

Proiectant general:
S.C. UNITH2B S.R.L

Beneficiar: **Municipiul Resita**
Proiect: " **Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zone rezidentiale, cu locuinte colective si functiuni complementare pe malul drept al raului Barzava (Triajul Tiglarie, Fabrica de Refractare si depozitul de fier vechi) si malul stang al raului Barzava (Fierul Vechi si Samota), Municipiul Resita**"

Adresa:

- **Resita, malul drept al raului Barzava(Triajul Tiglarie, Fabrica de refractare si depozitul de fier vechi), jud. Caras-Severin**
- **Resita, malul stang al raului Barzava(Fierul vechi si Samota), Jud. Caras-Severin**

Proiect nr.: **04/ 2019**

Faza: C.U.

MEMORIU JUSTIFICATIV
in vederea
CONSULTARII OPINIEI PUBLICULUI

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului:

" **Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zone rezidentiale, cu locuinte colective si functiuni complementare pe malul drept al raului Barzava (Triajul Tiglarie, Fabrica de Refractare si depozitul de fier vechi) si malul stang al raului Barzava (Fierul Vechi si Samota), Municipiul Resita**"

1.2. Amplasamentul:

- **Resita, malul drept al raului Barzava(Triajul Tiglarie, Fabrica de refractare si depozitul de fier vechi), jud. Caras-Severin**
- **Resita, malul stang al raului Barzava(Fierul vechi si Samota), Jud. Caras-Severin**

1.3. Titularul / beneficiarul investitiei:

Municipiul Resita

1.4. Elaboratorul proiectului:

Proiectant general: S.C. UNITH2B S.R.L

1.5. Numar proiect (contract)

04/ 2019

1.6. Faza de proiectare

C.U.

1.7. Obiectul si scopul documentatiei

Prezenta documentatie a fost elaborata in scopul obtinerii Certificatului de Urbanism pentru o restructurare urbanistica prin intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in orasul Resita pentru proiectul " Elaborare Plan Urbanistic Zonal (PUZ) - Zone rezidentiale, cu locuinte colective si functiuni complementare pe malul drept al raului Barzava (Triajul Tiglarie, Fabrica de Refractare si depozitul de tier vechi) si malul stang al raului Barzava (Fierul Vechi si Samota), Municipiul Resita"

Prin proiect se urmareste analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: PUZ- ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, intravilan Resita, zona Stavila, C.F. 30653, C.F. 34569, C.F. 36038, C.F. 34575, C.F. 34436, C.F. 34574, S totala teren 101776.28 m2 . Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul municipiului Resita, în partea de est, cu accese noi legate de sistemul stadal existent in Resita, a unor locuințe și funcțiuni complementare, pe o suprafața de 101 776.28 mp de teren.

Caracteristici ale amplasamentelor: - se constituie terenuri situate în intravilanul localității Resita.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Zonificarea funcțională a terenurilor pentru locuințe, dotări complementare, circulații și zone verzi;
- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție etc.
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, corelarea cu străzile existente
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, parcaje, etc. . Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.
- Protecția mediului;

2. SITUATIA EXISTENTA

2.1. Descrierea amplasamentului

Amplasamentul studiat pentru propunerea Planului Urbanistic Zonal este alcatuit din sase terenuri diferite, cu numere cadastrale diferite, astfel ca:

- **Primul teren**, inregistrat cu **in cartea funciara cu nr. 30653, nr. Cadastral 30653** are o **suprafata de 85508 mp**. Acesta este situat pe malul drept al Raului Barzava.
- **Al doilea teren** este inregistrat cu **in cartea funciara cu nr. 34569 si nr cadastral nr. 34569** are **suprafata de 10229 mp** si este mentionat in CF ca teren cu terasamente de cale ferata. Acesta este situat pe malul stang al Raului Barzava.

- **Al treilea teren este inregistrat cu in cartea funciara cu nr. 36038 si nr cadastral nr. 36038 are suprafata de 2333 mp.** Acesta este situat pe malul stang al Raului Barzava.
- **Al patrulea teren este inregistrat cu in cartea funciara cu nr. 34575 si nr cadastral nr. 4824 are suprafata de 1979 mp.** Acesta este situat pe malul stang al Raului Barzava.
- **Al cincilea teren este inregistrat cu in cartea funciara cu nr. 34436 si nr cadastral nr. 34436 are suprafata de 564 mp.** Acesta este situat pe malul stang al Raului Barzava.
- **Al saselea teren este inregistrat cu in cartea funciara cu nr. 34574 si nr cadastral nr. 4822 are suprafata de 1163.28 mp.** Acesta este situat pe malul stang al Raului Barzava.

Proiectul de PUZ se va realiza astfel pe o suprafata totala de 101776.28 mp, rezultata din insumarea suprafetelor celor sase terenuri mentionate mai sus.

Terenurile sunt situate în sud-estul municipiului Resita, amplasat la nord față de strada Valiugului. Vecinătățile sunt: - la nord ezista o zona impadurita - la vest se afla Raul Barzava , dincolo de care terenul se invecineaza cu Gradina Zoologica Ion Crisan(UTR 51), la sud se intalneste o zona cu locuinte individuale, moara Juracek ce fac parte din UTR 14- ZONA STAVILA, iar la Est se invecineaza cu o alta zona de locuinte individuale si cateva unitati de productie/depo-uri. Cel doua terenuri de la cele doua nr. cadastrale vizate de proiect sunt situate in apropiere una de cealalta, fiind separate de Raul Barzava.

Terenul de la CF cu nr. 30653 face parte din UTR 52, definit ca Zona productie Cărămidă refractară, in RLU. Celelalte terenuri fac parte din UTR 52b, definit ca Zona productie Depou locomotive in RLU.

2.3. Caracteristicile constructiei/terenului, descrierea situatiei existente

Terenul nr 1, cartea funciara cu nr. 30653, Nr. Cad 30653

Tipologie teren: Teren folosit anterior pentru functiuni industriale

Funcțiunea : Fosta fabrica de Caramida Refractara- In stare avansata de degradare, se propune spre demolare

Suprafata teren (conform acte): 85508.00 mp

Suprafata teren (conform masuratori): 85508.00 mp

Suprafata construita: Imobilele prezente pe teren sunt in stare avansata de degradare, se propune spre demolare

Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita.**

Terenul nr .2, cartea funciara cu nr. 34569, Nr. Cad 4815

Tipologie teren: Teren cu terasamente de cale ferata

Funcțiunea : Teren intravilan

Suprafata teren (conform acte): 10229,10 mp

Suprafata teren (conform masuratori): 10229 mp

Suprafata construita: -

Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita.**

Terenul nr 3, cartea funciara cu nr. 36038, Nr. Cad 36038, Nr Top:

587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/g

Suprafata teren (conform acte): **2333 mp**

Suprafata teren (conform masuratori): 2332.76 mp

Suprafata construita: 845 mp la sol; din HALA de PRODUCTIE din beton armat si structura metalica, constructie realizata inainte de 1980.

Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita.**

Terenul nr 4, cartea funciara cu nr. 34575, Nr. Cad 4824, Nr Top:

587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/j

Suprafata teren (conform acte): **1979 mp**

Suprafata teren (conform masuratori): 1979.07 mp

Suprafata construita: 0 mp

Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita.**

Terenul nr 5, cartea funciara cu nr. 34436, Nr. Cad 34436, Nr Top:

587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/i

Suprafata teren (conform acte): **564 mp**

Suprafata teren (conform masuratori): 563.74

Suprafata construita: 0 mp

Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita.**

Terenul nr 6, cartea funciara cu nr. 34574, Nr. Cad 4822, Nr Top:

587/d/52/b/1/a/1/a/12/2/10/2/21/2/a/1/1/a/2/1/1/1/4/b/2/h

Suprafata teren (conform acte): **1163.28 mp**

Suprafata teren (conform masuratori): **1163.0 mp**

Suprafata construita:

- Regim proprietate: Aflat in proprietatea **Municipiului Resita**

3. SITUATIA PROPUASA

3.1. Caracteristicile constructiilor si interventiilor propuse PUZ RESITA

Tipul propunerii: Plan Urbanistic Zonal

Localizare: Cartier Stavila Resita

Funcțiuni principale: Locuinte individuale, locuinte colective, acces auto si pietonal, spatii verzi, spatii publice amenajate si dotari adiacente functiunii de locuire.

Suprafata teren (conform acte): $85508 + 10229 + 2333 + 1979 + 564 + 1163.28 = 101776.28 \text{ mp}$

Suprafata teren (conform masuratori): 101776.28 mp

3.2. Descrierea lucrarilor de interventie propuse

3.2.1. Propuneri arhitectura si urbanism

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de propunerea de noi locuinte, reorganizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților și au condus la următoarele principii de lucru: - generarea unei zone pentru locuințe individuale/ colective și funcțiuni complementare; - asigurarea mai multor accese în zona studiată; - spații verzi – zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, - regim de înălțime maxim care sa respecte constructiile din vecinatate, zona de locuințe; - asigurarea într-un sistem centralizat a alimentarii cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare; - asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru întreaga zonă: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz. Cladirile propuse prin PUZ vor fi construite din materiale durabile si se vor armoniza cu arhitectura zonei.

Principale categorii de interventii:

- Zonificarea funcțională a terenurilor pentru locuințe, dotări complementare, parcaje, circulații și zone verzi;
- asigurarea accesului la viitoarea lotizare, în contextul zonei și a legăturilor acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, materiale de construcție etc.
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile, rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri, corelarea cu străzile existente
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de spații pentru depozitare, parcaje, etc. . Obiectul acestei dezvoltări constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale.
- Protecția mediului;

Indicatorii urbanisitici, aliniamentul si accesele vor fi propuse prin PUZ.

Valorificarea cadrului natural existent se va face prin strategii urbanistice cu un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între construcțiile propuse conform Normativului P 118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

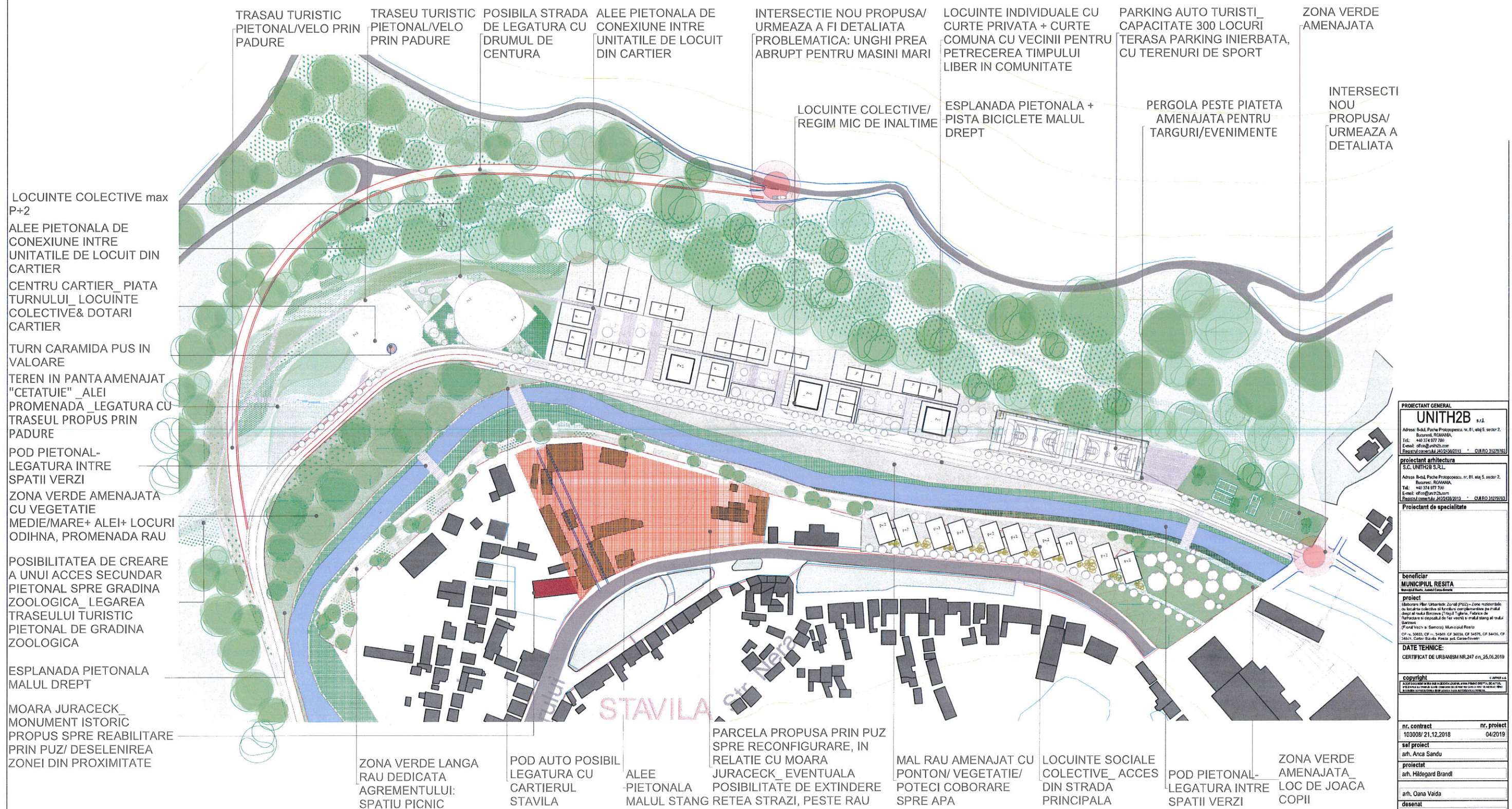


Întocmit

arh. Anca Sandu

arh. Oana Vaida

PROPUNERE AMENAJARE URBANISTICA



PROIECTANT GENERAL			
UNITH2B s.r.l.			
Adresa: Bld. Pache Protopopescu, nr. 81, etaj 5, sector 2, Bucuresti, ROMANIA, Tel: +40 734 977 700 Email: of@unitb2b.com Romania.com/UA/25362019 / CUIRO 312197019			
proiectant arhitectural			
S.C. UNITH2B S.R.L.			
Adresa: Bld. Pache Protopopescu, nr. 81, etaj 5, sector 2, Bucuresti, ROMANIA, Tel: +40 734 977 700 Email: of@unitb2b.com Romania.com/UA/25362019 / CUIRO 312197019			
Proiectant de specialitate			
S.C. UNITH2B S.R.L.			
beneficiar			
MUNICIPIUL RESITA			
proiectat de Municipiul Resita, Calea Europei			
desenat de Bucuresti nr.16, Urmatoarea Zonă (PUZ) - Zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni comerciale pe strada din cadrul Municipiului Cluj Napoca, Târgul Târgului, Fabrica de Cărbuni și depozitul de fier vechi și în apropierea stației de metrou (Funduleț și Șosea) Municipiul Resita CP 30065, CP - Șosea CP 30065, CP 30065, CP 30065, CP - Șosea, Cluj Napoca, Cluj Napoca, Cluj Napoca, Cluj Napoca			
DATE TEHNICE:			
CERTIFICAT DE URBANISM NR.247 din 26.05.2019			
copyright			
Bucuresti nr.16, Urmatoarea Zonă (PUZ) - Zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni comerciale pe strada din cadrul Municipiului Cluj Napoca, Târgul Târgului, Fabrica de Cărbuni și depozitul de fier vechi și în apropierea stației de metrou (Funduleț și Șosea) Municipiul Resita CP 30065, CP - Șosea CP 30065, CP 30065, CP 30065, CP - Șosea, Cluj Napoca, Cluj Napoca, Cluj Napoca, Cluj Napoca			
nr. contract		nr. proiect	
1030098/21.12.2018		04/2019	
sa/ proiect			
arh. Anca Sandu			
proiectat			
arh. Hildebrandt Chum			
desenat			
arh. Oana Vaide			
desenat			
arh. Alin Claudiu Bitolesanu			
desenat			
stud. arh. Andrei Lamoletsi			
verificat			
arh. Anca Sandu			
aprobat			
arh/ urbanist MICHAELA GAFAR			
Ușă plan			
PLAN SITUAȚIE PROPUNEREA_1			
comenzi			
data	data	scara	cod
09/19			A_01

ORDONNANCE ARCHITECTURALE
DIN ROMANIA
6961
Ance
SANDU
Arhitect on drept de semnatura