



VOLUMUL I MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I | INTRODUCERE

I.1 DATE DE RECUNOAȘTERE

DENUMIREA PROIECTULUI	PLAN URBANISTIC ZONAL - POIANA GOLULUI LOTIZARE PENTRU LOCUINȚE UNIFAMILIALE ȘI TRAMĂ STRADALĂ
AMPLASAMENTUL	JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN, MUNICIPIULUI REȘIȚA
BENEFICIAR	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI REȘIȚA
ELABORATOR	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ MIHAELA COPIA
DATA ELABORĂRII	MARTIE 2021

Conform Certificatului de Urbanism nr. 325 din 17.11.2020 eliberat de Primăria Municipiului Reșița terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal este situat pe teritoriul administrativ al localității, în intravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice.

Elaborarea Certificatului de Urbanism a avut la bază imobilul identificat prin extrasul de Carte Funciară nr. 40185, în suprafață de 29048 mp. În urma consultării Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului (cu completările și modificările ulterioare) precum și a Regulamentului de Funcționare a comisiei amintite, aprobat prin HCL nr. 370/2020, s-a solicitat extinderea zonei studiate „pe toată suprafața cartierului Poiana Golului, până la limita intravilanului, pe aproximativ 12 hectare”. În acest sens, Primăria Municipiului Reșița, pe fondul propunerilor transmise de membrii CTATU în calitate de for consultativ, a emis Avizul de Oportunitate nr. 13 din 17.12.2020. În concret, prin prezenta documentație de urbanism se va urmări reglementarea urbanistică a loturilor destinate construirii de locuințe unifamiliale, și corelarea lotizării viitoare cu fondul construit existent în cartierul Poiana Golului.

Imobilele ce stau la baza Planului Urbanistic Zonal se află în UTR 7, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Reșița. Din suprafața de 14.21 ha aferentă UTR 7, se va constitui în zonă de studiu o suprafață de teren de 125 235 mp, situată în platoul cartierului Poiana Golului, adiacent terenului care a generat Certificatul de Urbanism. Zona studiată cuprinde terenuri proprietăți private cu destinație de locuințe cu regim mic de înălțime, tramă stradală existentă (cu modificările aduse prin Autorizația de Construire nr. 51 din 15.10.2019), zone împădurite și terenuri destinate gospodăririi comunale. Zona ce urmează a fi reglementată are o suprafață totală de 36 520 mp și este generată de următoarele imobile:

- extras de Carte Funciară nr. 40185, în suprafață de 29048 mp- proprietar Statul Român
- extras de Carte Funciară nr. 39581, în suprafață de 569 mp- proprietar UAT Municipiul Reșița
- extras de Carte Funciară nr. 1, nr. Cadastral 1127/a/1/2/2/2/1/19/d/3/28/18/12/a/2/a/2/b/2/a/2/2/1/1/1/a/2, în suprafață de 5887653.66 mp, din care se va dezmembra o suprafață de teren de 6403 mp împărțită în 3 zone- proprietar Statul Român
- extras de Carte Funciară nr. 40184, în suprafață de 500 mp- proprietar privat.

Prin PUZ se vor stabili funcțiunea zonei și destinația construcțiilor, organizarea tramei stradale actuale și extinderea viitoare a carosabilului, înălțimea maximă admisă, POT și CUT, retragerea construcțiilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, asigurarea acceselor auto și pietonale, parcări, aspectul exterior al construcțiilor și modul de gestionare al spațiilor verzi.



I.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Lucrarea urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic și configurarea unei estetici a ansamblului compozițional în zona studiată.

Obiectul PUZ se constituie într-o analiză a situației existente, a potențialului de dezvoltare urbană a zonei și propuneri de organizare funcțională, volumetrică și tehnică a terenului studiat. Proiectul are ca scop lotizarea terenurilor libere de construcții pentru realizarea de locuințe pentru tineri, cât și reglementarea urbanistică a unei zone din cartierului Poiana Golului, în vederea creșterii calității locuirii și a vieții cotidiene.

Se propune ca zona studiată să fie tratată în concordanță cu construcțiile învecinate și cu specificul zonei. Prin prezentul plan urbanistic zonal se reglementează:

- utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea terenului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

I.3 SURSE DE DOCUMENTARE ȘI BAZA LEGALĂ

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Certificat de Urbanism nr. 325 din 17.11.2020 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Aviz de Oportunitate nr. 13 din 17.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Reșița
- Planul Urbanistic General al Municipiului Reșița aprobat prin HCL nr. 92/06.04.2011
- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Reșița aprobat

BAZA LEGALĂ

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998 actualizată 2011
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 286/2009 privind Codul Penal, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Legea nr. 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 123 / 2012 a energiei electrice și a gazelor, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor republicată
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații
- Ordinul nr. 839/ 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000
- Ordinul MT nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane
- Ordinul MS nr. 119/2004 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației



- Ordinul nr.6/2003 privind măsuri pentru respectarea disciplinei în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului în scopul asigurării fluidizării traficului și a siguranței circulației pe drumurile publice de interes național și județean
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr. 27/N.1999 privind aprobarea Normativului de siguranță la foc a construcțiilor- P118
- Ordinul nr.1294/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale
- Ordinul nr. 21/2002 privind gospodărirea localităților urbane și rurale actualizată
- Ordinul nr. 239/2019 privind aprobarea Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea Guvernului României nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică
- Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor republicată, cu modificările și completările ulterioare
- HCL nr. 7/2018 privind aprobarea Procedurii de elaborare, avizare și aprobare a Planurilor Urbanistice Zonale;
- HCL nr. 6/2018 privind aprobarea Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism.

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ȘI AVIZE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Plan topografic întocmit în vederea elaborării PUZ
- Studiu geotehnic generat pe amplasamentul studiat.
- Avize privind utilitățile urbane emise de Aquacaraș (apă-canal), E-distribuție Banat (energie electrică), Delgaz Grid (gaze naturale), Brantner (salubritate)
- Avize specifice ale Comisiei de Circulație a Primăriei Municipiului Reșița, Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Semenic” Caraș-Severin.

CAPITOLUL II | STADIUL ACTUAL DE DEZVOLTARE

II.1 EVOLUȚIA ZONEI

Cartierul Poiana Golului se prezintă ca o așezare urbană spontană, cu destinație preponderent rezidențială, dezvoltată în vecinătatea zonei industriale. Deși terenul ce face obiectul prezentei documentații este situat în zona centrală a Reșiței, acesta nu a făcut până în prezent obiectul unor investiții de regenerare urbană. Dezvoltarea necontrolată și realizarea de construcții fără Autorizație de Construire a condus la un urbanism haotic, susținut și de inexistența unei trame stradale organizate, care să corespundă normativelor în vigoare pentru proiectarea drumurilor în localități. Zona studiată are o declivitate pronunțată, cu orientare spre Nord, iar drumurile principale care deservește cartierul urmăresc curbele de nivel, pe direcția Est-Vest.

Pentru menținerea specificului zonei, prin Planul Urbanistic Zonal, se propune completarea imaginii urbane prin realizarea de parcele destinate locuirii și crearea acceselor rutiere și pietonale pentru întreg cartierul.

II.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce face obiectul prezentei documentații și zona studiată sunt situate în intravilanul localității Reșița, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice.

Accesul în Poiana Golului se face din DN582 - Strada Libertății, pe lângă accesul în incinta UCMR, pe Strada Golului. Cartierul se învecinează cu terenuri aflate în proprietatea administrației publice locale, cu zone împădurite în care este interzisă construirea. Cartierul Poiana Golului face parte din UTR 7, conform PUG.



II.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat se găsește în zona centrală a Municipiului Reșița, județul Caraș-Severin. Teritoriul administrativ al municipiului Reșița este ocupat în mare parte de localitatea Reșița care s-a dezvoltat pe valea râului Bârzava, desfășurată pe cca.18 km în lungul văii. În funcție de relieful zonei, orașul s-a dezvoltat în cartiere cu caracteristici distincte: în zona de luncă, terasa inferioară sau pe versanți.

Sub aspect hidrologic, hidrografic teritoriul municipiului Reșița aparține bazinului de recepție al râului Bârzava. Formațiunile geologice dominante sunt constituite din depozite coezive (argile, gresii, nisipuri mio-pliocene cimentate) cu o pronunțată friabilitate, care au condiționat, prin activitatea complexului de apă de suprafață, o puternică fragmentare a reliefului, generând o morfologie complet diferită față de cele ale unităților montane. Sunt caracteristice văile largi, maturizate, adaptate local structurilor geologice și sunt reperabile numeroase forme de degradare a pantelor prin denudare, deflație, șiroire, organisme torențiale, alunecări de strate, etc.

Relieful piemontan bănățean se estompează progresiv spre zonele periferice, trecând printr-un contact morfologic insidios spre Câmpia de Vest, care pătrunde sub formă de golfuri în bazinele cursurilor de apă care o intersectează.

Depozitele geologice sedimentate în șesul aplatizat al câmpiei sunt alcătuite din aluviuni fin remaniate, erodate și vehiculate din zonele piemontane, fiind acoperite de o crustă loessoidă cu structură tipic macroporică.

Analiza rețelei hidrografice incluse bazinului de recepție al râului Bârzava și a evoluției sale evidențiază principalele trăsături condiționate de varietatea cadrului fizico-geografic.

Se constată existența mai multor unități morfologice, cu trăsături distincte, diferențiate în funcție de tectonică, structură geologică, caracteristică climatică, etc.

Adâncimea maximă de îngheț, pentru teritoriul administrativ al municipiului Reșița, fără strat protector de zăpadă pe sol, se va considera de cca. 0,75 m, în conformitate cu STAS 6054 - 1977.

Conform STAS 1243/83, terenul prezintă, în baza alcătuirii granulometrice și a indicelui de plasticitate, sensibilitate f. ridicată la fenomene sezoniere de îngheț - dezgheț.

Conform Normativ P 100/1992, zona seismică a teritoriului României, înscrie teritoriul administrativ al municipiului Reșița, într-un areal caracterizat de o magnitudine seismică maximă de grad VII (scara MKS). Zona "E" de încadrare, este caracterizată prin principalele valori ale parametrilor de calcul: $T_c = 0,7$ și $K_s = 0,12$.

Solurile Municipiului Reșița au evoluat prin interacțiunea unui complex de factori pedogenetici: relieful, apă, climă. Categoria pedologică este de soluri brune și argilo-iluviale brune podzolice. Pe malurile Bârzavei, pe areale restrânse se întâlnesc și soluri aluviale.

Proprietățile fizice, fizico-mecanice, hidrofizice, chimice, de aerație și troficitate sunt puțin favorabile creșterii culturilor. Apa de precipitație se infiltrează greu în aceste soluri, evaporatia fiind foarte rapidă. În perioadele umede, aceste soluri au un exces de umiditate, generând risc de alunecare în cazul unei roci parenterale argiloase. Cantitatea de humus este redusă iar acizii fulvici predomină față de acizii humici.

II.4 CIRCULAȚIA

Amplasamentul este accesibil doar dinspre centrul Reșiței, din drumul principal care traversează localitatea- Strada Libertății, carosabil cu două benzi pe sens, din care se pătrunde în Poiana Golului pe un drum intravilan, parțial modernizat la data întocmirii prezentei documentații. Strada Golului este organizată pentru desfășurarea circulației pe două sensuri, însă relieful terenului a dus la strangularea carosabilului, îngreunând traficul. Drumurile din interiorul cartierului s-au dezvoltat fără a avea la bază un studiu sau proiect de circulație, devenind în mare parte impracticabile datorită declivității pronunțate a terenului și a gabaritelor reduse pentru secțiunea carosabilă. O mare parte din drumurile din Poiana Golului sunt pavate cu dale de beton și rigole pentru scurgerea apelor pozate pe axul căilor de circulație, însă există și străzi de pământ care nu au fost modernizate până în prezent.

II.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul studiat care stă la baza elaborării Planul Urbanistic Zonal are o suprafață de 125 235 mp în cartierul Poiana Golului, și face parte din UTR 7 (în suprafață totală de 14.21 ha), conform Planului Urbanistic General al Municipiului Reșița aprobat prin HCL nr. 92/06.04.2011. Zona reglementată pentru lotizare are o suprafață de 36 520 mp și are o formă neregulată, cu o declivitate de la la Sud la Nord de aproximativ 30 m. Terenul care a generat Certificatul de Urbanism și pentru care s-a solicitat elaborarea documentației de urbanism are o suprafață de 29 048 mp și se află în proprietatea Statului Român, conform extrasului de Carte Funciară nr. 40185. Terenurile care se vor reglementa în vederea realizării de locuințe unifamiliale au o



suprafață totală de 36 520 mp, rezultată din 4 imobile alăturate. Zona de studiu se va extinde pe toată suprafața cartierului Poiana Golului, până la limita intravilanului, pe o suprafață de aproximativ 12 hectare.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONĂ STUDIATĂ

Zona este caracterizată de prezența unor locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P sau P+1/M, anexe gospodărești și împrejuriri, edificate ad-hoc, majoritatea fără autorizație de construire.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Locuințele ce se vor edifica în urma aprobării Planului Urbanistic Zonal nu sunt de natură să împiedice desfășurarea activităților specifice funcțiunii de locuire din zona analizată.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Imobilele ce urmează a fi parcelate sunt libere de construcții. Terenurile învecinate, care fac obiectul zonei de studiu, sunt parțial construite cu imobile cu regim mic de înălțime sau sunt acoperite de vegetație mică și medie.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Construcțiile existente destinate locuirii se află într-o stare bună, însă majoritatea construcțiilor de tip anexă sunt într-o stare precară, care degradează aspectul cartierului. În dezvoltarea cartierului nu s-a ținut cont de aliniamente, retrageri, accese, modul de ocupare al parcelelor sau urmărirea unei estetici coerente a zonei. Împrejuririle creează un disconfort vizual, fiind executate din numeroase materiale, cu înălțimi variabile.

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI

Poiana Golului nu este deservită de magazine sau unități de învățământ, iar gradul mic de populare al cartierului nu impune în momentul de față furnizarea unor astfel de servicii. Prin PUZ se va stabili o zonă destinată implementării de servicii sau înființarea de instituții publice pentru cartier, iar modul de ocupare al terenului și indici specifici ai programului de arhitectură ales se va stabili în urma unui Plan Urbanistic de Detaliu distinct. Schimbarea destinației zonei se va putea face doar prin elaborarea unui nou PUZ pe parcelă.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Terenul studiat este neamenajat și acoperit cu vegetație joasă spontană și de o suprafață împădurită de mici dimensiuni.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ

În zonă nu există riscuri de alunecări de teren, însă, pentru prevenirea acestor fenomene se vor realiza lucrări de stabilizare a terenului în amonte de clădirile noi propuse, dacă declivitatea terenului sau rezultatele studiului geotehnic individual o impun.

În zonă nu există trasee de ape curgătoare, deci nu sunt necesare măsuri deosebite pentru protejarea la inundații.

II.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă există rețele de curent electric, apă-canal, hidranți exteriori și gaz, iar prin PUZ se prevăd branșamente pentru parcelele propuse.

Deșeurile menajere rezultate din utilizarea construcțiilor vor fi depozitate în incinta proprietăților și se vor ridica de către firme specializate în baza încheierii unui contract.

Propunerile pentru echiparea tehnico-edilitară vor fi detaliate în cadrul Proiectului Tehnic aferent fiecărei investiții, prezenta fază de Plan Urbanistic Zonal având caracter de reglementare generală și condiționări specifice realizării investiției.

În etapa de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au obținut avize favorabile pentru documentație, emise de serviciile de furnizare ale utilităților urbanze existente în zonă (apă-canal, curent electric, gaze naturale, salubritate și hidranți- ISU).

II.7 PROBLEME DE MEDIU

Având în vedere cerințele OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificări și completări ulterioare, și a HG nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și



programe, cu modificările și completările ulterioare, obiectivul prezentei documentații de urbanism nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se adoptă fără aviz de mediu.

II.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE

Având în vedere Certificatul de Urbanism nr. 325 din 17.11.2020 și în conformitate cu înscrisurile din Avizul de Oportunitate nr. 13 din 17.12.2020 emise de Primăria Municipiului Reșița, este permisă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea investițiilor propuse, administrația publică locală fiind și beneficiarul prezentei documentații.

În cadrul procedurii de elaborare a Planului Urbanistic Zonal s-au parcurs cele două etape de implicare a publicului (pregătitoare și elaborare), fără obiecțiuni sau observații din partea cetățenilor, care s-au transpus în Rapoartele informării și consultării publicului.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Noile reglementări urbanistice vor conduce la consolidarea imaginii zonei și vor aduce cu sine un plus de atractivitate acesteia. Prin permisiuni și restricții, proiectul va stabili un nou standard pentru calitatea fondului construit.

Elaboratorii PUZ consideră această investiție favorabilă pentru dezvoltarea locuirii din zonă.

CAPITOLUL III | PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru acest amplasament s-a realizat o ridicare topografică în scopul elaborării documentației de urbanism. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a terenului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de terenurile învecinate, poziționarea față de drumuri și restul localității.

Din datele colectate până în prezent pentru elaborarea studiului geotehnic reiese faptul că zona nu pune probleme tehnice deosebite.

III.2 PROPUNERI ALE PUG

Conform extraselor de Carte Funciară, imobilele din zona reglementată au folosința actuală de teren curți construcții. Conform reglementărilor din Planul Urbanistic General al Reșiței, zona studiată este situată în intravilan, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice și aparține UTR 7. În Planul Urbanistic General aprobat în anul 2011 este propusă dezvoltarea zonei cu parcele destinate locuirii și modernizarea tramei stradale. Ca atare, obiectivul prezentului proiect se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate.

III.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care să asigure realizarea de locuințe unifamiliale destinate tinerilor. Necesitatea realizării acestui obiectiv rezultă din tendința de extindere a zonelor rezidențiale ale Municipiului Reșița și de a valorifica potențialul amplasamentului.

III.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA CIRCULAȚIEI ÎN CADRUL ZONEI

Accesul rutier se face din drumul național DN 582- Strada Libertății, ce nu necesită modernizare. Acest drum se va reorganiza o dată cu reintroducerea căii de rulare a tramvaiului la nivelul carosabilului.

Accesul pe teren și în întreg cartierul se face de pe Strada Golului. Circulația rutieră se prezintă ca un drum cu declivitate medie și cu lățime redusă. Trama stradală actuală este deficitară, ținând cont de dezvoltarea viitoare a zonei. Lotizarea propusă implică extinderea tramei stradale actuale prin prelungirea drumurilor existente (strada B și C) sau modernizarea unui drum de pământ nepracticabil în prezent (strada A).

În anul 2019 Primăria Municipiului Reșița a emis Autorizația de Construire nr. 51, în vederea executării lucrărilor de modernizare a drumului de acces în cartier (Strada 1- Strada Golului) și a străzilor colectoare (străzile 2-9). Proiectul are în vedere realizarea stratului de uzură din dale de beton și executarea de rigole în acostament sau în axul drumului pe străzile colectoare, respectiv asfaltarea Străzii Golului.



CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

În prezent nu există greutăți în fluența circulației. Numărul redus de autovehicule ce accesează zona nu generează trafic intens.

INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURI DE CIRCULAȚIE, DINTRE ACESTEA ȘI ALTE FUNCȚIUNI ALE ZONEI

Nu va fi nevoie și nici nu este posibilă dezvoltarea circulațiilor feroviare sau navale.

NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE, DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI

Modernizarea drumurilor din interiorul cartierului Poiana Golului face obiectul unei documentații distincte, aflată în implementare la momentul elaborării Planului Urbanistic Zonal. Pentru lotizarea terenurilor ce fac obiectul documentației de urbanism, se vor prelungi căile actuale de circulație, în lungul curbilor de nivel. Se va extinde astfel rețeaua stradală și se va păstra legătură rutieră cu Dealul Golului, aflat la Vest de zona studiată.

CAPACITĂȚI ȘI TRASEE ALE TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Există transport în comun în imediata apropiere. Fiind vorba de un teren aflat la limita densității de locuire, nu este necesară suplimentarea rețelei de transport în comun a localității.

INTERSECȚII CU PROBLEME

Nu există intersecții problematice, iar lotizarea propusă nu generează intersecții suplimentare.

PRIORITĂȚI

În viitorul apropiat și mediu, actualele capacități de transport auto sunt suficiente cantitativ, dar nu și calitativ, de aceea vor fi necesare modernizări ale suprafeței carosabile. Pentru zona ce face obiectul prezentei documentații nu sunt priorități la circulație.

III.5 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ- REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prezentul Plan Urbanistic Zonal se elaborează pe un teren de 36 520 mp din cartierul Poiana Golului, ce face parte din UTR 7, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Reșița aprobat prin HCL nr. 92/0.04.2011.

Zona reglementată va avea un caracter preponderent rezidențial (locuire). Se vor defini următoarele subzone funcționale ale unității teritoriale aferente zonei studiate în suprafață de 125 235 mp:

Lm 1 – zona de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime, în fond construit existent

Lm 2 – zona de locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime în lotizare propusă

Lc – zona de locuințe semicolective în cascadă, cu 2-4 unități locative pe nivel, max 2 niveluri sau duplex

IS – instituții și servicii de interes public

GC – gospodărire comunală aferentă infrastructurii edilitare

SV – spații verzi, scuaruri, grădini și parcuri publice

Cc – căi de circulație

BILANȚ TERITORIAL SUBZONE – ZONA STUDIATĂ

SUBZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA TERENULUI mp	OCUPAREA TERENULUI %
Lm 1 – zona de locuințe unifamiliale	71 948	57.45
Lm 2 – zona de locuințe unifamiliale	14 255	11.38
Lc – zona de locuințe semicolective	5 194	4.15
IS – instituții și servicii de interes public	1 806	1.44
GC – gospodărire comunală	2 610	2.08
SV – spații verzi, grădini și parcuri publice	10 134	8.10
Cc – căi de circulație	19 288	15.40
TOTAL	125 235	100



BILANȚ TERITORIAL AL TERENURILOR PROPUSE SPRE LOTIZARE SI REGLEMENTARE – ZONA REGLEMENTATĂ

TIPUL TERENULUI	SUPRAFAȚA TERENULUI mp	OCUPAREA TERENULUI %
CF nr. 40185- STATUL ROMÂN	29 048	79.54
CF nr. 40184- PRIVAT	500	1.37
CF nr. 39581- MUNICIPIUL REȘIȚA	569	1.56
nr. Cadastral 1127/a/1/2/2/ ZONA 1	2 538	6.95
2/2/1/19/d/3/28/18/12/a/2/a/2/b/ ZONA 2	2 680	7.34
2/a/2/2/1/1/1/a/2 -STATUL ROMÂN ZONA 3	1 185	3.24
TOTAL	36 520	100
DIN CARE - DESTINAȚIA TERENURILOR		
LOCUINȚE UNIFAMILIALE	14 255	39.03
LOCUINȚE SEMICOLECTIVE	5 194	14.22
INSTITUȚII ȘI SERVICII	1 806	4.95
GOSPODĂRIRE COMUNALĂ	2 610	7.14
CAROSABIL. DRUM PUBLIC	2 551	6.99
TROTUARE. ALEI PIETONALE	1 858	5.09
SPAȚII VERZI. PARCURI	8 246	22.58

BILANȚ TERITORIAL SUBZONE – ZONA REGLEMENTATĂ

UTR 7a SUBZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚA TERENULUI mp	OCUPAREA TERENULUI %
Lm 2 – zona de locuințe unifamiliale	14 255	39.03
Lc – zona de locuințe semicolective	5 194	14.22
IS – instituții și servicii de interes public	1 806	4.95
GC – gospodărire comunală	2 610	7.14
SV – spații verzi, grădini și parcuri publice	8 246	22.58
Cc – căi de circulație	4 409	12.08
TOTAL	36 520	100

III.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTARE CU APĂ

Amplasamentul este în proximitatea rețelei de apă din care se va face racordul obiectivelor. Cartierul Poiana Golului beneficiază de o rețea extinsă de hidranți exteriori.

CANALIZARE

Rețeaua de canalizare se află pe toate artere de circulație.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Există rețea electrică în zonă, inclusiv o linie de medie tensiune ce traversează cartierul, la limita terenului reglementat.

TELECOMUNICAȚII

Nu există rețele și consumatori pentru zona studiată.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ SI APĂ CALDĂ

Pe amplasamentul studiat nu există surse, rețele sau consumatori. Nu sunt propuse nici în Planul Urbanistic General al Reșiței, nefiind utile și economice în acest moment. Încălzirea se va face local, cu centrale termice pe gaz sau electrice pentru fiecare unitate de locuire.



ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Există rețea de gaz în cartierul Poiana Golului.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Există serviciu de preluare a gunoiului menajer ce funcționează la nivelul orașului.

III.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Sistematizarea controlată a amplasamentului va asigura stabilitatea terenului și siguranța construcțiilor, eliminând posibilitatea producerii unor riscuri naturale.

Evacuarea apelor uzate, colectarea și drenarea apelor pluviale, precum și modul de depozitare a deșeurilor menajere constituie mijloace uzuale de prevenire a oricărui factor de risc privind securitatea și confortul actualilor și viitorilor utilizatori.

Pe tot parcursul execuției, cât și ulterior, se vor avea în vedere măsuri de protecție a solului astfel încât să nu se producă eroziuni ca urmare a lucrărilor de terasare care să necesite măsuri ulterioare de reconstrucție ecologică.

Condiția protejării bunurilor de patrimoniu din zonă este îndeplinită prin realizarea unor clădiri adaptate ca volumetrie, estetică și regim de înălțime și încadrarea în specificul local.

III.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În planșa U 5 Circulația terenurilor referitoare la proprietatea asupra imobilelor se vor marca zonele de proprietate publică și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice, atât pentru zona reglementă, cât și pentru zona studiată.

CAPITOLUL IV | CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE

IV.1 ÎNSCRIEREA ÎN PREVEDERILE PUG APROBAT

Prezenta documentație PUZ și RLU reglementează funcțiunile cuprinse pe amplasamentul studiat, ținând seama de prevederile din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aferent al Municipiului Reșița, aprobate prin HCL nr. 92/06.04.2011.

IV.2 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE CARE SĂ SUSȚINĂ IMPLEMENTAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE PROPUȘ

Dezvoltarea propusă necesită intervenții ale administrației publice locale.

În sarcina Primăriei Municipiului Reșița vor cădea investițiile de parcelare a terenurilor și finanțarea privind realizarea sistematizării terenului, amenajarea spațiilor verzi și ale parcurilor, accesul în cartier și extinderea tramei stradale. În sarcinile proprietarilor privați vor intra realizarea lucrărilor de construire, împrejuririle, amenajările de incintă, sistematizările terenurilor și racordurile la utilități.

IV.3 PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Propunerile de dezvoltare din cadrul Planului Urbanistic Zonal fac parte dintr-o investiție publică, iar finanțarea lotizărilor propuse și a extinderii tramei stradale vor cădea în sarcina investitorului.

IV.4 APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a întocmit în concordanță cu conținutul cadru al documentațiilor amenajarea teritoriului și de urbanism. În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și necesitățile funcționale ale zonei. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul reactualizării Planului Urbanistic General al municipiului Reșița.

PROIECTAT
ARHITECT MIHAELA COPIA

VERIFICAT
ARHITECT DAN CINCU

COORDONATOR
ARHITECT ADELA PETREANU