

PLAN DE SITUATIE - PROPUNERI - SCARA 1/1000

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENȚI PE TERENUL STUDIAT
 Conform Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin, Cartea Funciara nr. 36149, terenul studiat se află încadrat în intravilanul localității.

"Propunerile P.U.Z. se vor corela cu prevederile P.U.G. aflat în faza de elaborare, conf. planșei ce se va atașa Avizului de Inițiere. Procentul de ocupare al terenului, zonificările funcționale, de protecție, accese, zone verzi, etc., se vor stabili prin reglementările P.U.G.", conform Certificatului de Urbanism nr. 008 din data 06.02.2017 eliberat de Primăria Orașului Oravița.

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI PE TERENUL STUDIAT:
 POT 30%, CUT 0,3
 REGIM ÎNALȚIME MAXIM PARTER

Steran: 8.000,00mp
 SC: 2.400,00mp
 SDC: 2.400,00mp
 Înălțimea maxima: 10m
 Funcțiune propusa:
 ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL - COMERT (spatiu comercial si dotari aferente, birouri, spatii de depozitare si cabina paza)

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU ZONA STUDIATA:
 REGLEMENTARE CU CARACTER ORIENTATIV
 POT 30%, CUT 0,3
 REGIM ÎNALȚIME MAXIM PARTER

Înălțimea maxima: 10m
 Funcțiune propusa:
 ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL - COMERT

CATEGORIE DE INTERVENȚIE:
 SUPRAFAȚA DE TEREN PROPUȘA PENTRU SCHIMBARE DE DESTINAȚIE - DIN TEREN VIRAN ÎN ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL - COMERT

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA UAT ORAVITA
 - LIMITA ZONEI STUDIATE - TERITORIUL CARE URMEAZA SA FIE REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. (conf. Aviz Inițiere 1/23.02.2017)
 - LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.Z.
 - LIMITE PARCELE
 - EDIFICABIL PROPUȘ - TEREN STUDIAT
- FUNCTIUNI EXISTENTE - MENTINUTE**
- LOCUIȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2E, SITUATE ÎN AFARA ZONEI PROTEJATE, PE PARCELĂRI TRADIȚIONALE/SPONTANE
 - SERVICII DE INTERES GENERAL
 - GOSPODARIE COMUNALA (CIMITIR)
 - TEREN NEPRODUCTIV (VIRAN)
 - SPATII PLANTATE

- FUNCTIUNI PROPUSE**
- ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL - COMERT (SPATIU COMERCIAL SI DOTARI AFERENTE, BIROURI, SPATII DEPOZITARE SI CABINA PAZA) - 30%
 - SPATII PLANTATE - LA SOL (6,36%)
 - CIRCULATII AUTO ȘI PLATFORME

- AFECTARI ALE SOLULUI**
- CONSTRUCTII EXISTENTE/ PROPUSE
- CAI DE COMUNICATIE**
- CIRCULATII CAROSABILE - DRUM NATIONAL - EXISTENT (strat uzura - imbracaminte bituminoasa)
 - CIRCULATII CAROSABILE - STRAZI EXISTENTE (strat uzura - imbracaminte bituminoasa)
 - CIRCULATII PIETONALE - TROTUARE - EXISTENTE
 - STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI (conf. Aviz Inițiere 1/23.02.2017)
 - INTERSECȚIE PROPUSA (conf. Aviz Inițiere 1/23.02.2017)

- ZONE DE PROTECTIE**
- ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII RUTIERE Dn57 - 22m (din ax) - conf. OG43/1997 actualizata
 - ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII EDILITARE LEA 20KV - 24m (12m de fiecare parte a axului) - conf. O. ANRE 4/2007 si 49/2007
 - ZONA DE PROTECTIE SANITARA - CIMITIR - 50m (in cazul obiectivelor care dispun de aprovizionare cu apa din sursa proprie) - conf. O119/2014

DISFUNCTIONALITATI
 ZONA STUDIATA NU PREZINTA DISFUNCTIONALITATI CARE SA NU PERMITA FUNCTIUNEA SOLICITATA.

PRIORITATI
 SALUBRIZAREA TERENULUI STUDIAT PRIN IMPLEMENTAREA INVESTITIEI PROPUSE.

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	• Teren intravilan nevalorificat.	• Intocmirea de planuri urbanistice pentru schimbarea destinației terenurilor și stabilirea unor parametri urbanistici care să permită utilizarea coerentă a terenurilor din zona studiată; • Încurajarea investițiilor în zona studiată, în special cele legate de construcția de locuințe, birouri și dotări complementare; • Valorificarea terenurilor abandonate, virane.
SPATII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT	• Lipsa spațiilor verzi amenajate; • Lipsa spațiilor de joacă pentru copii.	• Modificarea PUG în concordanță cu noile tendințe de dezvoltare ale zonei; • Crearea de spații verzi plantate publice; • Crearea de locuri de joacă pentru copii.
CAI DE COMUNICATIE ȘI TRANSPORT	• Străzi de categoria a III-a nemodernizată. Structura și parametrii de funcționare a acesteia necesitând adaptări imediate la cerințele traficului național și la cel european; • Lipsă locuri de parcare pentru vizitatorii zonei de locuire adiacente terenului studiat.	• Crearea de locuri de parcare publice suplimentare. • Modernizarea străzii Cloșca.
ECHIPARE EDILITARA	• Iluminatul public este deficitar și insuficient în zona studiată.	• Modernizarea iluminatului stradal.
PROBLEME DE MEDIU	• Spații verzi și de agrement insuficiente, nediversificate;	• Ecologizarea terenurilor abandonate, virane; • Crearea de noi spații verzi amenajate;
DEZVOLTARE ECONOMICA	• Nevalorificarea potențialului economic al terenurilor din zona studiată.	• Încurajarea dezvoltării zonei studiate.

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE MAGAZIN BRICOLAJ
 Strada Cloșca, Orașul Oravița, Județul Caraș-Severin

REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE

ARGUMENTAREA SOLUȚIEI URBANISTICE PROPUSE
 În urma analizei situației existente și a propunerilor de amenajare și dotare a terenului, precum și a studiului de imagine urbană, se poate afirma că funcțiunea propusă se va integra armonios în mediul existent. Construcția propusă va avea un regim de înălțime redus, de numai 10,00 metri și doar un accent de maximum 15,00 metri reprezentat de un panou publicitar de formă cubică cu însemnele mărcii, dacă va fi cazul.

Funcțiunea propusă respectă prevederile Legii 287/2009 privind Codul Civil în ceea ce privește amplasarea construcțiilor față de limita de hotar. În urma studiului de însorire a rezultat că datorită înălțimii reduse a construcției propuse, precum și a configurării construcțiilor învecinate, acestea nu va influența în nici un mod construcțiile de pe parcele adiacente.

Beneficiarul intenționează construirea unui spațiu comercial, amenajări exterioare, sistematizare verticală, pylon publicitar, împrejmuire, bransamente la utilități, conform C.U. nr. 008 din data 06.02.2017.

Investiția propusă, spațiu comercial, va respecta caracterul zonei, fiind un echipament public la nivel orășenesc, reprezentând un serviciu public de bază necesar locuitorilor. Construcția va fi dispusă cu o retragere de la aliniament de minim 20 metri pentru a realiza o zonă tampon între spațiul public și spațiul privat dar și pentru a îmbunătăți perspectiva străzii.

Noua investiție va reabilita imaginea urbană a zonei și va aduce cu sine un plus de atracivitate acesteia. Prin arhitectura și prin calitatea materialelor de finisaj, precum și amenajările exterioare, investiția, va stabili un nou standard, mai ridicat, pentru calitatea fondului urban și construit.

De asemenea, noua investiție va presupune realizarea de spații verzi la sol în proporție de cca.6,36% din suprafața terenului ceea ce va contribui la crearea unui ambient urban plăcut dar și la ameliorarea microclimatului zonei.

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că imobilul cu funcțiunea de spațiu comercial propus se integrează în zona studiată iar investiția este oportună modernizării, dezvoltării și creșterii atractivității zonei.

Proiectant general
S.C. MAX JUNIOR PROJECT S.R.L.
 Sediul: or. Moldova Noua, jud. Caraș-Severin, str. Al. I. Cuza, bl. 12, sc. 1, ap. 11, C.U.I. RO26588495, J11/89/2010

Proiectant de specialitate - urbanism
S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
 Sediul: Bucuresti, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
 tel. mobil 0724012970
 CUI: Z9546516, J40/361/2012

Sef de proiect drd.arh.urb. Mihai Suarasan
 Proiectat drd.arh.urb. Mihai Suarasan
 Desenat drd.arh.urb. Mihai Suarasan



Beneficiar
 S.C. AUTOALEX S.R.L., or. Moldova Nouă, jud. Caraș-Severin, str. Nicolae Bălcescu, bl. 13, CIF RO1074871, J11/70/1992
 Adresa
 Strada Cloșca, Orașul Oravița, Județul Caraș-Severin

Titlu proiect
PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE MAGAZIN BRICOLAJ ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FATADĂ, AMPLASARE TOTEM, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, conform C.U. nr. 008 din data 06.02.2017

Cod proiect PUZOAA Faza P.U.Z. propriu-zis
 Titlu planșă

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

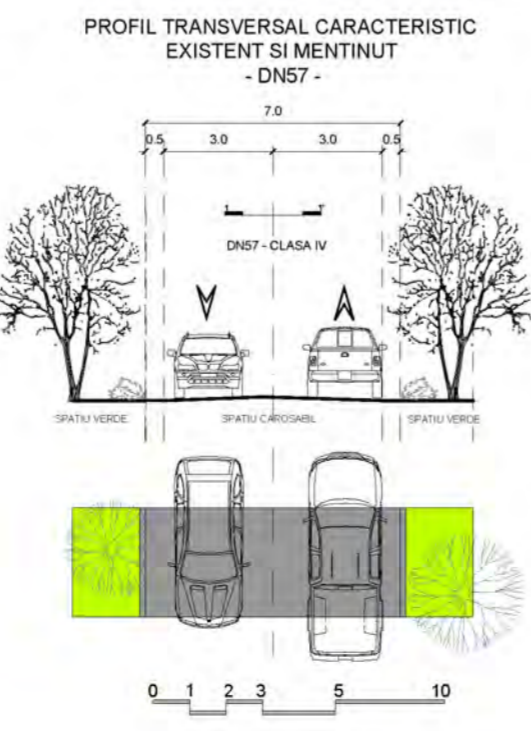
Planșa numărul 2
 Versiune V2
 Data R2
 Revizie 06.2017

Scara 1/1000
 Este interzisă copierea, multiplicarea și imprumutarea documentației sau a partilor componente ale acesteia, fara acordul în scris a S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

BILANT TERITORIAL - TEREN STUDIAT

BILANT COMPARATIV		
	EXISTENT	PROPUȘ
ARIE TEREN	8000,00 mp	8000,00 mp
ARIE CONSTRUITĂ	00,00 mp	2400,00 mp
ARIE DESFĂȘURATĂ	00,00 mp	2400,00 mp
P.O.T.	0,00 %	30,00 %
C.U.T.	0,00 ADC/mp teren	0,30 ADC/mp teren
CIRCULATII AUTO ȘI PLATFORME	00,00 % 00,00 mp	55,18 % 4414,00 mp
CIRCULATII PIETONALE	0,00 % 0,00 mp	8,46 % 677,00 mp
SPATII VERZI PE SOL	0,00 % 0,00 mp	6,36 % 509,00 mp
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-	PARTER
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	- m	10 m

PROFIL STRADAL



Propunerii și reglementări
 Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentații de urbanism pentru construirea unui imobil cu regim de înălțime parter cu funcțiune comercială și dotări aferente acesteia (depozitare, birouri, cabină pază) pe parcela din str. Cloșca.

În vederea realizării investiției, beneficiarul propune să finanțeze elaborarea unei documentații de urbanism intitulată P.U.Z. "CONSTRUIRE MAGAZIN BRICOLAJ ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FATADĂ, AMPLASARE TOTEM, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER", în str. Cloșca, or. Oravița, jud. Caraș-Severin.

Prezenta documentație propune introducerea în cadrul P.U.G. Oravița a unei noi funcțiuni pe terenul studiat – spațiu comercial și dotări aferente acestuia (depozitare, birouri, cabină pază). Finanțarea investiției propuse "CONSTRUIRE MAGAZIN BRICOLAJ ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FATADĂ, AMPLASARE TOTEM, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER", în str. Cloșca, or. Oravița, jud. Caraș-Severin, cade în sarcina beneficiarului.

Prin prezentul proiect nu sunt propuse investiții care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

RETRAGERILE MINIME FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE ȘI CONDIȚII DE CONSTRUIRE:
 - Față de limita Nord (drum de exploatare) - Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 9,00 metri.
 - Față de limita Nord Vest (proprietate privată) - Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 20,00 metri.
 - Față de limita Sud Vest (proprietate privată) - Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 12,00 metri.
 - Față de limita Sud Est (str. Cloșca) - Clădirea va fi dispusă cu o retragere de minim 20,00 metri, față de aliniament.