ. Pentru terenurile ce fac obiectul prezentei documentații nu sunt priorități la circulație.

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

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe trei terenuri cu suprafața totală de 659 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. Parcelele pe care se va realiza investiția sunt situate în intravilan.

Zona reglementată rezultată din unificarea celor trei terenuri și re poziționarea lor, va avea destinația de instituții, servicii și activități. Se va defini zona funcțională din unitatea teritorială aferentă zonei studiate, corelată cu PUG în curs de elaborare/ actualizare:

#### IS - ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI

#### BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

| ZONA FUNCȚIONALĂ/TEREN                | EXISTENT          |     | PROPOS            |   |
|---------------------------------------|-------------------|-----|-------------------|---|
|                                       | Suprafața<br>(mp) | %   | Suprafața<br>(mp) | % |
| ZONĂ SV<br>SPAȚII VERZI ÎN INTRAVILAN | 659               | 100 | 0                 | 0 |



|                                               |                 |   |     |   |
|-----------------------------------------------|-----------------|---|-----|---|
| ZONĂ IS<br>INSTITUȚII, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI | 0               | 0 | 659 | 0 |
| TOTAL TEREN                                   | 659 mp .. 100 % |   |     |   |

#### BILANȚ TERITORIAL PARCELĂ REZULTATĂ/REGLEMENTATĂ

|                      |                    |     |
|----------------------|--------------------|-----|
| DESTINAȚIA TERENULUI | SUPRAFAȚĂ TEREN mp | %   |
| TEREN UNIFICAT       | 659                | 100 |
| ZONA CONSTRUIBILĂ    | 231                | -   |
| CLĂDIRE PROPUȘĂ      | maxim 230          | 35  |
| SPAȚII VERZI         | minim 66           | 10  |

#### INDICI CARACTERISTICI ZONĂ FUNCȚIONALĂ

|                                             |                   |                |              |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------|--------------|-------------------|
| ZONA FUNCȚIONALĂ                            | REGIM DE ÎNĂLȚIME | POT<br>maxim % | CUT<br>maxim | SPAȚII VERZI<br>% |
| IS- ZONĂ INSTITUȚII, SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI | P+2E              | 35             | 1            | 10                |

#### INDICI URBANISTICI

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

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

Coeficient de utilizare a terenului - CUT maxim= 1 din suprafața totală a terenului unificat rezultat.

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

#### REGIM DE ÎNĂLȚIME. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter+ două etaje).

Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la streșină în punctul cel mai înalt sau la aticul etajului retras nu va depăși 13.00 m față de cota +0.00 a clădirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirii, măsurată la coamă în punctul cel mai înalt sau la aticul ultimului etaj nu va depăși 15.00 m față de cota +0.00 a clădirii.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea clădirii trebuie să se facă în zona funcțională stabilită prin prezentul regulament, pe teren sigur și salubru 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.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita de proprietate comună cu domeniul public către vest (trotuar și spații verzi aferente străzii Spitalului, identificate prin CF nr. 44685). Alinierea clădirii propuse se va retrage cu minim 2 m față de aliniament, respectiv 4 m față de limita carosabilului.

Construcția propusă se va amplasa retras față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

Clădirea se va retrage cu minim 2 m față de limita laterală dinspre sud, cu respectarea prevederilor art. 615 din Codului Civil.

Clădirea propusă se va retrage cu minim 12 m față de limita laterală dinspre nord, dar nu mai puțin de 1 m față de limita parcurii de incintă. În orice caz, imobilul propus se va retrage din alinierea Policlinicii către nord, pentru asigurarea accesului autospecialelor de intervenție la toate fațadele clădirilor existente și propuse.

Clădirea propusă se va retrage de la limita posterioară a parcelei (către vest) cu o distanță de minim de 2 m, respectarea prevederilor art. 615 din Codului Civil.



Nu se admite sub nici o formă alipirea construcției propusă de limitele de proprietate laterale sau posterioare.

Filigoriile, locurile de joacă, mobilierul urban, și construcțiile ușoare și demontabile de orice fel, se pot amplasa în afara zonei construibile (delimitată de aliniament și retrageri), cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, precum și a zonelor de protecție față de drum, domeniul public, etc.

Soluția de proiectare va avea în vedere edificarea unui singur volum construit pe parcela rezultată în urma unificării și re poziționării. Se va asigura accesul autospecialelor de stingere a incendiilor la minim trei fațade.

## 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 construcției propuse 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.

Se va urmări ca saloanele și rezervele să fie orientate spre sud, sud-est, sud-vest. Laboratoarele și serviciile tehnice medicale se vor amplasa spre nord, iar cabinetele vor fi orientate către sud, sud-est.

În soluția de proiectare vor fi studiate și luate în considerare toate normativele și legile ce vizează igienă și sănătatea publică, funcționarea și organizarea cabinetelor medicale și de medicină dentară, și radiologie. Menționăm următoarele acte legislative: Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Ordin nr. 153/ 2003, Anexa 2 pentru aprobarea Normelor metodologice privind înființarea, organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, Ordin nr. 1338/2007 pentru aprobarea Normelor privind structura funcțională a cabinetelor medicale și de medicină dentară, Ordin nr. 1030 din 20 august 2009 privind aprobarea procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, amenajare, construire și pentru funcționarea obiectivelor ce desfășoară activități cu risc pentru starea de sănătate a populației și Ordinul CNCAN nr. 173/16.10.2003 pentru aprobarea Normelor de securitate radiologică în practicile de radiologie de diagnostic și radiologie intervențională.

## ÎNSORIREA ȘI ILUMINATUL NATURAL

Pentru amenajarea și mobilarea urbană a zonei studiate s-a luat în calcul o însorire a construcției de minim 1.5 ore la solstițiul de iarnă. Încăperile trebuie prevăzute cu deschideri directe către aer liber - uși, ferestre, care să permită ventilația naturală. Iluminatul natural trebuie să permită desfășurarea activităților zilnice fără a se recurge la lumina artificială. Ventilația naturală trebuie să prevină vicierea și poluarea aerului interior.

## ACCES PIETONAL

Accesul pietonal se va face de pe domeniul public. În interiorul parcelei se vor realiza alei pietonale după necesități. Accesele vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale vor fi dimensionate astfel încât să aibă minim 2 m lățime, și minim 50 cm trotuar de gardă.

## ACCES AUTO

Accesul auto se va realiza din parcare situată la nord de amplasament, domeniul privat al municipiului Reșița. Se va păstra accesul general actual din strada Spitalului în parcare reamenajată. Accesul auto și circulația în incinta parării Policlinicii și a clinicii medicale propuse se vor conforma prevederilor Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane și a Ordinului nr. 1296/2017 privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor. Intrarea- ieșirea în parcare va fi astfel dimensionată încât să aibă minim 6 m lățime pentru cele două sensuri (3 m pentru o bandă). La intersecția



accesului auto cu parcare la Policlinică se va asigura traversarea pietonilor în condiții de siguranță, în continuarea trotuarului situat pe domeniul public.

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drumul public existent, astfel încât să fie îndeplinite exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.

Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații actualele căi de circulație au gabarite corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Se impune ca toate construcțiile să se edifice în sistem izolat (nu alipit), permițând accesul la minim trei fațade, conform legislației în vigoare. Drumul va asigura accesul fără obstacole și pe distanțe cât mai scurte la construcții și alimentarea autospecialelor la surse de apă.

#### PARCĂRI

Se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor HG nr. 525/1996, pentru vizitatori și angajați, conform specificului programului de arhitectură. Gabaritul locurilor de parcare precum și carosabilul de acces se vor dimensiona conform NP 24/2022 Normativ pentru proiectarea parcajelor, aprobat prin Ordinul nr. 172/2023. Vor fi prevăzute locuri de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități, configurate și semnalizate corespunzător. Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu dizabilități va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de unul. 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, motiv pentru care colectarea apelor pluviale ce provin de pe carosabilul și parcare privată se va realiza în sistem centralizat printr-un separator de hidrocarburi și uleiuri, cu deznisipator, care se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră a localității. 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.

#### SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu vegetație joasă, de tipul plantelor perene.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile din Codul Civil. Minim 10% din suprafața pazei rezultate în urma unificării și re poziționării va fi acoperită de spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Plantarea arborilor va fi în concordanță cu prevederile art. 613 din Codul Civil.

Pavimente exterioare se vor realiza din materiale locale și naturale: piatră, lemn, cărămidă, pavaj din prefabricate de beton. Se interzice fixarea elementelor de pavaj în beton și impermeabilizarea suprafețelor prin platforme și alei turnate din beton sau asfalt precum și utilizarea materialelor care au în compoziție ciment, asfalt sau rășini sintetice. Se va asigura panta pentru scurgerea apelor pluviale și îndepărtarea acestora de construcții concomitent cu dirijarea către spațiile verzi. Se recomandă realizarea unei zone de pietriș (de drenaj) sau trotuar de gardă de minim 0.50 m în jurul construcțiilor, pentru a proteja pereții de umezeală și a preveni apariția igrasiei. Culoarele folosite vor fi cele ale materialelor naturale, nu se vor utiliza pigmenți tari și nespecifi.

#### ÎMPREJMUIRI

Nu este admisă realizarea de împrejmuiri. Se recomandă aranjamente vegetale pe spațiile verzi din jurul clădirii, pentru obturarea vederii în interior.

### III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea racordării și/sau branșării acestora la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați, deținătorilor de rețele/instalații ori ale administrației publice locale, este interzisă.



Clădirea propusă va fi racordată la rețele publice tehnico- edilitare existente. Echiparea edilitară se va face în regim individual. 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 imobilul propus.

Se vor prevedea extinderi de rețele publice, relocări sau devieri, inclusiv măriti de capacitate ale rețelilor edilitare publice, după caz. Lucrările de racordare și de branșare la rețele se suportă în întregime de către investitor.

În vederea păstrării caracterului specific al intravilanului localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor, fără afectarea circulației publice, și cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane. Se interzice amplasarea rețelilor edilitare prevăzute pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. 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.

Construcția va fi echipată cu sisteme de colectare a apelor pluviale conform prevederilor din Codul Civil privind picătura streșinii. Se poate prevedea bazin de retenție (rezervor pluvial) pentru stocarea apei pluviale în vederea reutilizării acesteia la irigarea spațiilor verzi plantate. Se vor realiza jgheaburi/rigole la sol, sub streșini, pentru îndepărtarea apelor pluviale.

Se interzice montarea pe fațada către stradă a echipamentelor de climatizare, a tubulaturii de evacuare a gazelor arse și a antenelor TV. Firidele de branșament și contorizare vor fi obligatoriu integrate în interiorul clădirii.

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

#### ALIMENTAREA CU APĂ

Sistemul public de alimentare cu apă al municipiului Reșița acoperă și dezvoltarea zonei studiate, astfel că terenul poate fi deservit de sistemul public al localității, alcătuit din captări, aducțiuni, stație de tratare, magistrale de transport, rezervoare zonale de înmagazinare și rețele de distribuție. Amplasamentul este traversat de un branșament la rețeaua de apă potabilă, și există un cămin de vizitare anulat. Sistemul public de distribuție a apei potabile se află pe strada Spitalului. Se vor desființa conductele nefuncționale ce traversează terenul reglementat, se vor devia/reloca conductele de pe proprietatea privată pe domeniul public, și se va reface racordul la rețeaua de apă existentă pe amplasament. conform avizului nr. R241c/CPGA199 din 31.07.2024 emis de Aquacaraș SA

#### EVACUAREA APELOR MENAJERE UZATE

Rețeaua publică de canalizare menajeră se află pe strada Spitalului, în vecinătatea amplasamentului studiat. Terenurile vizate de prezenta documentație există cămine de vizitare pentru un racord la rețeaua de canalizare. Se va reface racordul la rețeaua de de evacuare a apei menajere existentă pe amplasament. Se vor devia/reloca conductele actuale ce alimentează clădirea Policlinicii, pentru a permite edificarea clădirii propuse. conform avizului nr. R241c/CPGA199 din 31.07.2024 emis de Aquacaraș SA.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

La nord de terenurile studiate există linii electrice de joasă și medie tensiune pozate în subteran, racorduri la rețea electrică a localității pozată în subteranul străzii Spitalului. Imobilul propus în urma aprobării PUZ se va alimenta cu energie electrică prin racord subteran, nefiind necesare intervenții suplimentare de modernizare în acest moment. Pentru PUZ s-a obținut avizul nr. 24454135 din 09.08.2024 emis de Rețele Electrice Banat SA. Pe învelitorile clădirilor se pot amplasa panouri fotovoltaice care vor alimenta parțial construcțiile.



### 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 se va face local, cu pompă de aer-apă sau cu centrală termică.

### ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

La limita estică a amplasamentului studiat, către strada Spitalului, există rețea subterană de distribuție a gazelor naturale. Construcția propusă prin PUZ se poate racorda la rețeaua de gaz a localității. conform avizului de principiu favorabil nr. 214710488 din 18.07.2024 emis de Delgaz Grid SA.

### DEȘEURİ 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. Construcția edificată în urma aprobării prezentului PUZ va asigura depozitarea deșeurilor în interiorul clădirii, cu condiția respectării prevederilor Ordinului 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Pentru evacuarea deșeurilor, proprietarul imobilului va contracta serviciile de specialitate funcționale la nivelul localității.

### ILUMINAT PUBLIC

Pe străzile Spitalului, Mihai Eminescu și I.L. Caragiale, care se învecinează cu zona studiată, există rețea de iluminat public, în subteran și pe stâlpi, parțial modernizată. Parcarea aferentă Policlinicii beneficiază de iluminat stradal public. Pe terenul reglementat se va realiza iluminat arhitectural, ambiental și de incintă.

### EVACUAREA APELOR PLUVIALE

Sistemul de captare și dirijare a apelor pluviale se află la nivelul carosabilului de pe strada Spitalului și bulevardul I.L. Caragiale, în vecinătatea amplasamentului studiat. Nu se vor deversa apele pluviale pe domeniul public. Apele meteoritice de pe acoperișuri vor fi captate prin jgheaburi și burlane și dirijate către spațiile verzi din incinta parcelei unificate prin PUZ sau spre rezervoare pluviale utilizate pentru irigarea spațiilor verzi. Minim 10% din suprafața totală a terenurilor unificate ce fac obiectul PUZ va fi acoperită de spații verzi. 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, motiv pentru care colectarea apelor pluviale ce provin de pe carosabilul și parcările de incintă se va realiza în sistem centralizat pe teren, într-un separator de hidrocarburi și uleiuri, cu deznisipator, care se va racorda la rețeaua de canalizare menajeră a localității.

### TELECOMUNICAȚII

În zona studiată, în afara terenurilor vizate de PUZ, există instalații de telecomunicații speciale amplasate în subteranul carosabilului aferent domeniului public, pe bulevardul I.L.Caragiale. Construcția edificată în urma aprobării PUZ pe terenul proprietate privată nu este de natură să interfereze cu rețeaua de telecomunicații speciale.

## 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 problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropoc 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 10% din suprafața totală a terenurilor 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 pe proprietatea privată, în incinta clinicii medicale, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.



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 de construcții pentru instituții, servicii și activități - o clinică medicală, cu maxim 3 niveluri supraterane, cu acces rutier și pietonal. Extinderea zonei destinate serviciilor de sănătate completează imaginea urbană, și regenerează terenul viran deteriorat.

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 construcției propuse în Planul Urbanistic Zonal se încadrează în prevederile actuale ale Planului Urbanistic General, pentru zona funcțională IS-instituții, servicii și activități. 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 publice de captare și evacuare a apelor, amenajarea spațiilor verzi, gestionarea separată a deșeurilor, utilizarea resurselor naturale regenerabile, 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 racord la rețeaua publică a localității. Evacuarea apelor menajere din clădire precum și a apelor provenite de pe carosabil și parcare, se va face prin racord la rețeaua de canalizare a localității, fără a descărca apele uzate post epurare 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 agrementate 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 cvartalului și este în concordanță cu zona funcțională



adiacentă – servicii de sănătate.

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 folosit economic, în cuantum de maxim 35% pentru construcții, și minim 10% 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 planșa referitoare la circulația terenurilor se vor marca zonele de proprietate publică și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice pentru zona reglementă, precum și soluția de re poziționare a terenurilor unificate în urma aprobării PUZ. Terenurile se află în proprietatea privată a unor persoane fizice, și vor rămâne în posesia acestora și după finalizarea PUZ. Cele trei terenuri ce fac obiectul PUZ se vor unifica, rezultând o singură parcelă. Se propune re poziționarea limitelor cadastrale ale terenului rezultat, păstrându-se suprafața totală de 659 mp. Pentru această procedură este necesară inclusiv re poziționarea terenului alăturat identificat prin CF nr. 40563 aparținând domeniului public al UAT Reșița. În acest sens, s-a obținut acordul Primăriei municipiului Reșița prin Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat.

## **CAPITOLUL IV | CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **IV.1 ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE PUG APROBAT**

Prezenta documentație PUZ și RLU reglementează amplasamentul studiat (terenurile identificate prin CF nr. 40562, 44445 și 42640 Reșița), ținând seama de prevederile Planului Urbanistic General al Reșiței și Regulamentul Local de Urbanism aferent, cât și de specificul funcțiunilor existente în zonă.

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

Dezvoltarea propusă necesită intervenții ale administrației publice locale pentru re poziționarea parcelei aparținând domeniului public și identificată prin extrasul de Carte Funciară nr. 40563. Se propune alipirea celor trei terenuri ce fac obiectul PUZ, și re poziționarea suprafeței de teren aferente conform prevederilor legale, pentru a permite edificarea clinicii medicale, și pentru amenajarea accesului pietonal public și a unui parc pe proprietatea UAT Reșița. Este necesară intervenția UAT Reșița pentru reamănajarea parcurii Policlinicii situată pe domeniul privat al localității, pentru asigurarea accesului auto pe terenul reglementat prin PUZ.

În sarcinile proprietarului privat vor intra operațiunile notariale de alipire/unificare și re poziționare a proprietății private, realizarea lucrărilor de construire, amenajările de incintă, sistematizarea terenului, devierea sau anularea brânșamentelor existente pe teren, precum și execuția racordurilor noi la rețele edilitare.

În Planul de Acțiuni s-au precizat categoriile de costuri ce revin în sarcina proprietarului privat, respectiv etapele de realizare a obiectivului pe perioada de valabilitate a PUZ.

### **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 investitorului.



#### **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 terenurilor 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.

ȘEF PROIECT

**ARH. MIHAELA COPIA**