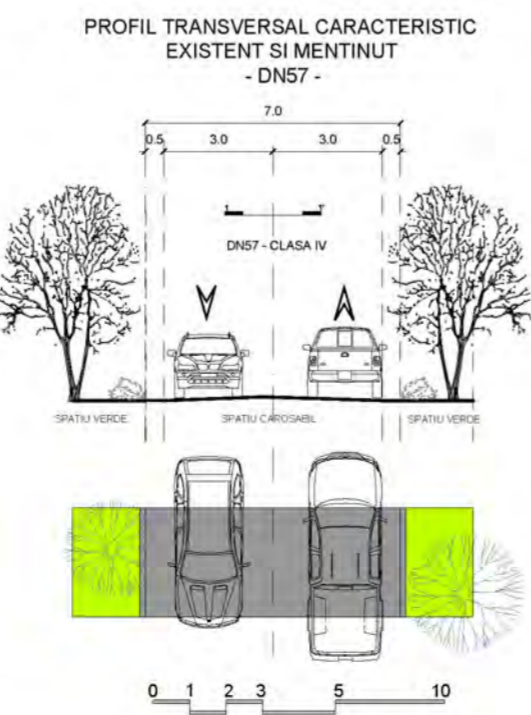


PLAN DE SITUATIE - PROPUNERI - SCARA 1/1000

BILANT TERITORIAL - TEREN STUDIAT

BILANT COMPARATIV		EXISTENT	PROPOS
ARIE TEREN		8000,00 mp	8000,00 mp
ARIE CONSTRUITA		00,00 mp	2400,00 mp
ARIE DESFASURATA		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 SI PLATFORME		00,00 %	55,18 %
CIRCULATII PIETONALE		0,00 %	8,46 %
SPATII VERZI PE SOL		0,00 %	6,36 %
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME			PARTER
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ		- m	10 m

PROFIL STRADAL



Propuneri si reglementari
Beneficiarul solicita aprobarea prezentei documentatii de urbanism pentru construirea unui imobil cu regim de înălțime parter cu funcțiune comercială și dotări aferente acestuia (depozitare, birouri, cabină pază) pe parcela din str. Cloșca.

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

Prezenta documentatie 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 ÎNCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, ÎMPREJUMUIRE 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.

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

CATEGORIE DE INTERVENȚIE:
SUPRAFATA 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 PROPUȘE**
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 SI PLATFORME
- AFECTARI ALE SOLULUI**
CONSTRUCTII EXISTENTE/ PROPUȘE
- 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 PROPUȘE PE TRASEE NOI (conf. Aviz Inițiere 1/23.02.2017)
INTERSECȚIE PROPUȘA (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
- RETELE EXISTENTE**
RETEA CANALIZARE
RETEA APA
RETEA ELECTRICA SUBTERANA DE JT
RETEA TELECOMUNICATII SUBTERANA SI SUPRATERANA
- RETELE PROPUȘE**
RETEA CANALIZARE
RETEA APA
RETEA ELECTRICA SUBTERANA DE JT
RETEA TELECOMUNICATII SUBTERANA SI SUPRATERANA

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
În urma analizei situației existente, în zona studiată, nu s-au identificat probleme din punct de vedere al echipării edilitare.

Obiectivul de investiție va fi alimentat din rețeaua de utilitate publică pentru următoarele categorii de rețele edilitare: alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie și internet. În acest sens, s-au obținut următoarele avize:
Aviz favorabil alimentare cu energie electrică – ENEL DISTRIBUTIE nr. 179677440/ 22.02.2017;
Aviz favorabil alimentare cu apă și canalizare – AQUA CARAȘ;
Aviz favorabil salubritate – ECOLOGICA ORAVITA nr. 53/20.02.2017;
Aviz tehnic cu condiții – TELEKOM nr. 17;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții.

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

REGLEMENTARI URBANISTICE ECHIPARE EDILITARA

ARGUMENTAREA SOLUȚIEI URBANISTICE PROPUȘE
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, pilon publicitar, împrejmuire, branșamente 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 stradală.

Noua investiție va reabilita imaginea urbană a zonei și va aduce cu sine un plus de atractivitate 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 Nouă, jud. Caraș-Severin, str. Al. I. Cuza, bl. 12, sc. 1, ap. 11, C.U.I. RO26588495, J11/83/2010

Proiectant de specialitate - urbanism
S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.
Sediul: București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr.6, bl.1-3, sc.1, et.7, ap. 35
tel. mobil 0724012970
CUI - 29546516, 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 ÎNCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, ÎMPREJUMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, conform C.U. nr. 008 din data 06.02.2017

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

REGLEMENTARI URBANISTICE - ECHIPARE EDILITARA

Planșa numărul 3
Versiune V1
Revizie R1
Data 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.