

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA PROIECTULUI: ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „FUNCTIUNI MIXTE, SERVICII SI COMERT, SALA EVENIMENTE, SPATII DE CAZARE, SPATII DE AGREMENT”

AMPLASAMENT: Jud. Caras-Severin, mun. Resita, CF. Nr.: 36808, nr. Top.:36808

BENEFICIAR: S.C. CAIUS COMTUR S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. URBAN47 STUDIO S.R.L.

Mun. Timisoara, Str. Dragasni, nr. 6/A, ap. 16

e-mail: mircea.putan@gmail.com

COORDONATOR URBANISM: arh. Urb. Ozana Apostol

FAZA: Faza pregatitoare

DATA ELABORĂRII: 2024

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării, în calitate de proprietar al terenului în suprafața de 10977,00 mp., ce face obiectul de studiu al prezentei documentații, identificate prin C.F. nr. 36808 Resita, situat în intravilanul municipiului Resita, județul Caras-Severin, nr. Top. 36808, dorește întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a incintei ca zonă mixta cu functiuni de servicii si comert, spatii cazare si zona agrement.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 418 din 09.12.2024, eliberat de către Primăria Municipiului Resita, pentru terenul situat în zona de sud-est a localității, pe strada Minda.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR

- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep., Legea 350/2001 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil;
- P.U.G. al Municipiului Resita aflat în vigoare;
- Noul P.U.G. al Municipiului Resita, aflat în lucru;
- P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Resita nr. 352 / 18.08.2022 – „REALIZARE PUZ HALA MINDA – SPATIU MULTIFUNCTIONAL DEDICAT INDUSTRIILOR CREATIVE”

1.3.2. SURSE DE FUNDAMENTARE SAU STUDII ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PREZENTUL P.U.Z.

Nu este cazul.

2. OPERAȚIUNI PROPUSE

2.1. AMPLASAMENT

Incinta reglementată se află în intravilanul Municipiului Resita, în zona de sud-est a localității, pe strada Minda, identificată prin C.F. nr. 36808 Resita. Terenul este cuprins de noul P.U.G. al municipiului Resita aflat în lucru.

Conform Reglementarilor propuse prin viitorul P.U.G., terenul are destinația “UID” – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI UNITATI AGRICOLE.

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – nr. Cad. Limita intravilan mun. Resita;
- la Sud – nr. Cad. 34558, 34577, 30619, (teren proprietate privată), 34640 (teren proprietate privată, Paraul Sodol, Strada Minda);
- la Est – nr. Cad. 34630 (teren proprietate privată),
- la Vest – nr. Cad. 38363 (teren proprietate privată).

2.2. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Incinta studiată are o suprafață totală de 10977 mp, conform extras C.F. nr. 36808 Resita, având o formă neregulată în plan. În prezent pe teren se afla următoarele construcții:

Crt.	Nr. Cad./Nr. Top	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	36808-C1	Loc. Resita, Jud. Caraș- Severin	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:173 mp; Birou pereti-caramida arsa/planseu-beton/acoperis-taba/nu detine certificat energetic si lift

A1.2	36808-C2	Loc. Resita, Jud. Caraș- Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:66 mp; Birou pereti-caramida arsa/planseu-beton/acoperis- tabla/nu detine certificat energetic si lift
A1.3	36808-C3	Loc. Resita, Jud. Caraș- Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:390 mp; Atelier pereti-caramida arsa/planseu-beton/acoperis- tabla/nu detine certificat energetic si lift
A1.4	36808-C4	Loc. Resita, Jud. Caraș- Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:517 mp; Magazie pereti-caramida arsa/ planseu-beton/ acoperis-tabla/nu detine certificat energetic si lift
A1.5	36808-C5	Loc. Resita, Jud. Caraș- Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:282 mp; Magazie pereti-caramida arsa/planseu-beton/ acoperis-tabla /nu detine certificat energetic si lift
A1.6	36808-C6	Loc. Resita, Jud. Caraș- Severin	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; Cabina portar pereti-caramida arsa/planseu-beton/ acoperis-tabla/nu detine certificat energetic si lift

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	S.C. CAIUS COMTUR S.R.L.	36808 Arad	10977	Curti constructii	DA	-

2.3. PREVEDERI ALE P.U.G.- ULUI MUN. RESITA APROBAT

DESTINATIA ZONEI, din PUG: „UID” – ZONA UNITATILOR INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE SI UNITATI AGRICOLE;

FUNCTIUNI ADMISE: Productie de tip industrial, platforme sau constructii de depozite centralizate, grupuri sociale ale acestor unitati, care sa cuprinda sedii de firma, birouri, zone pentru rezolvarea utilitatilor proprii pentru incalzire, alimentare cu apa potabila, apa industriala, canalizare menajera, pluviala si statii de epurare proprie, instalatii de diminuare a noxelor, puncte de furnizare a energiei electrice pentru incinta.

CONDITIONARI SI RESTRICTII:

Se interzice amplasarea unor unitati de productie care prin necesitati tehnologice impuse depasesc limitele parcelei din proprietate.

Se interzic unitati ce au surse de poluare de orice fel in apropierea zonelor rezidentiale. Unitatile existente, care prin extinderi in timp au ajuns limitrofe cu zonele rezidentiale sunt obligate sa-si ia toate masurile de protectie a mediului, care sa diminueze la maximum noxele.

La alegerea amplasamentelor noi de unitati industriale se va tine cont de conditiile de mediu – clima, relief, retea hidrografica, caracteristicile solului. Unitatile economice cu surse de poluare a atmosferei vor fi amplasate in zone cu ventilatie naturala, ce asigura dispersia si dilutia poluantilor, nu peste zone locuite.

Se impune asigurarea acceselor la cai de comunicatie rutiera si acces carosabil in incinta. Pentru vizitatori, in cazul incintelor inchise, se va rezolva parcare autoturismelor fie in incinta, pe locuri speciale sau in afara ei.

Se interzice amplasarea unitatilor care prezinta pericole de incendiu sau explozii aparute in proces tehnologic sau prin depozitare in apropierea zonelor rezidentiale.

2.4. FUNCȚIUNEA SOLICITATĂ DE INVESTITOR ȘI PROPUȘĂ PRIN STUDIUL REALIZAT PENTRU AVIZUL DE OPORTUNITATE

Funcțiunea propusă pe amplasament este mixta: Servicii si comert, zona agrement, spatii de cazare.

- In prezent terenul beneficiaza de un acces din strada Minda si se doreste pastrarea acestuia;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice. Se doreste refunctionalizarea parcelei din unitati industriale si depozitare in servicii si comert si zone de agrement;
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parările și spațiile verzi.

Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

3. INDICATORII PROPUȘI

3.1. INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

Situația existentă conform P.U.G. :

In prezent, terenul nu este reglementat.

Situația propusă :

P.O.T. existent = **50%**

C.U.T. existent = **1,75**

S teren = **10977,00 mp**

Regim de inaltime: **S+P+2E+Er**

Spatii verzi:

- **min. 20%** si se vor respecta prevederile anexei 6 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996, rep.

Parcaje:

- Se vor respecta prevederile anexei 5 a Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HG 525/1996, rep.

3.2. SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Prin prezentul P.U.Z. se propune refunctionalizarea terenului din zona de depozite si servicii, industrie usoara in zona cu functiuni mixte: Servicii si comert, zona agrement si spatii de cazare cu functiuni complementare.

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

4.1. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul se află în intravilanul municipiului Resita, avand o forma neregulata in plan. Parcela are acces existent in partea sudica si detine in prezent 6 constructii existente.

Bilant teritorial existent:

Suprafata construita: **1459 mp;**

Suprafata construita desfasurata: **1632 mp;**

P.O.T. existent: **13.29%**

C.U.T. existent: **0.15**

Vecinătățile amplasamentului propus pentru reglementare sunt următoarele:

- la Nord – nr. Cad. Limita intravilan mun. Resita;
- la Sud – nr. Cad. 34558, 34577, 30619, (teren proprietate privata), 34640 (teren proprietate privata, Paraul Sodol, Strada Minda;
- la Est – nr. Cad. 34630 (teren proprietate privata),
- la Vest – nr. Cad. 38363 (teren proprietate privată).

4.2. SITUAȚIA PROPUȘĂ – PROPUNERI PRIVIND INTERVENȚIILE URBANISTICE

4.2.1. TERITORIUL CARE URMEAZĂ SĂ FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z.

Incinta studiată are suprafața totală de 10977,00 mp. Investițiile urbanistice în zonă se referă la asigurarea unui acces (intrare și ieșire autovehicule din/în incintă)

Amplasarea pe teren a construcțiilor se va face conform planșei desenate **U03 CONCEPTUL PROPUS**.

Limita edificabilă poate fi modificată după obținerea avizelor de amplasament solicitate prin Certificatul de Urbanism, respectându-se astfel zonele de protecție și de siguranță a posibilelor rețele care traversează parcela.

4.2.2. OBIECTIVELE PRINCIPALE PROPUSE PENTRU ACEASTĂ INVESTIȚIE

Inițiatorul prezentei documentații propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanist în zonă mixtă – servicii și comerț și locuire.

De asemenea proiectul de investiție urmărește:

- În prezent terenul beneficiază de un acces din strada Minda și se dorește păstrarea acestuia;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice. Se dorește refuncționalizarea parcelei din unități industriale și depozitare în servicii și comerț și zone de agrement;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: reglementarea ca zonă cu funcțiuni de servicii și comerț și locuire și funcțiuni complementare, prin realizarea de construcții, având regim maxim de înălțime $S+P+2E+Er$, $h_{max}=20,00m$, alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare, amenajare spațiu verde și amplasare de elemente publicitare, platforme și amenajări tehnico-edilitare, racorduri la rețelele tehnico-edilitare, împrejmuire și alte construcții conexe.

Prezentul P.U.Z. se corelează cu viitorul Planul Urbanistic General al municipiului Resita și cu tendința de dezvoltare a zonei sud-est, urmărind integrarea în spațiul urban a clădirilor nou propuse.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea autovehiculelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

4.2.3. BILANȚUL TERITORIAL AL INCINTEI STUDIAȚE

ZONĂ MIXTA – SERVICII ȘI COMERT, LOCUIRE COLECTIVĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE* (ScLc)

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	13.29%	50,00%
C.U.T.	0.15	1.75

4.2.4. REGLEMENTĂRI PRIVIND ASIGURAREA ACCESURILOR, PARCAJELOR ȘI UTILITĂȚILOR

Accesul la parcelă se va realiza de pe stradă. În incinta terenului se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Canalizare menajeră

Se vor realiza bransamente la rețelele existente în zona

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor, cele de pe copertine și apele pluviale de pe drumuri unde nu există riscul infestării cu hidrocarburi se vor evacua gravitațional printr-un sistem de cămine și conducte și vor fi conduse către un bazin de colectare. Apa depozitată se va utiliza pentru întreținerea spațiilor verzi.

Apele pluviale de pe platformele auto vor fi directionate către un separator de hidrocarburi și apoi către bazinul colector.

După ce se vor construi rețele în zona, beneficiar va realiza bransamentul.

Alimentare cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racordul la rețeaua existentă în zonă.

Alimentarea cu energie termică

Se va realiza bransamentul la rețeaua existentă în zona (dacă e cazul).

4.2.5. REGLEMENTĂRI OBLIGATORII SAU DOTĂRI DE INTERES PUBLIC

Nu se propun dotări de interes public.

4.2.6. CAPACITĂȚI ȘI INDICATORI MAXIMALI PENTRU VOLUME DE MARFĂ VEHICULE, EMISII DE NOXE

Nu este cazul.

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului reglementat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat, destinația actuală a acestuia nefiind corespunzător exploatată, se prezintă ca o disfuncționalitate, ținând cont de dezvoltarea desfășurată în vecinătate și cu celelalte zone cu funcțiuni mixte dezvoltate sau în curs de dezvoltare în zona din proximitate.

La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează construcții noi de servicii, zone de agrement și spații de cazare, creând astfel noi locuri de muncă rezultând consecințe în plan economic și social pozitive.

6. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPORTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Investiția va fi finanțată din fonduri private, iar acestea vor fi alocate astfel: cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice, cheltuieli cu amenajarea acceselor carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de către autoritățile publice locale

Nu este cazul, deoarece costurile pentru realizarea investițiilor vor cădea în sarcina investitorilor.

Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Nu este cazul.

7. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției este oportună datorită dezvoltării diversității serviciilor în zona, ridicând astfel calitatea vieții pentru fostul cartier industrial care este în proces de

refuncționalizare. Funcțiunile propuse relaționează cu tendința de dezvoltare și urbanizare a zonei.

Astfel, din considerente funcționale propunerea este considerabil oportună, contribuind la o dezvoltare echilibrată a zonei.

Din considerente economice, faptul că o asemenea investiție implică plata perpetuă de taxe și impozite substanțiale către bugetul local, generând totodată locuri de muncă, atât pe perioada construcției, cât și ulterior pe perioada de exploatare, consecințele în plan economic și social sunt pozitive.

Specialist R.U.R.
arh. Urb. Ozana Apostol


