

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
PRIMAR



Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 1A
Telefon 0255 210 951

ANUNȚ

Informăm cetățenii de intenția de elaborare:

PLAN URBANISTIC ZONAL: "DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII ", având amplasamentul în Județul Caraș-Severin, Municipiul Reșița –zona Dealul Lupacului fn; inițiatori: Wunsch Gabriel, Wunsch Nicoleta, Manolescu Vlad Valeriu și Manolescu Daniela Ramona; elaborator B.I.A. BIANCA PALCOVICI cu sediul în Timișoara;

Publicul este invitat, în perioada 06.08.2019-16.08.2019 (orele 8⁰⁰-16⁰⁰) să consulte documentația mai sus menționată la Camera nr. 203 – Direcția Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Reșița (persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: Gheorghiu Monica) și să transmită observații sau propuneri, **în scris**, cu privire **la intenția** de elaborare a Planului Urbanistic Zonal: la Compartimentul de relații cu publicul și informare cetățeni din cadrul Primăriei Municipiului Reșița sau pe e-mail: urbanism@primariaresita.ro .

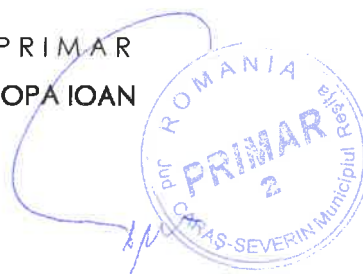
Observațiile vor fi puse la dispoziția proiectantului, în vederea stabilirii cerințelor de elaborare a Planului Urbanistic Zonal(în măsura în care acest lucru este posibil din punct de vedere legal, tehnic sau financiar).

Răspunsul proiectantului, la observațiile primite, va fi pus la dispoziția publicului prin afișare la panoul de afișaj și pe site-ul Primăriei Municipiului Reșița.

Etapile parcurse(în cadrul procedurii de consultare a publicului) sunt:

- Etapa pregătitoare;
- Etapa elaborării propunerilor;
- Etapa aprobării P.U.Z.;
- Etapa monitorizării implementării P.U.Z..

PRIMAR
POPA IOAN





[MEMORIU TEHNIC] - PRELIMINAR conform ETAPA 1 din Hot.Nr.7 din 31.01.2018 privind elaborarea, avizare și 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 fundametaire si opiniile iniiatorilor. Continutul PUZ va trata, in zona studiata, urmatoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea rețelei stradale;
- Zonificarea funcționala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic - arhitecturala cf. structurii urbane;
- Indici și indicatori urbanistici (POT, CUT, regim de înaltime, aliniere);
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația 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 și aprobarea funcțiunii de locuire, funcțiuni complementare și servicii pe terenul proprietatea beneficiarilor;
- Modernizarea și dezvoltarea circulației;
- Extinderea fondului construit existent;
- Modernizari și extinderi ale rețelelor 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 înaltime P, P+M/P+1E, DSpartial+P+1E+M / DSpartial+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/max.6.57m
- la N/E, fata de limita de proprietate – 2.00m
- la S/E, fata de limita de proprietate – min.11.42m/max.12.66m



- la S/V, fata de limita de proprietate – min.10.04m/max.12.63m
pentru C.F.37344 - P+M/P+1E

- la N/V, fata de limita de proprietate –min.6.00m/max.6.03m
- la N/E, fata de limita de proprietate – 2.00m
- la S/E, fata de limita de proprietate – min.13.24m/max.17.57m
- la S/V, fata de limita de proprietate – 2.00m

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

- la N/V, fata de limita de proprietate –6.00m
- la N/E, fata de limita de proprietate – 2.00m
- la S/E, fata de limita de proprietate – min.17.48m/max.17.56m
- la S/V, fata de limita de proprietate – 2.00m

Terenurile, proprietatea beneficiarilor WINSCH GABRIEL IOAN, sotia WINSCH NICOLETA si MANOLESCU DANIELA-RAMONA, sunt situate in intravilanul Mun. Resita, adiacent 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, 41671si 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, in scopul integrării noii functiuni in teritoriu, rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ce vor da posibilitatea realizării propunerilor de construire de spații pentru locuinte individuale, functiuni 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 și 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 retragerilor 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. Resița, 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 Resița, 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 ondulatoriu 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, craapuri deschise, fisuri incipiente de natură a semnala un iminent pericol de alunecare al terenului.

Geomorfologia

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

Clima

Zona Resița, 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 parametri de calcul: $a_g = 0.15g$, $T_c = 0.7sec$

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 $a_g=0,12g$, $T_c = 0,70s$.

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 de apă, alimentare cu energie electrica amplasate in zona.

Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata, ce cuprinde terenul initiatorilor PUZ, pentru care se solicita includerea in intravilan, exista retea de alimentare cu energie electrica. Pentru echiparea amplasamentului initiatorilor PUZ exista posibilitatea de racord a proprietariilor la retea stradala existenta.

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, investitiile 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 unui cazan 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:

In prezent terenurile cu functiunile de livada si agricol nu produc un impact asupra mediului inconjurator.

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. Optiunea populatiei

Optiunea populatiei prin punctul de vedere al Administratiei Publice Locale se confirma, cu privire la solicitarea beneficiarilor, prin eliberarea de catre Consiliul Judetean Caras Severin cu avizul primariei localitatii Mun. Resita, prin emiterea Certificatului de Urbanism nr. 228/06.06.2019.

Punct de vedere al elaboratorului.

Optiunea proiectantului este de comun acord cu solicitarea beneficiarilor de schimbare a functiunii de livada in functiune de locuire, functiuni complementare si servicii.

Proiectantul exprimă urmatoarele 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 REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII este posibilă având în vedere condițiile descrise mai sus.

2.9. Disfuncționalități ale amplasamentului inițiatorilor PUZ + soluții prioritari conform:

1. Terenul S=4.534mp, proprietatea inițiatorilor PUZ, 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, 1Resita Romana, 40226, 41671, 39487, 39488 fara obligativitatea de a participa la realizarea PUZ-ului.
4. Retea de apa și energie electrica existente, posibilitatea de racord a proprietariilor la rețeaua stradală existentă, investiție realizată de către beneficiari, proprietari.
5. Lipsa rețea canalizare. Apele uzate menajere vor fi preluate într-un bazin vidanșabil, 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. Incalzirea se va realiza prin intermediul unui cazan 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 parării 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 către beneficiari, conform legii.
9. Drumul de servitute prea îngust între parcelele Nr. top. 39488, 39487, având lățimea de 2.50m, propus spre a fi extins, investiție realizată de către proprietari.
10. Drum de servitute existent între parcelele Nr. top. 41671 și 40226 nejustificat, ambele terenuri având acces direct la drumul local.
11. Drum acces parcele Nr.top.: 33949, 37344, 37345, 37346, 1Resita Romana, 40226, 39487 prea îngust, propus a fi extins, 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.
12. Drum de pamant, și acces drum parcele Nr.top.: 39238, 39237, 39236, 41671 și 39488, peste proprietate privată Nr.top.39238, propus a fi modernizat, 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. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare



Au fost întocmite următoarele studii:

Anterior elaborării PUZ:

- Extras PUG Mun. Resita;
- Documentație cadastrală a beneficiarilor **C.F.33949, C.F.37344 și C.F.37345;**
- Studiu geotehnic al terenului Steren = 4.534mp pentru **C.F.33949, C.F.37344 și C.F.37345** întocmit de PFA Danciu Camelia;

Concomitent elaborării PUZ:

- Studiu privind evaluarea impactului activităților care se vor desfășura la obiectele de investiție **DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALĂ, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII.**

3.2. Prevederi ale PUG

PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Resita, prevede schimbarea de funcțiune a amplasamentului S=4.534mp în intravilan, și zonei studiate stabilite în urma consultării pe parcurs cu compartimentul de specialitate, cu destinația pentru locuințe individuale, funcțiuni complementare și servicii. În vederea dezvoltării zonei propuse de către inițiatori PUZ, prevederile PUG aprobat al Mun. Resita sunt permise.

Prin aprobarea prezentului PUZ, întocmit cf. Lg. 350/2001, privind propunerea de locuințe, funcțiuni complementare și servicii în intravilanul localității Resita a terenurilor aflate în intravilan a inițiatorilor PUZ se vor realiza lucrări de construcții și echipare edilitară, cu condiția respectării condițiilor de mediu și a confortului locuitorilor.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Schimbarea destinației terenului existent din livada și arabil în teren locuințe și funcțiuni complementare și servicii, nu va influența cadrul natural existent, condițiile de climă și morfologia terenului și va crea posibilități de valorificare a cadrului natural prin:

- Crearea unui microclimat clădirilor propuse;
- Respectarea zonelor de protecție (DL, edilitare);
- Amenajarea de spații plantate.

Construcțiile propuse se vor încadra în cadrul natural existent, având condiții de construibilitate bune, fără să creeze probleme deosebite în zonă.

3.4. Modernizarea circulației + prioritati

1. 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.
2. 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.
3. Drumul de servitute prea îngust între parcelele Nr. top. 39488, 39487, având lățimea de 2.50m, propus spre a fi extins, investiție realizată de către proprietari.
4. Drum de servitute existent între parcelele Nr. top. 41671 și 40226 nejustificat, ambele terenuri având acces direct la drumul local.
5. Drum acces parcele Nr.top.: 33949, 37344, 37345, 37346, 1Resita Romana, 40226, 39487 prea îngust, propus a fi extins, 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.
6. Drum de pamant, și acces drum parcele Nr.top.: 39238, 39237, 39236, 41671 și 39488, peste proprietate privată Nr.top.39238, propus a fi modernizat, 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.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona studiată prin prezentul PUZ se va include, după avizare și aprobare, în intravilanul localității Resita și va forma un UTR nou, ce va prelua în PUG-ul 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;



- Constructiile locuintelor vor fi realizate cu o plastica arhitecturala specifica zonei, pentru a se integra si armoniza cu constructiile deja existente;
- Se vor folosi material traditionale zonei: lemn, piatra, tigla ceramica etc;
- Se vor asigura racordurile la retelele edilitare existente;
- Categoriile circulatii: auto si pietonale;

Terenul initiatorilor PUZ ce se solicita a fi introdus in intravilanul Mun. Resita prin prezentul PUZ va face parte din zona functionala de locuinte, functiuni complementare si servicii.

Reglementări. Bilanț teritorial și indici urbanistici

Documentatia PUZ a fost intocmita pe suport topo si cadastral;

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

S-a cooperat cu initiatorii PUZ si Administratia Publica Locala pentru documentare;

Datorita pozitiei amplasamentului exista potential de dezvoltare precum si de asigurare de legaturi rutiere.

In contextul reglementarilor de perspectiva privind aria de influenta a localitatii, dispune de reale si avantajoase conditii de dezvoltare pentru constructii, pentru a deveni un viitor cartier de locuinte, ce se integreaza in zona de locuit existenta in vecinatate. In perioada actuala, aceasta zona prezinta un interes deosebit din partea localnicilor cat si strasierilor pentru edificarea de constructii de locuinte. Suprafata totală de teren a initiatorilor PUZ este de $S = 4.534\text{mp}$. Noua funcțiune a zonei studiate în cadrul PUZ-ului va rezolva următoarele obiective principale:

Initierea unei structuri funcționale a terenului aferent drumului local.

Schimbaria functiunii terenului proprietatea din livada si terenuri agricole aflate in proprietate privata in curti constructii pentru locuinte individuale, functiuni complementare si servicii.

Asigurarea circulatiei carosabile, parcare si pietonale la nivelul cerințelor în zonă și asigurarea legăturilor corespunzătoare cu drumurile existente ale localitatii.

S-a stabilit amplasarea constructiilor pe terenul studiat in PUZ, faza preliminara.

Asigurarea racordurilor la retelele publice existente in zona a amplasamentului studiat.

Asigurarea de spatii verzi.

S-au reglementat indicii urbanistici maximali POT si CUT.

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

C.U.T. MAX. PROPUS = 1.0

REGIM MAX. DE INALTIME

PROPUS: P+1E+M/DS+P+2E, conform Ghid07/2000.

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

NR.TOP.39488 = 823,00mp

S.MAX.CONSTR. = 288,05mp

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apa

Zona studiata dispune de posibilitatea de racord la retelele existente de apă.

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

Canalizarea apelor uzate menajere

Conform adresei Caras-Severin, Mun. Resita, in 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 locuintele propuse.

Alimentarea cu energie electrica

Se propune extinderea rețelei electrice aeriene existenta la limita ansamblului de locuinte aflat in studiu.

Retelele de distributie a energiei electrice propuse se vor stabili conform normelor PE I-32/1995 si a studiului de solutie ce se va realiza la urmatoarele faze de proiectare (autorizatie de construire).



Telecomunicatii si televiziune prin cablu

Reteaua de telecomunicatii si televiziune prin cablu se va putea realiza dupa solicitarea beneficiarului la societatile de telecomunicatii ce administreaza sistemul din zona.

Instalatii de incalzire

Pentru asigurarea cu agent termic a locuintelor se propune montarea de centrale termice pentru fiecare locuinta alimentate cu energie electrica sau combustibil solid (lemn).

3.7. Protecția mediului

Relatia cadrul natural – cadrul construit: In zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului. Evidentierea riscurilor naturale si antropice: nu sunt riscuri naturale sau artificiale in zona studiata. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona: nu e cazul.

“EVALUAREA IMPACTULUI ACTIVITATILOR CARE SE VOR DESFASURA LA OBIECTIVUL DE INVESTITIE “DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII” Caras-Severin, Mun. Resita, in Dealul Lupacului, str. FN, Nr. FN, C.F.33949, C.F.37344, C.F.37345, asupra confortului și sanatatii populatiei din zona considera ca poate avea un impact pozitiv din punct de vedere socioeconomic in zona.

Gospodarie comunală

Constructiile nu produc in principal noxe de poluare a aerului, solului sau apei. In acest sens se vor respecta conditiile sanitare de depozitare controlata a deseurilor. Gunoiul rezultat este de tip menajer si va fi depozitat in pubele, sortat pe categorii. Evacuarea deseurilor se va face centralizat prin contract cu institutiile primariei localitatii Resita. Pentru eliminarea unor eventuale surse de poluare (mirosuri, praf etc.) sunt necesare masuri de interventie pentru eliminarea impactului pe care il poate produce un fond nou construit, prin:

- Plantarea de zone verzi ramase libere, in amplasament;
- Asigurarea conditiilor pentru parcare auto, in amplasamentul propriu, in scopul evitarii poluarii solului;
- Folosirea de materiale de constructii care sa asigure, in exploatare, conditii de siguranta a constructiilor si conditii sanitare;
- Eliminarea disfunctionalitatilor identificate a cailor de comunicatii auto prin asfaltarea lor.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru a facilita prevederea si urmarirea realizarii obiectivelor de utilitate publica au fost realizate urmatoarele operatiuni:

Listarea obiectivelor de utilitate publica;

Tabelul cu obiectivele de utilitate publica pe domenii, prevazute in PUZ, este prezentat in plansa A05, 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 A05, 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 A05, privind Proprietatea asupra terenurilor.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Amenajarea urbanistică propusă pentru zona studiată precum și schimbarea funcțiunii terenurilor proprietati intravilan initiatorilor 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 infiltratie se va realiza perimetral pentru eliminarea excesului de umiditate din crusta deluviala. Conform studiului geotehnic, terenul este bun de fundare, riscul geotehnic este redus.

Dupa avizarea si aprobarea prezentului PUZ – DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII, a solicita Primariei Mun. Resita, a fi introdus in viitorul PUG ce va fi intocmit. Profilul noilor constructii 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.



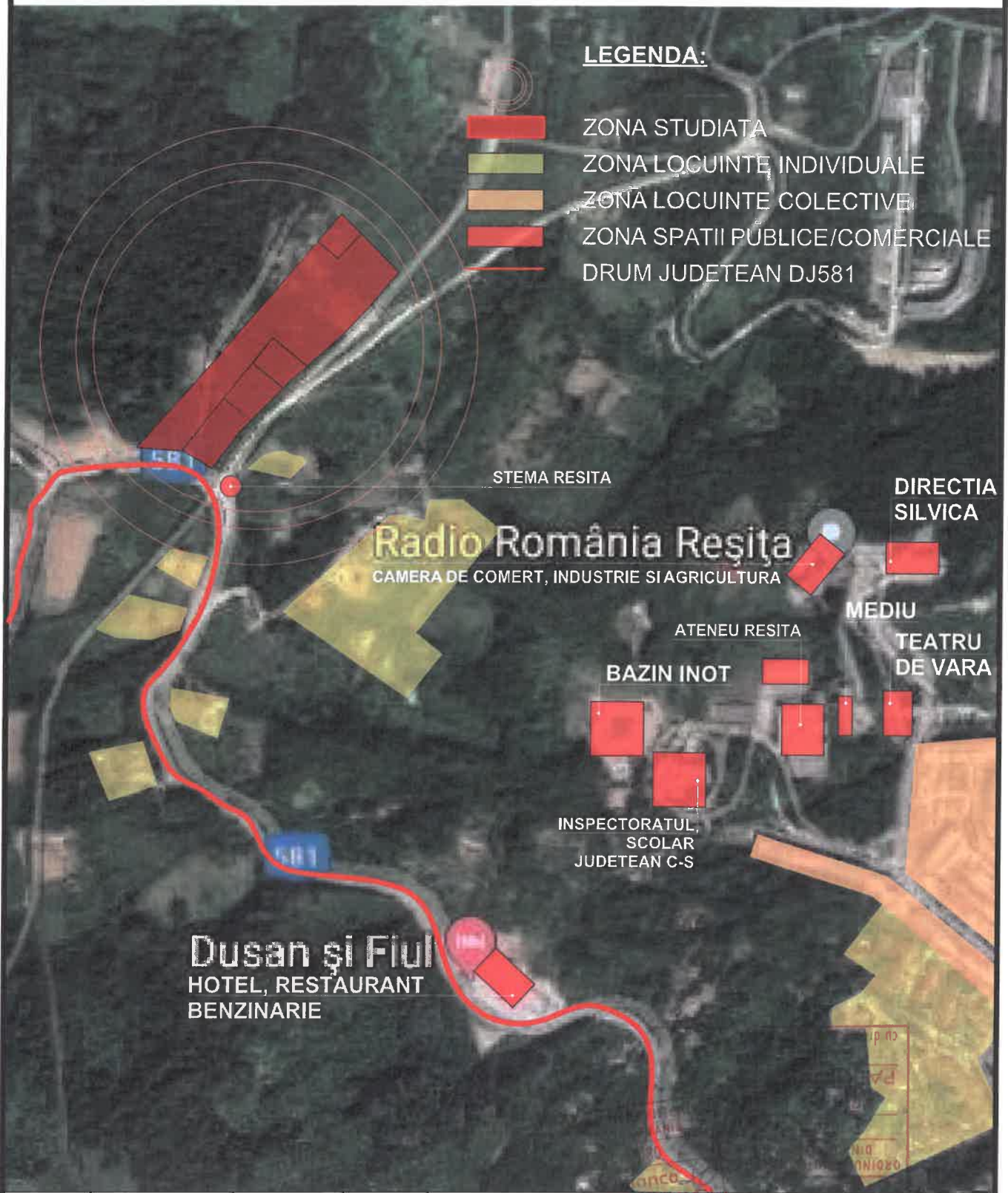
Prevederile PUZ –ului devin aplicabile și operaționale numai după avizarea în Comisia Tehnica de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Caraș Severin și aprobarea sa de către Consiliul Local al localității Resita, conform anexa Legea nr.350/2001 și după obținerea avizului 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...../..... și Anexa la HCLnr.....2017.

INTOCMIT,
arh. Bianca Palcovici



VERIFICAT,
arh. Ioana Laura Andres

PLAN DE INCADRARE IN ZONA SC. 1:5000



LEGENDA:

- ZONA STUDIATA
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA SPATII PUBLICE/COMERCIALE
- DRUM JUDETEAN DJ581

STEMA RESITA

DIRECTIA SILVICA

Radio România Reșița
CAMERA DE COMERT, INDUSTRIE SI AGRICULTURA

MEDIU

ATENEU RESITA

TEATRU DE VARA

BAZIN INOT

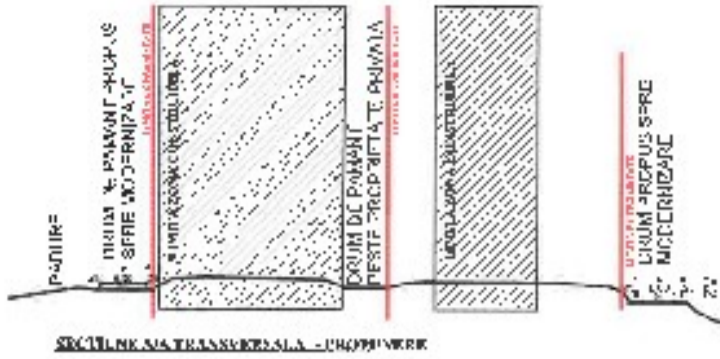
INSPECTORATUL SCOLAR JUDETEAN C-S

Dusan și Fiul
HOTEL, RESTAURANT
BENZINARIE

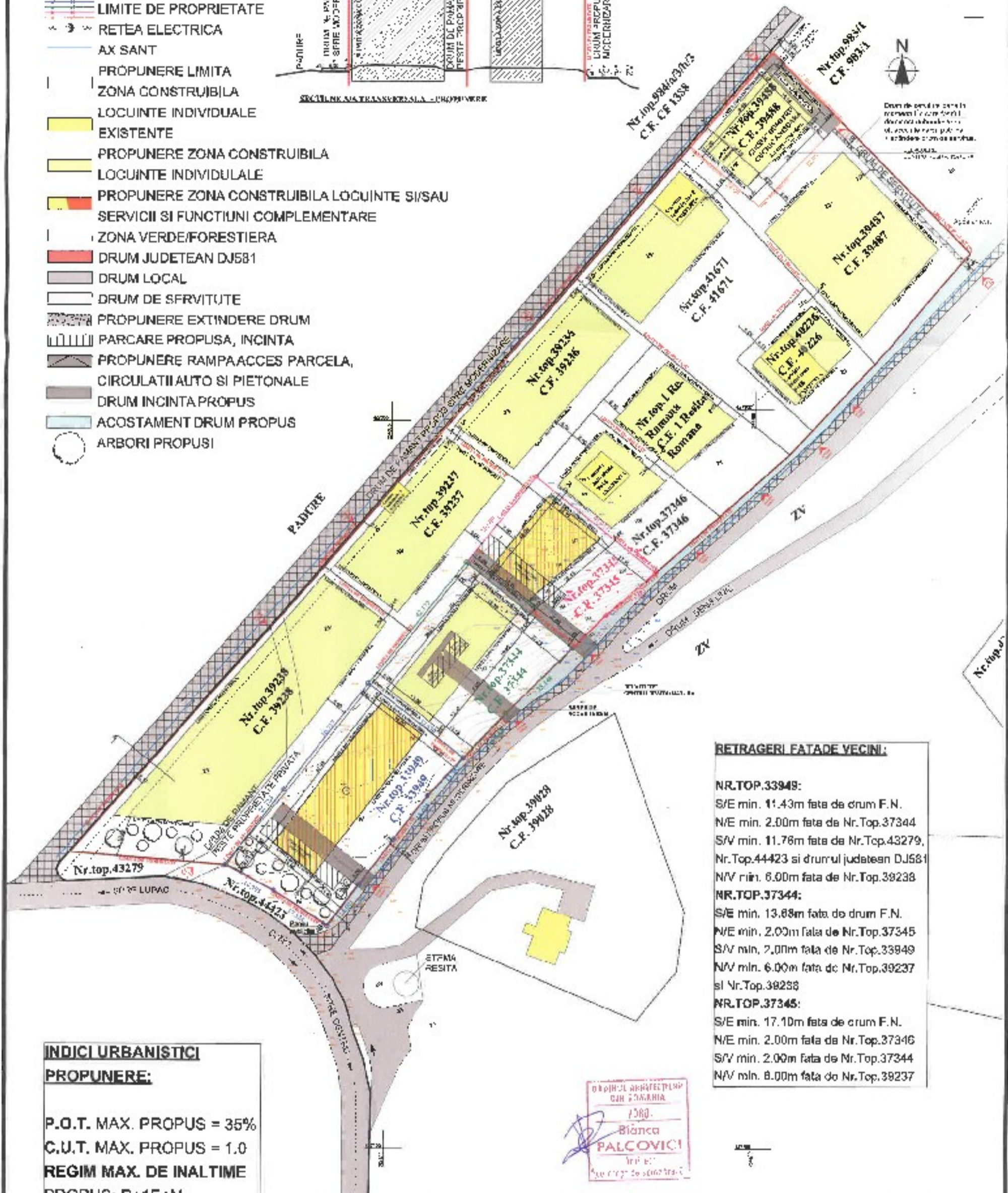
VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA		
<PALCOVICI BIANCA B.I.A.> <small>Timis, Timisoara, Cal. Sagului, Nr. 1-3, Sc. B, Ap.9, C.I.F. 32835034 E-mail bpalcovici@gmail.com, Tel. 0040733077277</small>				Beneficiar:	Proiect nr:
				WINSCH GABRIEL IOAN, sotia WINSCH NICOLETA, MANOLESCU DANIELA-RAMONA	07-2018
				Amplasament: Caras-Severin, Mun. Resita, str. FN, Nr. FN, C.F.33949, C.F.37344, C.F.37345	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Titlu proiect:	Faza Documentatie
SEF PROIECT	arh.BIANCA PALCOVICI		1:5000	P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII	P.U.Z.
PROIECTAT	arh.BIANCA PALCOVICI				
DESENAT	arh.BIANCA PALCOVICI		Data:	Titlu plansa:	Plansa nr:
VERIFICAT	arh.ANDRES IOANA LAURA		07.2019	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	A01

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
- PROPUNERE ZONA CONSTRUIBILA LOCUINTE SI/SAU SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA VERDE/FORESTIERA
- DRUM JUDETEAN DJ581
- DRUM LOCAL
- DRUM DE SFRVITUTE
- PROPUNERE EXTINDERE DRUM
- PARCARE PROPUISA, INCINTA
- PROPUNERE RAMPA ACCES PARCELA, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE
- DRUM INCINTA PROPUIS
- ACOSTAMENT DRUM PROPUIS
- ARBORI PROPUSI



Drum de servitute pentru terenul nr. 43279 din cartierul nr. 1 din zona de servitute nr. 43279 din cartierul nr. 1 din zona de servitute nr. 43279.



INDICI URBANISTICI

PROPUNERE:

- P.O.T. MAX. PROPUIS = 35%
- C.U.T. MAX. PROPUIS = 1.0
- REGIM MAX. DE INALTIME PROPUIS: P+1E+M
- 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

RETRAGERI FATADE VECINI:

- NR.TOP.33949:**
S/E min. 11.43m fata de drum F.N.
N/E min. 2.00m fata de Nr.Top.37344
S/V min. 11.76m fata de Nr.Top.43279, Nr.Top.44423 si drumul judetean DJ581
N/V min. 6.00m fata de Nr.Top.39238
- NR.TOP.37344:**
S/E min. 13.88m fata de drum F.N.
N/E min. 2.00m fata de Nr.Top.37345
S/V min. 2.00m fata de Nr.Top.33949
N/V min. 6.00m fata de Nr.Top.39237 si Nr.Top.39238
- NR.TOP.37345:**
S/E min. 17.10m fata de drum F.N.
N/E min. 2.00m fata de Nr.Top.37346
S/V min. 2.00m fata de Nr.Top.37344
N/V min. 8.00m fata de Nr.Top.39237

PROIECTANT
BIANCA PALCOVICI
1380
Bianca PALCOVICI
1380

PROIECTANT	NUME	SIGNATURA	CERINTA	Beneficiar:	Proiect nr.			
	<PALCOVICI BIANCA B.I.A.>			WINSCH GABRIEL IOAN, soția WINSCH NICOLETA, MANOLESCU DANIELA-RAMONA	07-2018			
APLICANT	NUME	SIGNATURA	Scara:	Amplasament: Drumul Judetean Nr. 43279, 37344, 37345, 37346, 37347, 37348, 37349, 37350, 37351, 37352, 37353, 37354, 37355, 37356, 37357, 37358, 37359, 37360, 37361, 37362, 37363, 37364, 37365, 37366, 37367, 37368, 37369, 37370, 37371, 37372, 37373, 37374, 37375, 37376, 37377, 37378, 37379, 37380, 37381, 37382, 37383, 37384, 37385, 37386, 37387, 37388, 37389, 37390, 37391, 37392, 37393, 37394, 37395, 37396, 37397, 37398, 37399, 37400, 37401, 37402, 37403, 37404, 37405, 37406, 37407, 37408, 37409, 37410, 37411, 37412, 37413, 37414, 37415, 37416, 37417, 37418, 37419, 37420, 37421, 37422, 37423, 37424, 37425, 37426, 37427, 37428, 37429, 37430, 37431, 37432, 37433, 37434, 37435, 37436, 37437, 37438, 37439, 37440, 37441, 37442, 37443, 37444, 37445, 37446, 37447, 37448, 37449, 37450, 37451, 37452, 37453, 37454, 37455, 37456, 37457, 37458, 37459, 37460, 37461, 37462, 37463, 37464, 37465, 37466, 37467, 37468, 37469, 37470, 37471, 37472, 37473, 37474, 37475, 37476, 37477, 37478, 37479, 37480, 37481, 37482, 37483, 37484, 37485, 37486, 37487, 37488, 37489, 37490, 37491, 37492, 37493, 37494, 37495, 37496, 37497, 37498, 37499, 37500	1:1000	Titlu proiect:	P.U.Z. DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI SERVICII	Plan Documentatie
DEZINTEGRAT	NUME	SIGNATURA	Data:	Titlu posesie:	Plan nr.			
			07.2019	REGLEMENTARI URBANISTICE	A03			

PROPUNERE:

NR.TOP.33949:

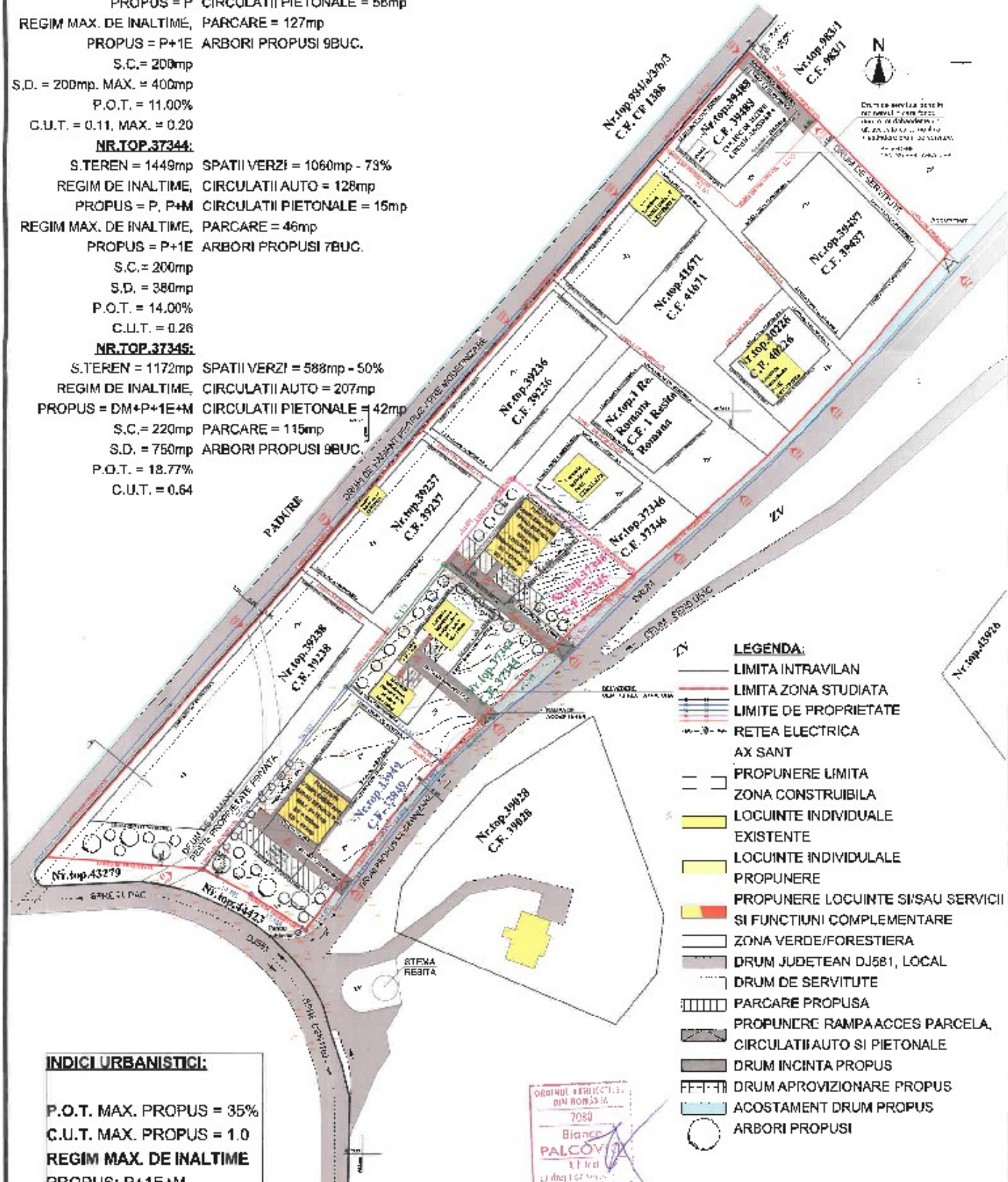
S.TEREN = 1913mp SPATII VERZI = 1319mp - 69%
REGIM DE INALTIME, CIRCULATII AUTO = 211mp
PROPUS = P CIRCULATII PIETONALE = 58mp
REGIM MAX. DE INALTIME, PARCARE = 127mp
PROPUS = P+1E ARBORI PROPUSI 9BUC.
S.C. = 200mp
S.D. = 200mp. MAX. = 400mp
P.O.T. = 11.00%
C.U.T. = 0.11, MAX. = 0.20

NR.TOP.37344:

S.TEREN = 1449mp SPATII VERZI = 1060mp - 73%
REGIM DE INALTIME, CIRCULATII AUTO = 128mp
PROPUS = P, P+M CIRCULATII PIETONALE = 15mp
REGIM MAX. DE INALTIME, PARCARE = 46mp
PROPUS = P+1E ARBORI PROPUSI 7BUC.
S.C. = 200mp
S.D. = 380mp
P.O.T. = 14.00%
C.U.T. = 0.26

NR.TOP.37345:

S.TEREN = 1172mp SPATII VERZI = 588mp - 50%
REGIM DE INALTIME, CIRCULATII AUTO = 207mp
PROPUS = DM+P+1E+M CIRCULATII PIETONALE = 42mp
S.C. = 220mp PARCARE = 115mp
S.D. = 750mp ARBORI PROPUSI 9BUC.
P.O.T. = 18.77%
C.U.T. = 0.64



INDICI URBANISTICI:

P.O.T. MAX. PROPUS = 35%
C.U.T. MAX. PROPUS = 1.0
REGIM MAX. DE INALTIME
PROPUS: P+1E+M
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

ORDINUL ARCHITECTULUI
DIN ROMANIA NR.
7080
Bianca
PALCOVICI
Arhitect
12 Noiembrie 2018

PROIECTANT		SINANTURA		CERTIFCATA					
NUME	SINANTURA	NUME	SINANTURA	NUME	SINANTURA				
<PALCOVICI BIANCA S.R.L.> Str. Independenta nr. 12, et. 2, sector 4, Bucuresti CNP: 316257676100001, Tel: 0722 247777						Beneficiar:		Proiect nr.:	
				WINSCH GABRIEL IOAN, sora WINSCH NICOLETA, MANOLESCU DANIELA-RAMONA		07-2018			
Aplicatie nr. 10/2018-2019, Nr. 108/2019, Nr. 11/11/2019, Nr. 11/11/2019, Nr. 11/11/2019						Titlu proiect:		Paj. Documente:	
SPECIFICATIE				NUME		SINANTURA		Scara:	
SEF PROIECT				ing. BIANCA PALCOVICI				1:1000	
PROIECTAT				ing. BIANCA PALCOVICI				Data:	
DESEINAT				ing. BIANCA PALCOVICI				07.2019	
VERIFICAT				ing. ANDREI IOANA LILIANA				Titlu plan:	
						PROPUNERE CONCEPT CONSTRUCTII SI MOBILARE URBANA		Paj. nr. A04	

Responsabil documentul este arhitectul si nu este raspundabil de autenticitatea si validitatea datelor din plan. Pentru detalii si modificari se vor lua in considerare toate planurile si schitele care au fost prezentate si aprobate de comisia de proiectare.