

VOLUMUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

**“CONSTRUIRE MAGAZIN BRICOLAJ ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE
ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN
PROPRIETATE ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, ÎMPREJMUIRE
PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”**

STRADA CLOȘCA, ORAȘUL ORAVIȚA, JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN

IUNIE 2017

CUPRINS

1. INTRODUCERE	2
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	2
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	2
1.3. SURSE DOCUMENTARE	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	4
2.1. EVOLUȚIA ZONEI	4
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	4
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	5
2.4. CIRCULAȚIA	6
2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ.....	8
2.7. PROBLEME DE MEDIU	8
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	9
2.9. REGIMUL JURIDIC.....	10
2.10. CONCLUZII	10
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	11
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	12
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.....	12
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	12
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	12
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI	13
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	14
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	14
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	15
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	16

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE MAGAZIN BRICOLAJ ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, conform C.U. nr. 008 din data 06.02.2017
Adresa :	Strada Cloșca, Orașul Oravița, Județul Caraș-Severin
Beneficiar:	S.C. AUTOALEX S.R.L., or. Moldova Nouă, jud. Caraș-Severin, str. Nicolae Bălcescu, bl. 13, CIF RO1074871, J11/70/1992
Specialitatea:	Urbanism
Faza:	P.U.Z. propriu-zis
Proiectant general:	S.C. MAX JUNIOR PROJECT S.R.L., 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., mun. București, sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 6, C.U.I. 29546516, J40/361/2012 Proiectat: drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan
Data elaborării :	Iunie 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație propune soluții și reglementări în scopul realizării obiectivului: "CONSTRUIRE MAGAZIN BRICOLAJ ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER", în Cloșca, orașul Oravița, conforme cu **avizul de inițiere nr. 001 din 23.02.2017**.

Solicitări ale temei program

Terenul studiat, în suprafață totală de **8.000 mp** este amplasat în zona periferică a orașului Oravița, în partea sud-vestică a acestuia.

Elaborarea proiectului "P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN BRICOLAJ ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER" a fost determinată de necesitatea definirii unui mod coerent de organizare urbanistică a amplasamentului și a zonei aferente, adecvată funcțiunii propuse – comerț – cu protejarea vecinătăților.

Scopul studiului este stabilirea acțiunilor, a priorităților și a reglementărilor de urbanism necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și în conformarea construcțiilor din zona delimitată în corelare cu Reglementările Planului Urbanistic General al Orașului Oravița, aflat în etapa de elaborare a propunerilor.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin, Cartea Funciară 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.

Obiectivele P.U.Z.

Obiectivul lucrării îl constituie elaborarea Regulamentului Local de Urbanism “P.U.Z. CONSTRUIRE MAGAZIN BRICOLAJ ȘI AMENAJARE LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ, AMPLASARE PANOURI PUBLICITARE PE TEREN PROPRIETATE ȘI FAȚADĂ, AMPLASARE TOTEM, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”, și coordonarea dezvoltării urbanistice integrate a zonei studiate în localitate.

Au fost urmărite cu precădere următoarele obiective:

- stabilirea unui mod de organizare coerentă precizând toate elementele necesare (funcțiuni, circulații, accese, regim de aliniere, regim de înălțime, mod de ocupare, mod de plantare, etc.)
- configurarea unui cadru spațial-volumetric, ambiental și de imagine al noului ansamblu propus corelat cu vecinătățile.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Documentația care a stat la baza elaborării documentației Plan Urbanistic Zonal:

- Planul Urbanistic General al Orașului Oravița aflat în faza de elaborare a propunerilor;
- Ridicarea topografică a amplasamentului;
- Legislația și Normativele în vigoare privind mediul și gospodărirea apelor, urbanismul, autorizarea construcțiilor, asigurarea condițiilor de calitate a execuției.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul studiat a făcut parte până la sfârșitul anului 2016 din domeniul privat de interes local al U.A.T. Oravița și este în prezent un teren neproductiv, liber de construcții și neechipat edilitar.

În prezent, în vederea evitării traficului auto intens, generat atât de fluxul clienților cât și de fluxul aprovizionării cu marfă, există tendința de relocare a funcțiilor comerciale de interes orășenesc din zona centrală urbană înspre zonele periferice.

Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul orașului;
- prezența în apropiere a unor căi importante de circulație;
- legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice.

Ținând cont de acest potențial conferit de poziția în cadrul orașului, de buna deservire cu utilități și căile de transport, rezultă în mod evident subutilizarea terenului studiat.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul studiat, în suprafață totală de **8.000 mp** este amplasat în zona periferică a orașului Oravița, în partea **sud-vestică** a acestuia.

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul **străzii Cloșca (DN 57)**. Strada Cloșca este o arteră de circulație de categoria a III-a cu profil variabil (de 7 metri în zona amplasamentului studiat).

Terenul are următoarele vecinătăți:

la NORD	Domeniu privat al U.A.T. Oravița de interes local – drum de exploatare și cimitir
la SUD EST	Domeniu public – strada Cloșca (DN 57)
la SUD VEST	Domeniu privat al U.A.T. Oravița de interes local – teren viran, CF 36148
la NORD VEST	Domeniu privat al U.A.T. Oravița de interes local – teren viran, CF 36148

Terenul – conform documentației cadastrale și planurilor de amplasament, nu este în prezent racordat la utilități.

Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă, și anume : TELEKOM, AQUA CARAȘ și ENEL, după caz.

Asigurarea echipării edilitare se va face prin racordarea la rețele de alimentare cu energie electrică, apă, precum și canalizare, aflate în apropierea limitei terenului studiat.

Zona studiată, datorită amplasării în cadrul orașului, intră în raza de deservire a instituțiilor publice de interes general care servesc orașul.

Planul Urbanistic Zonal a fost realizat pe suport topografic actualizat, în sistem de coordonate STEREOGRAFIC 1970, și a primit avizul de începere a lucrărilor nr. 191/2017 de la Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oravița.

Potențialul de dezvoltare

Lucrarea se întocmește în vederea reglementării modului viitor de construire a terenului menționat, ținând cont de oportunitățile de dezvoltare și de necesitatea remedierii unor disfuncționalități spațial – urbane, de circulații și accesibilitate.

Studiul răspunde temei formulate de beneficiar și se elaborează în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Oravița aflat în faza de elaborare, prevederile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 008 din data 06.02.2017 și Avizul de Inițiere nr. 1 din data 23.02.2017, eliberate de Primăria Orașului Oravița.

Încadrare în prevederile P.U.G.

Conform Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin, Cartea Funciară 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.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul beneficiază de o amplasare favorabilă în cadrul localității. În urma analizei situației existente, în zona amplasamentului studiat nu există elemente ale cadrului natural ce pot interveni defavorabil în modul de organizare urbanistică a zonei (relief, rețeaua hidrografică, climă sau riscuri naturale-inundații sau alunecări de teren).

Conform informațiilor de care dispunem și legislației în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice (modificată și completată de O.U.G. nr. 154/2008 și Legea nr. 329/2009) și Legea 5/2000 privind aprobarea planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea III – Arii protejate, **în zona amplasamentului studiat nu sunt consemnate** arii protejate din punct de vedere al bunurilor din patrimoniul natural, al vegetației și al faunei sau din punct de vedere arhitectonic și arheologic.

În urma studiului situației existente, în zona studiată sau în zonele vecine nu s-au identificat existența unor riscuri naturale. De asemenea, precizăm, ca până la data elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal nu s-au realizat studii care pot evidenția prezența unor riscuri naturale.

În prezent pe teren nu se află elemente vegetale cu însemnătate biologică sau dendrologică.

Pe terenul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul străzii Cloșca (DN 57). Strada Cloșca este o arteră de circulație de categoria a III-a cu profil variabil (de 7 metri în zona amplasamentului studiat).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, ASPECTE FORMAL-VOLUMETRICE

Conform Extrasului de Carte Funciară eliberat de BCPI Oravița, imobilul care face obiectul prezentei documentații are următoarele date de identificare:

- nr. CF și nr. cadastral 36149 – teren în suprafață de 8.000 mp;
- teren liber de construcții;
- categoria de folosință: pășune, intravilan;
- proprietar: S.C. AUTO ALEX S.R.L..

Terenul care face obiectul prezentului studiu **nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice** actualizată în 2010 și nici în zona de protecție a acestora.

Terenul studiat nu prezintă disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse.

Pe terenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

Parcela nu este supusă vreunei restricții de construire ca urmare a unor documentații de urbanism aprobate în baza Legii 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, sau a Legii 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.

Ținând cont de acest potențial conferit de poziția în cadrul orașului, de buna deservire cu utilități și transport în comun, rezultă în mod evident subutilizarea terenului studiat.

Astfel – crearea unui fond construit cu clădiri noi, performante din punct de vedere structural și arhitectural dar și creșterea calității imaginii arhitecturale, se constituie ca principal obiectiv al proiectului.

BILANȚ SITUAȚIA EXISTENTĂ

ARIE TEREN	8000,00 mp	
ARIE CONSTRUITĂ	00,00 mp	
ARIE DESFĂȘURATĂ	00,00 mp	
P.O.T.	0,00 %	
C.U.T.	0,00 ADC/mp teren	
CIRCULAȚII AUTO ȘI PLATFORME	00,00 %	00,00 %
CIRCULAȚII PIETONALE	0,00 %	0,00 %
SPAȚII VERZI PE SOL	0,00 %	0,00 %
REGIMUL DE ÎNĂLȚIME	-	
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ	- m	

DISFUNȚIONALITĂȚI ALE ZONEI STUDIATE:

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teren intravilan nevalorificat. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Întocmirea 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 spații comerciale și birouri; ▪ Valorificarea terenurilor abandonate, virane.
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT ȘI SPORT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lipsa spațiilor verzi amenajate; ▪ Lipsa spațiilor de joacă pentru copii. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modificarea PUG în concordanță cu noile tendințe de dezvoltare ale zonei; ▪ Crearea de spații verzi plantate publice; ▪ Crearea de locuri de joacă pentru copii.
CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI TRANSPORT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stradă 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. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Crearea de locuri de parcare publice suplimentare. ▪ Modernizarea străzii Cloșca.
ECHIPARE EDILITARĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Iluminatul public este deficitar și insuficient în zona studiată. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernizarea iluminatului stradal.
PROBLEME DE MEDIU	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spații verzi și de agrement insuficiente, nediversificate; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ecologizarea terenurilor abandonate, virane; ▪ Crearea de noi spații verzi amenajate;
DEZVOLTARE ECONOMICĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nevalorificarea potențialului economic al terenurilor din zona studiată. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Încurajarea dezvoltării zonei studiate.

În concluzie se poate spune că nu au fost identificate disfuncționalități evidente care să împiedice realizarea investiției propuse pe terenul studiat.

2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Terenul – conform documentației cadastrale și planurilor de amplasament, nu este în prezent racordat la utilități.

Propunerile de dezvoltare ulterioară vor ține cont de avizele și condiționările deținătorilor de utilități din zonă, și anume : TELEKOM, AQUA CARAȘ și ENEL, după caz.

Asigurarea echipării edilitare se va face prin racordarea la rețele de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu energie electrică, telefonie și internet, aflate în apropierea limitei terenului studiat.

Pe terenul studiat nu s-au identificat disfuncționalități care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Calitatea factorilor de mediu. Surse de poluanți și protecția factorilor de mediu

Calitatea aerului din zonă de interes se încadrează în zona de aer curat, fără efecte decelabile, fără efecte asupra vegetației și nu depășește limita de emisie prevăzută prin Ordinul 462/93, fiind o zonă limitrofă a orașului Oravița fără activități industriale poluante, amplasate în imediata apropiere.

Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu

În prezent în perimetrul studiat nu există surse de poluanți.

Pentru deșeurile menajere vor fi prevazute tomberoane și coșuri de gunoi ce vor fi depozitate într-un spațiu delimitat în cadrul incintei de unde vor fi ridicate ori de câte ori este necesar, conform contractului de salubritate. Pe toate laturile parcela va fi împrejmuită cu gard.

Volumul de pamânt rezultat în urma activităților de sistematizare verticală a terenului, la faza de construcție va fi folosit local pentru nivelarea terenului, pentru umplerea unor gropi existente sau va fi evacuat spre depozite de deșeuri și alte materiale.

Evaluarea impactului produs asupra mediului

O funcționare corectă, conform instrucțiunilor de exploatare, a instalațiilor aferente funcțiunilor propuse va conduce la un control al poluării și implicit al poluării globale asupra mediului.

Factorii potențiali poluanți (apele meteorice, apele uzate, depozitele de gunoaie, producții de descompunere, deșeurile evacuate de la arderea combustibililor) nu vor avea un impact negativ asupra apei, aerului, vegetației, faunei terestre, solului și subsolului, deoarece se vor prevedea lucrări adecvate.

Terenul studiat este în prezent liber de construcții, nu este echipat edilitar, și nu prezintă riscuri pentru zonă.

Relația cadru natural – cadru construit

Pe terenul studiat nu există spații verzi amenajate. Vegetația prezentă pe teren este crescută spontan.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat riscuri naturale și antropice.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

Concluzii

În urma datelor prezentate rezultă că obiectivul nu va genera emisii de poluanți în pânza freatică sau în aer. Proiectarea imobilului va ține cont de eliminarea vulnerabilității construcțiilor și a amenajărilor aferente față de factorii naturali de risc; în acest sens se va trece la prevederea măsurilor adecvate, de limitare a efectelor factorilor de risc. Se vor ține cont de condițiile impuse de studiul geotehnic.

Se vor realiza studii topografice și geologice adiționale celor existente, dacă va fi cazul, care vor detalia natura terenului și vor evidenția stabilirea condițiilor geotehnice de fundare pentru construcțiile propuse.

Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiune convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Prin proiectul de organizare de șantier se vor evidenția platformele destinate depozitării materialelor și utilajelor în timpul construcției.

Distanțele dintre construcțiile învecinate fiind generoase, permit realizarea imobilului propus fără să afecteze prin prezența lui calitatea factorilor de mediu (însorire, ventilare, spații verzi).

Pe terenul studiat nu au fost identificate riscuri naturale și antropice și/sau surse de poluare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea orașului, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Proiectul răspunde cerințelor temei de proiectare a beneficiarului și oferă soluții la problemele pe care le pune tema și amplasamentul.

Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și urbanism se va face, potrivit legii, conform Metodologiei de informare și consultare aprobată prin ordinul nr. 2701 din 30.12.2010 cu modificările și completările ulterioare, privind consultarea publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

2.9. 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. 2608 din 24.11.2016** la Notarul Public Faur Oana-Maria.

2.10. CONCLUZII

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale spațial – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru funcțiune de tip comerț. Lipsa de valoare a fondului construit permite intervenția în cadrul limitei stabilite.

Potențialul zonei studiate este reprezentat de următoarele elemente:

- poziția favorabilă în cadrul orașului;
- prezența în apropiere a unor căi importante de circulație;
- legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor.

Elaborarea documentației pentru P.U.Z. este obligatorie pentru schimbarea zonificării funcționale, modificările aduse regimului de construire, funcțiunile zonei, înălțimii maxime admise, coeficientului de utilizare al terenului C.U.T. și retragerii clădirilor față de aliniament. Tot aici se evidențiază și procentul de ocupare al terenului P.O.T. și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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 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, pe parcela din str. Cloșca, or. Oravița, jud. Caraș-Severin, cade în sarcina beneficiarului.

DESCRIERE INVESTIȚIE

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.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal nu s-au elaborat studii de fundamentare, anterior sau concomitent cu P.U.Z., care să justifice enunțarea unor reglementări urbanistice.

Cumulând concluziile provenind din analizele anterioare, putem afirma faptul că situl studiat, prin poziția în oraș și prin valențele sale spațial – compoziționale și funcționale în relație cu vecinătățile imediate și cu caracterul zonei, se profilează ca având vocație pentru comerț și servicii. Lipsa de valoare a fondului construit permite intervenția în cadrul limitei stabilite.

Facilități ale amplasamentului:

- amplasamentul favorabil în cadrul orașului crează o legătură facilă cu centrul orașului;
- terenul beneficiază de acces facil la sistemul rutier;
- nu există incompatibilități între cerințele temei, propuneri și funcțiunile zonei studiate a zonelor învecinate;
- prin sistematizarea funcțională diversificată și asigurarea dotărilor specifice funcțiunilor comerciale, se asigură un nivel mai ridicat al zonei.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Caraș-Severin, Cartea Funciară 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.

Proiectul care va fi întocmit va respecta prevederile legale în vigoare, precum și cerințele suplimentare ale investitorului conform standardelor de calitate dorite. Ulterior P.U.Z. clădirea va intra în categoria construcțiilor permanente.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul zonei studiate nu există forme de relief sau oglinzi de apă care să fie valorificate în raport cu funcțiunea propusă.

Conformarea generală a terenului valorifică valențele amplasamentului prin următoarele mijloace:

- accesul carosabil facil la parcelă;
- configurația și suprafața suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a imobilului.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe terenul studiat se face prin intermediul străzii Cloșca (DN 57). Strada Cloșca este o arteră de circulație de categoria a III-a cu profil variabil (de 7 metri în zona amplasamentului studiat).

Zona prezintă legătura facilă cu centrul, cu zonele de servicii și echipamente publice.

În urma analizei situației existente nu s-au identificat greutăți în fluenta circulației și/sau incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei prezente și viitoare, rezultând că nu este necesară o intervenție de modificare a profilului străzilor.

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din strada Cloșca.

Conform HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5, art. 5.3.1., este necesar să se prevadă pentru construcțiile comerciale un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcție pentru unități în suprafață de peste 2000 mp (60 de locuri de parcare necesare);

Pentru funcțiunea nou propusă – spațiu comercial, se vor amenaja spații de parcare în total de **60 de locuri de parcare**.

Prezenta documentație, a obținut avizul favorabil al Companiei Naționale de Administrare a Infrastructurii Rutiere, Direcția Regională de Drumuri și Poduri Timișoara nr. 340/489.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, INDICI URBANISTICI

Pentru evitarea unor disfuncții în propunerile făcute în P.U.Z., este necesară urmărirea următoarelor principii promovate în regulamentul zonei:

- realizarea unei zonări funcționale a terenului, în condițiile modificării încadrării sale funcționale;
- se propun indici urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului;
- se va respecta codul civil privind vecinătățile;
- colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății;
- asigurarea calității viitoarei imagini urbane prin plantații cu arbori;
- se vor asigura locuri de parcare în interiorul proprietății conforme cu funcțiunea propusă;
- asigurarea unei rețele edilitare, conformă cu funcțiunea propusă;
- amplasarea decalată a imobilelor pentru a permite o bună însorire a spațiilor nou create;
- conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea minimă a clădirilor învecinate, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/97;
- în interiorul incintei terenului proprietate se va amenaja corespunzător o zonă de colectare și depozitare temporară a deșeurilor menajere în europubele. Beneficiarul va încheia un contract cu o firmă de salubritate pentru degajarea periodică a deșeurilor menajere rezultate după darea în folosință a complexului.

Sistemul constructiv și materialele de finisaj – se vor studia la faza P.A.C și P.Th. a proiectului.

Prin prezenta documentație se propune schimbarea destinației terenului studiat, din teren viran, în ZONĂ SERVICII DE INTERES GENERAL – COMERȚ.

BILANȚUL SUPRAFEȚELOR CONSTRUITE PROPUSE:

Se propun indicatori urbanistici P.O.T. și C.U.T. adecvați ocupării judicioase a terenului, precum și dotările aferente funcțiunii comerciale (parcaje, spații verzi).

BILANȚ 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	

Elementele de Regulament de construire și amenajări sunt cuprinse în Planșa nr. 2 – Reglementări Urbanistice.

Reglementările prezentului P.U.Z. au fost realizate respectând prevederile Planului Urbanistic General al Orașului Oravița aflat în faza de elaborare, prevederile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 008 din data 06.02.2017 și Avizul de Inițiere nr. 001 din data 23.02.2017, eliberate de Primăria Orașului Oravița.

3.6. 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 DISTRIBUȚIE nr. 179677440/22.02.2017;
- Aviz favorabil alimentare cu apă și canalizare – AQUA CARAȘ;
- Aviz favorabil salubritate – ECOLOGICA ORAVIȚA nr. 53/20.02.2017;
- Aviz tehnic cu condiții – TELEKOM nr. 17;

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei situației existente, pentru zona studiată se pot lua următoarele măsuri de intervenție urbanistică:

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă, alei carosabile și pietonale, accesuri către rețeaua de canalizare pluvială propusă;
- măsuri de etanșeizare a instalațiilor, bransamentelor și a rețelelor, pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă ;

- măsuri pentru reducerea poluării aerului prin interzicerea utilizării de combustibili solizi pentru prepararea apei calde menajere și încălzirea spațiilor interioare;
- măsuri pentru depozitarea controlată, colectarea și transportul gunoaielor menajere;
- măsuri pentru prevenirea producerii riscurilor naturale;
- măsuri pentru organizarea sistemelor de spații verzi decorative;
- măsuri pentru refacerea peisagistică a mediului degradat în urma activității de implementare a proiectului.

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

Prezenta documentație P.U.Z. a fost prezentată în ședința Comitetului Special Constituit al Agenției pentru Protecția Mediului Caraș-Severin din data de 30.05.2016 care s-a decis ca **documentația nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu**. În acest sens, Agenția pentru Protecția Mediului Caraș-Severin a eliberat actul administrativ nr. 151 din data 12.06.2017.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin prezentul proiect nu sunt prevăzute astfel de obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. va face parte integrantă din P.U.G. Orașului Oravița (aflat în faza de elaborare), conlucrând cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism al P.U.G. și va contribui la dezvoltarea urbanistică armonioasă a zonei.

Propunerea din prezentul studiu, faza P.U.Z., va oferi toate dotările necesare funcțiunii propuse.

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea accesului pe parcelă ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, edificabil, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementari specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal, se face conform Regulamentului Local aferent P.U.Z. care cuprinde :

- Prescripții și reglementări generale la nivelul teritoriului cuprins în propunere;

Principalele categorii de intervenție prioritare, care să susțină materializarea programului de dezvoltare a zonei studiate se referă la:

- realizarea spațiilor de parcare aferente investiției, în interiorul parcelei studiate, pentru evitarea unor eventuale disfuncționalități la nivelul circulației rutiere din zonă;

Pentru realizarea obiectivului propus, după aprobarea prezentului P.U.Z., sunt necesare următoarele etape de proiectare:

- realizarea studiilor de specialitate privind conformarea geomorfologică a terenului, circulația rutieră, și altele după caz;
- realizarea Proiectului Tehnic și întocmirea P.A.C. în vederea obținerii autorizației de construcție pentru implementarea investiției.

La proiectarea, autorizarea și executarea clădirilor se vor respecta reglementările stabilite prin prezentul studiu privind aliniamentul și retragerile laterale și posterioare, regimul de înălțime și funcțiunile permise precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 137/95 privind protecția mediului, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, Legea Locuinței nr. 114/1996, Normativul P 118/83 - reglementări P.S.I. - cu completările ulterioare.

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 aprox. 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.

Întocmit,

drd. urb. dipl. arh. dipl. Mihai Andrei Suărășan

S.C. ZEEN DESIGN STUDIO S.R.L.

Reprezentant legal

Suărășan Mihai Andrei

