

PLAN DE SITUATIE - PROPUNERI - SCARA 1/1000

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI 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%, CŪT 0,3
REGIM ÎNALȚIME MAXIM PARTER
Steran: 8.000,00mp
SC: 2.400,00mp
SDC: 2.400,00mp
Înălțimea maximă: 10m
Funcțiune propusă:
ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL - COMERT
(spațiu comercial și dotări aferente, birouri, spații de depozitare și cabina pază)

COEFICIENTI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU ZONA STUDIATA:

REGLEMENTARE CU CARACTER ORIENTATIV
POT 30%, CŪT 0,3
REGIM ÎNALȚIME MAXIM PARTER
Înălțimea maximă: 10m
Funcțiune propusă:
ZONA SERVICII DE INTERES GENERAL - COMERT

CATEGORIE DE INTERVENȚIE:

SUPRAFAȚA DE TEREN PROPUSĂ 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 PROPUS - TEREN STUDIAT

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERS NATIONAL (DOMENIU PUBLIC AL STATULUI)
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL (DOMENIU PUBLIC LOCAL)

PROPRIETATE PRIVATA

- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR

NU ESTE CAZUL. PRIN PROIECT NU SUNT PROPUSE OBIECTIVE CARE NECESITA EXPROPRIERI SAU SCHIMBURI DE TERENURI

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA PROPUSE

PRIN PROIECT NU AU FOST PROPUSE OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

REGIMUL JURIDIC

Imobilul compus din teren în suprafață totală de 8.000 mp este proprietatea S.C. AUTO ALEX S.R.L. conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2808 din 24.11.2016 la Notarul Public Faur Oana-Maria.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

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

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

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, aceasta 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, 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 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, J11/89/2010

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 SI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN ÎNCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE SI FAȚADĂ, 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

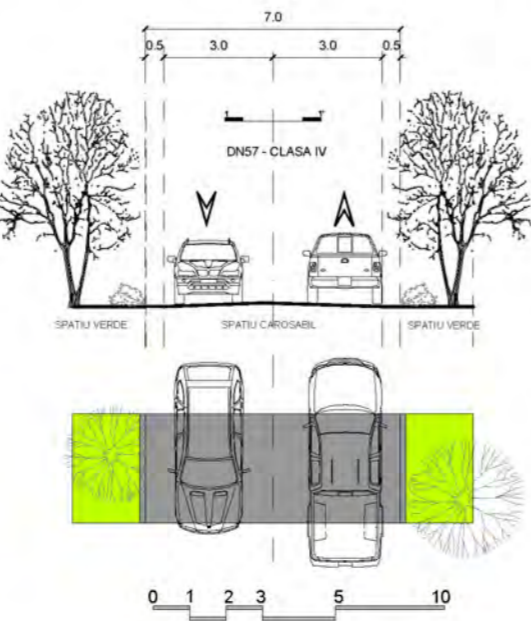
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
Planșa numărul 4
Versiune V1
Revizie R1
Data 06.2017
Scara 1/1000

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

BILANT TERITORIAL - TEREN STUDIAT PROFIL STRADAL

| BILANT COMPARATIV | | EXISTENT | | PROPUS | |
|------------------------------|--|-------------------|----------|-------------------|------------|
| 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 | |
| CIRCULAȚII AUTO ȘI PLATFORME | | 00,00 % | 00,00 mp | 55,18 % | 4414,00 mp |
| | | | | | |
| CIRCULAȚII PIETONALE | | 0,00 % | 0,00 mp | 8,46 % | 677,00 mp |
| SPAȚII VERZI PE SOL | | 0,00 % | 0,00 mp | 6,36 % | 509,00 mp |
| REGIMUL DE ÎNĂLȚIME | | - | | PARTER | |
| ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ | | - m | | 10 m | |

PROFIL TRANSVERSAL CARACTERISTIC EXISTENT SI MENTINUT - DN57 -



Propuneri și reglementări
Beneficiarul solicită aprobarea prezentei documentații 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 documentații 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, 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 ÎNCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FAȚADĂ, 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.