

R O M Â N I A
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
MUNICIPIUL REȘIȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 241

DIN 13 iulie 2010

privind aprobarea documentației de urbanism
P.U.D. „Birouri – Modificare pentru zona Fast-Food”,
în municipiul Reșița, zona UNIVERSITATE, colț P-ța Traian Vuia cu
B-dul Revoluția din Decembrie

Consiliul Local al Municipiului Reșița, întrunit în ședința ordinară din data de 13 iulie 2010;

Văzând documentația de urbanism PUD – „Birouri – Modificare pentru zona Fast-Food”, în Municipiul Reșița, zona UNIVERSITATE, colț P-ța Traian Vuia cu B-dul Revoluția din Decembrie, proiect nr. 377/2009, elaborat de B.I.A. arh. Bocicai Adina;

Urmare a consultării populației efectuate prin presă și afișaj cu posibilitatea de studiere a documentației la sediul Primăriei Municipiului Reșița;

Ținând cont de avizul Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului;

Având în vedere Expunerea de motive și Raportul de specialitate al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Conform Hotărârii Consiliului Local nr. 17/22.02.1999, privind aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Reșița, modificată prin HCL nr. 15/27.01.2009, HCL nr. 210/21.06.2009 și HCL nr. 444/15.12.2009;

Văzând prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată;

În conformitate cu Legea nr. 350/2001, privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2, lit. c), coroborat cu alin.5, lit.e), art. 45 alin. 2, lit. c), art. 49 și art. 115 alin. 1, lit. b și alin. 3, alin. 6 ale Legii nr. 215/23.04.2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1 – Se aprobă documentația de urbanism P.U.D.- „Birouri – Modificare pentru zona Fast-Food”, în Municipiul Reșița, zona UNIVERSITATE, colț P-ța Traian Vuia cu B-dul Revoluția din Decembrie, proiect nr. 377/2009, elaborat de B.I.A. arh. Bocicai Adina, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Valabilitatea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu este de 1 an de la data intrării în vigoare sau până la înlocuirea lui cu alte prevederi aprobate conform legii.

Art.3 – Planul Urbanistic de Detaliu se va corela cu celelalte documentații și reglementări de urbanism, va sta la baza activității urbanistice în zona studiată, circulației terenurilor, reglementărilor juridice a imobilelor, desființării construcțiilor și amenajărilor cu caracter provizoriu existente și la eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire.

Art. 4 – Utilitățile necesare, extinderea și devierea, după caz, a rețelelor tehnico-edilitare, amenajările exterioare se vor realiza de către beneficiari.

Art. 5 – Prevederile conținute în documentația specificată la art. 1 au caracter public de informare, putând fi consultate la sediul Primăriei Municipiului Reșița.

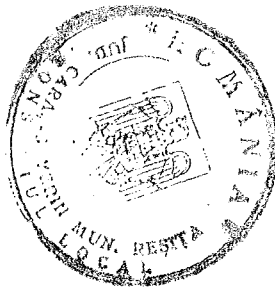
Art. 6 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul municipiului Reșița.

Art. 7 -- Prezenta hotărâre intră în vigoare la data aducerii ei la cunoștință publică.

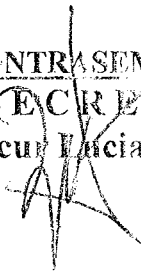
Art. 8 -- Prezenta hotărâre se comunică:

- ☐ Primarului Municipiului Reșița;
- ☐ Prefectului și Instituției Prefectului județului Caraș-Severin;
- ☐ Consiliului Județean Caraș-Severin;
- ☐ Serviciului Public – Direcția pentru Administrarea Domeniului Public și Privat al municipiului Reșița;
- ☐ Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului;
- ☐ S.C. STAR INVEST CONSULTING S.R.L.
- ☐ P.S.D.
- ☐ S.C. NAOMI S.R.L.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Csoke Daniel Marian



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Bucur Lucian Cornel





Birou individual de arhitectură și urbanism - arhitect ADINA BOCICAI - CNP 2560909113683
 REȘITA - Str. Petru Maior Bl. 6/ Sc. 1 / Apt. 08 - tel / fax 0255.218.455; mobil 07 41.270.499

FOAIE DE CAPĂT pr. 377/2009

➤ Denumirea proiectului:

PUD BIROURI

Modificare pt zona FAST FOOD

HCL 217/29.08.2006

➤ Amplasament:

Reșița – UTR nr. 4 – Universitate- colț Piața

Traian Vuia cu B-dul. Revol din Decembrie Bl.5

➤ Beneficiar:

**SC NAOMI SRL, prin reprezentant Florentina Purec
 Grossu, cu sediul în Reșița,**

➤ Proiectant general:

BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURĂ Adina BOCICAI

➤ Faza de proiectare:

**PLAN URBANISTIC de DETALIU. Modificare
 PUD - pr. 123/2006**

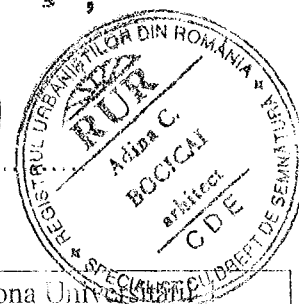
➤ Data elaborării:

Aprilie 2010/ PUD initial- 2006

➤ Categoria de importanta - C

B.I.A. Adina BOCICAI – REȘITA

ARH. BOCICAI ADINA.....



BORDEROU GENERAL

➤ PARTE SCRISĂ:

FOAIE DE CAPĂT.....	PAG. 1
BORDEROU GENERAL.....	PAG. 2
MEMORIU DE URBANISM.....	PAG. 3

➤ PARTE DESENATĂ:

PL. NR. 1	Încadrare în zona	sc. 1: 5000
PL. NR. 2	Plan -Situafie existentă	sc. 1: 500
PL. NR. 3	Propuneri - reglementari	sc. 1: 500/200
PL. NR. 4	Desfășurare propusă	sc. 1: 100
PL. NR. 5	Circulația terenurilor	sc. 1: 250
PL. NR. 6	Plan rețele	sc. 1: 500

➤ ANEXE:

Extras de Carte Funciară
Studiu geo – referat refolosit de la PUD inițial
Avize cf CU

MEMORIU de URBANISM

1. Date generale de recunoaștere

Prezenta documentație se întocmește în conformitate cu solicitările beneficiarului și în conformitate cu legislația în vigoare privind domeniul urbanismului. Se conformează LEGII 350 / 07.2001, privind AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL și modificările legii din 13.VII 2006.

Se întocmește ca urmare a solicitărilor din Certificatul de Urbanism nr. 117/24.02.2009, eliberat de Primăria Reșița, pentru obiectivul – FAST FOOD.

Se conformează PUD aprobat pentru Birouri zona Universității, elaborat ca PR. 123/2006, cu modificări pentru obiectivul menționat.

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI

- Construire clădire definitivă în loc de chioșcuri, cu parter ocupat de un fast-food și spații de birouri la etaj, alipite unui bloc P+4- Nr.5, situat pe B-dul. Revoluția din Decembrie. Clădire propusă cu regim de înălțime P+1

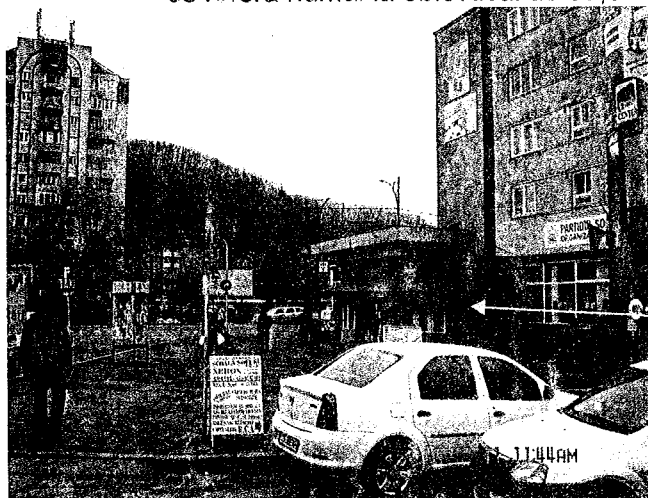
- Amenajări generale ale zonei pietonale din Piața Traian Vuia, asigurarea fluxului și necesarului de parcare, dalaje

Regim demisol se propune cf recomandări CET, pentru vizitare canal termoficare situat pe zona analizată, în condițiile încălcării traseului existent.

- Concesionarea terenului pe suprafața propusă spre construire
 Suprafața aprobată prin PUD aprobat este de 35 mp la sol.

MODIFICĂRI ale documentației aprobate, privind regimul de înălțime și suprafața desfășurată, pentru Fast Food.

- Suprafața analizată prin PUD aprobat este de 3200 mp. Modificările se referă numai la obiectivul de 35,0 mp.



OBIECTIV DE MODERNIZAT
 BL.5 B-dul. Revol. Din Decembrie

1.2. AMPLASAMENT

Terenul studiat se află în intravilan Municipiul Reșița, în zona universității Eftimie Murgu, zonă apropiată de centrul municipiului. Este cuprins între limita de bloc P+4, fatada laterală a complexului comercial Hehn, străzi și piață, pe un teren ocupat de câteva construcții provizorii și o dală mare pietonală. Se află în proprietatea UAT Municipiul Reșița și domeniu public al municipiului. Este o suprafață de teren de 35 mp, cu situare la capătul frontului comercial de pe B-dul. Revoluția din Decembrie, și înlocuiește construcția ușoară din elemente metalice cu funcțiunea existentă de fast food, chioșc cu produse mixte.

1.3. BENEFICIAR

Beneficiarul este reprezentat de o persoană juridică – firma SC NAOMI SRL

1.4. FAZA DE PROIECTARE

Plan Urbanistic de Detaliu – modificare zonă din PUD aprobat.

1.5. CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ A OBIECTIVELOR – C locală.

Documentații de fundamentare, anexe

- 1.6. Plan ridicare topografică - parțial
- 1.7. studiu geo
- 1.8. avize de principiu privind gospodăria subterană.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. INCADRAREA ÎN ZONA

Terenul analizat este un punct important în crearea cadrului construit al pieței Traian Vuia. Obiectivul se dorește a fi amplasat alipit de un spațiu de comerț în front stradal, intens circulat, ca alipire la Bl. Nr. 5 – Bdul. Revoluția din Decembrie.

Suprafața este ocupată de o construcție ușoară din confecții metalice, adăpostind un spațiu cu încăpere de servit produse alimentare calde, semipreparate, sandwich, patiserie, cu un grup sanitar pentru personal. În zonă se află un capăt de spațiu comercial al complexului Hehn, pe care au fost extinse spații de chioșcuri cu specific de magazin mixt, patiserie, dulciuri. În colț opus spre parcare din piața universității, pe calcanul de bloc P+4 este ridicată o clădire Ds+P+2, cu spații comerciale.



Bloc nr. 5

Sediu birouri realizat cf. PUD aprobat Ds+P+2

Front comercial Complex HEN

Sediu PSD



Birou individual de arhitectură și urbanism - arhitect ADINA BOCICAI CNP2560909113683.
RESITA - Str. Petru Maior Bl. 67 Sc.1 Apt 08 tel/ fax 0255.218.455; mobil 07 41.270.499

ADINA BOCICAI

Blocul P+4 are orientat spre piață o fațadă cu goluri, care încep de la 4,50 m de la colțurile blocului. Pe fațada respectivă se intenționează construirea unui spațiu de birouri, cu regim de înălțime de P+1, care ajunge în final la o cotă de +6,50 de la cota trotuarului. Pe calcanul respectiv, până la o distanță de 4,50m nu există goluri de vedere. Golurile de ferestre sunt aliniate pe șiruri verticale, iar primul dinspre zona propusă spre construire este un gol de 1,60 m lățime. Spre zona cu goluri se orientează un calcan opac, iar pentru extindere se va opta pentru un sistem constructiv cu rost de minim 60 cm între fundații, distanță echivalentă cu evazarea de cornișă nivel parter existent.

În zona Pieții Traian Vuia există o parcare care preia necesarul de locuri de parcare pentru spațiile comerciale din zonă, notariat, dar în perioada în care funcționează universitatea, numărul de locuri existente nu satisface încărcarea. Pe lângă carosabil, există și o stație de taxi cu cca. 3 locuri.

2.3. CARACTERISTICI CLIMATICE

Zona Reșița se încadrează în caracteristicile climatice generale specifice țării noastre, clima temperat continentală moderată, cu influențe mediteraneene. Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate:

- primăverile sunt timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și cu temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte, cu excepția ultimilor ani

Caracterizarea climatică a zonei:

- temperatura medie multianuală a aerului: 8,8 gr C
- data medie a primului îngheț: 11 octombrie
- nr. Mediu al zilelor tropicale [T max. >30 gr C]: 8 zile / an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor: 660 mm / an
- durata medie de strălucire a soarelui: 1924,1 ore / an
- număr mediu al zilelor cu ninsoare: 28 zile / an
- număr mediu al zilelor cu brumă: 25 zile / an

Corespunzător latitudinii la care se situează zona studiată, se înregistrează o radiație solară directă medie de 736 cal / m² la 21.06 și 118 cal / m² la 22.12, cu un coeficient de transparentă a norilor de 0,342.

Numărul mediu anual de zile acoperite este de 160-180 zile.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repetiție relativ uniformă în suprafața a unora dintre elementele meteorologice.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul este ocupat de construcții provizorii SC=SD=24,40 mp chiosc cu alimentație publică și chiosc mixt alipit. În PUD aprobat este inclusă o suprafață de 35 mp prevăzută pentru construcție definitivă, cu regim de înălțime parter. Este un teren limitat de rețele subterane- termoficare, apă, canalizare, rezervat ca și culoar neconstruibil prin PUD menționat.

Suprafața pietonală este acoperită de asfalt, iar carosabilul și parcare sunt de asemenea cu asfalt. Nu există zonă verde în dalajul analizat prin prezenta documentație. Indicele de zonă verde este susținut de un squar și aliniamente stradale.



Birou individual de arhitectură și urbanism - arhitect ADINA BOCICAI CNP 2560909113683..
RESITA - Str. Petru Maior Bl. 67 Sc.1 Apt 08 tel / fax 0255.218.455; mobil 07 41.270.499

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

Pe amplasament exista echipare edilitara în sistem urban pentru alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, telefonie, gaz metan. Clădirile propuse pot fi racordate la aceste rețele. Sunt necesare lucrări de protejare rețele aflate pe amplasament, sau se impun condiții de vizitare, întreținere prin avizele de specialitate. Calitatea rețelor de canalizare pluvială este precară, sistematizarea pe verticală a platformei pietonale are pantă inversă, dirijând apele meteorice spre bloc, iar gurile de scurgere nu fac față la debitul unei ploii torențiale. Sunt în curs lucrări de remediere ale rețelor de C.M., C.P și alimentare cu apă, prin programul ISPA. Rețeaua de gaz metan este la dos de bloc, aeriană, iar telefonie se află la dos de bloc, subterană, cu o ridicare în dreptul colțului de bloc, spre dos complex. Pe zona propusă spre construire s-a identificat o rețea majoră de termoficare, care va rămâne pe amplasament, cu spațiu de acces și vizitare din demisolul recomandat, sau poate fi ocolită prin retragerea parterului și evazare la nivel etaj.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE P.U.G.

P.U.G.-ul orasului Reșița, pentru aceasta zonă UTR nr.4, stabileste specificul zonei ca unitate de locuințe colective cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare, obiective de utilitate publică ls= unitate de interes public cu rază județeană de deservire (Universitatea Eftimie Murgu), completată de zone comerciale, servicii și sedii administrative (Bloc 800, notariat). Prezenta documentatie se incadrează în acest specific-servicii de alimentație publică pentru studenți și pietoni în trecere, administratie.

Prin PUD aprobat, se impune transformarea construcțiilor temporare în construcții definitive, cu materiale durabile și cu regim de înălțime de P/ P+1. Suprafața aprobată pentru modernizare este de 35 mp. Prin același PUD, se prevedea o construcție de colț pe una din fațadele blocului, construcție realizată deja, iar între obiectivul analizat, la parter de bloc, se prevedea o extindere de spații administrative, cu regim de înălțime parter. Această extindere nu a fost realizată.

În realizarea noii construcții se vor urmări respectarea normelor de Cod Civil privind vecinătățile, raze vizuale, norme de însorire, asigurarea unei bune ventilări a bucătăriilor fără a afecta vecinii din zona rezidențială, cât și norme de siguranță a construcțiilor, în condițiile alipirii de fundații existente, remedierea unor inconveniente, cum ar fi infiltrațiile de apă la subsolul blocului.

3.2 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se menține circulația auto din zonă, nu se intervine la configurația arterelor de circulație. Prin studii de circulație existente, nu se schimbă categoria străzilor care mărginesc amplasamentul.

Se impune mărirea numărului de locuri de parcare din zonă, iar prin PUG sunt propuse și intervenții la garajele existente la dos de Bloc 800. Spre universitate, la marginea carosabilului există un punct de taximetru cu 3 locuri.

Pentru asigurarea unor noi locuri de parcare se pot propune parcări în lungul străzii secundare de la dos de blocuri, dar și reglementarea parcărilor pentru studenți în cadrul curții instituției, sau perimetral acesteia.

Circulația pietonală de zonă este intensă pe contur carosabil. Platforma pietonală existentă nu este solicitată integral. Fluxul major se prelinge pe lângă bordura carosabilului, de la stația de autobuz spre complexul Hehn, sau din zona notariatului Neamțu- Popescu. Punctele de interes cu aflux de persoane sunt chioscurile alimentare dinspre complex, și ocazional spre sediul partidului.

La intensitatea traficului de pietoni din zonă se impune menținerea a 4 fluxuri minim, adică un trotuar de 2,40 m lățime.

Prin propuneri se impune un profil pietonal de minim 4,20m lățime, echivalent cu racordul de la colț comerț Henn spre evazarea deja existentă din capătul opus al blocului, în paralel cu traseul carosabil.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

FUNCȚIUNI PRINCIPALE PROPUSE PRIN PUD

La solicitarea beneficiarului se propune amenajarea unui frot cu specific comercial, servicii, care să completeze frontul comercial de la complex. Pe calcanul blocului clădirea propusă poate ajunge la un regim de înălțime mai mare, de 2 nivele, care leagă spațiul comercial existent ocupat de puncte de alimentație publică, carmangerie, cu ruperi de ½ nivel, rezultând maxim Ds+P+1. Cota maximă de la cota parterului va fi de 3,30m, echivalentă cu înălțimea construcțiilor comerciale existente. Pentru construcția cu regim de 3 nivele, înălțimea se propune la maxim +6,50 m la atic, față de cota +15,00m a blocului. Rezultă o cascadă de volume care propun un portic al trotuarului. Se admite în viitor extinderea balcoanelor, a spațiului de terasă de la nivel 1 locuințe, cu posibilități de închidere cu fațadă vitrată. Terasa rezultată din extinderea parterului poate fi utilizată de locatarii etajului 1, în condițiile în care există acceptul utilizatorilor de la parter. Nu se exclude posibilitatea modernizării întregii fațade de bloc, de către asociația de locatari, în alte etape decât cea prezentă, lucrări care permit evazări de balcoane și bowindow-uri pe axe existente, lucrări care trebuiesc făcute în comun de toți locatarii.

CONSTRUCȚII – Se propune în etapa prezentă un corp de clădire cu 3 nivele maxim (recomandat 2nivele) și în alte etape extinderea parterului cu spații administrative de la parter de bloc.

- Un corp Ds+P+1, adosat la calcan, dar cu rost, care avansează cel mai mult față de alinamentul existent al blocului – la 6,50 m. Structura propusă este de cadre fie metalice, fie de beton armat, și planșee adecvate..... SC = 35 mp / Sdmax = 90 mp

În etape viitoare se mențin propunerile din PUD inițial aprobat:

- Un corp de clădire parter care va cuprinde spații de administrație, sedii de birouri, în extinderea sediului de partid PSD. Regimul de înălțime propus este



Birou individual de arhitectură și urbanism - arhitect ADINA BOCICAI CNP2560909113683.
RESITA- Str. Petru Maior Bl. 67 Sc.1 Apt. 08 tel / fax 0255.218.455; mobil 07 41.270.499

parter, cu cota maximă la cornișă de +3,50m. Suprafața construită extinsă este de maxim 125mp, în condițiile menținerii aliniamentului propus prin PUD.

.....SC = SD = 125 mp

- modernizare fațadă bloc cu balcoane și Bowindow-uri suspendate.

FUNCȚIUNE

- pentru construcția propusă în etapa actuală se menține funcțiunea de alimentație publică- fast food la parter (și eventual demisol), iar la etaj se propune un birou și spații pentru personal.

Personalul în alimentația publică propusă este de 2 persoane, iar la spațiul de administrație este de cca. 20mp = 1 persoană.

CONDIȚII OBLIGATORII:

- Prin lucrări de săpătură la fundații construcție nouă, alipită de calcanul blocului și parter comercial, nu se va afecta stabilitatea construcției. Se recomandă depărtarea fundațiilor cu un rost de cca. 90 cm față de existent. Suplimentar, dacă se constată infiltrații de apă la cota subsolului de bloc, din ape de suprafață, sau rețele deteriorate, scoase din uz, se vor prevedea măsuri de etanșare ale construcțiilor existente.
- Se vor evita lucrările de deviere rețele magistrale – apă și rețea termoficare.
- Cota terasei rezultate peste etaj 1 va fi sub cota geamului de locuință, chiar dacă nu sunt în același plan. Se asigură astfel condiții de însorire și vedere liberă de la geamul primei locuințe. (Extinderea nu ajunge în fața geamului de locuință, ci doar în dreptul calcanului existent al blocului l=4,50m). Terasa poate fi amenajată ca terasă circulabilă pentru apartament, la solicitarea proprietarului, sau poate fi terasă necirculabilă, cu suprafață de pietriș, gazon, material care reduce insolația și reflecția căldurii spre apartamentul învecinat. Scurgerea apelor pluviale de pe terasă va fi controlată prin canal pluvial interior, sau jgheaburi și burlane amplasate în zone cu vizibilitate redusă.
- Conform Cod Civil, unghiul de vedere piezișă, indică o suprafață de minim 60 cm calcan pe fațada laterală dreapta, înspre geamul locuinței existente.
- Orice instalație de ventilare forțată, coș de fum și gol de aerisire, nu se va orienta către fațada blocului, ci spre domeniul public. Nu se admit instalații parazitare pe fațada blocului.
- Nivelul parter, cu spații accesibile publicului, va avea minim 3,00m înălțime liberă, iar h liber etaj poate oscila între 2,7-3,0m.
- Fiind spațiu de alimentație publică, se vor respecta normele de igienă ale OMS 536, iar dimensionarea grupurilor sanitare pentru personal se va face cf. Norme specifice în funcție de numărul de locuri de ședere la mese.

3.5 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Cele mai apropiate rețele edilitare sunt fie pe B-dul Revoluția din Decembrie, fie pe pietonalul din Piața Traian Vuia. În cazul în care rețelele străbat amplasamentele, menționate, rețelele active vor fi deviate, sau adoptate soluții de protecție și accesibilitate în caz de intervenții.

Unul din motivele pentru care s-a solicitat extinderea spațiului de la demisol, a fost problema infiltrațiilor de la canalizarea pluvială în zona de spații utile, dar și zona de vizitare la canalul termic major. Deși demisolul blocului 5 este izolat cu hidroizolații verticale, tip cuvă, există probleme care duc la deteriorarea zonei construite. Prin lucrările propuse se dorește remedierea situației, refaceri de utilități.

Se impune executarea lucrărilor de protecție a zonei de demisol cu hidroizolații, consolidări la fundațiile afectate de infiltrații, dacă se constată situații de natură să afecteze construcțiile existente. Se recomandă ca la zona de demisol să nu se propună grupuri sanitare, deoarece cota canalizării este superioară cotei minime de călcare, a sifonului de pardoseală.

3.3. Zone verzi

Terenul este ocupat de zonă pietonală- asfaltată. Prin propunerile prezente se impune reamenajarea zonei pietonale în dreptul fiecărei unități, cu paze adecvate impermeabile, dar cu inserții de zone verzi minime, de demarcare între carosabil, trotuar- insule cu câte un arbust decorativ, sau zone cu aranjamente florale. Suprafața verde în situația existentă este 0. Prin propuneri se ridică procentul verde la 2%. În compensare, pe aria învecinată, există un parc cu zonă verde care contribuie la microclimatul zonei. Se propune amplasarea obiectelor de mobilier urban și a panourilor de afișaj în lungul carosabilului, casete luminoase și doar în zona în care nu stârnesc vederea spre semnalația și dirijarea intersecției. Se poate îmbunătăți calitatea condițiilor pentru locuri, prin realizarea de terase înierbate, similar cu terasa înierbată propusă pe clădirea comercială deja realizată. Suprafața verde adusă suplimentar în zonă, reprezentată de terasă, va fi de cca. 30 mp.

CRITERII cf. Anexa 1 din HG 1075/2004

- Caracteristicile planurilor și programelor:

- a) Această documentație creează cadrul pentru amplasamentul unui obiectiv de alimentație publică de dimensiune mică într-o zonă de la limita zonei centrale, UTR 4- Universitate. Efectul este local și nu implică o restructurare masivă în țesutul urban.
- b) Documentația va fi inclusă în propunerile de PUG, în curs de actualizare. Implicații asupra zonei pot deriva din modul de continuare a implanturilor pe zonă, ca volumetrie și funcțiuni.



Birou individual de arhitectură și urbanism - arhitect ADINA BOICAI CNP 2560909113683.
RES. I.A - Str. Petru Maior Bl. 67 Sc.1 Apt 08 tel / fax 0255.218.455; mobil 07 41.270.499

ADINA BOICAI

- c) Din punct de vedere al relevanței planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, nu constituie un punct specific de tratare funcțională, ci reprezintă o tratare punctuală de tip – *insertie într-un cadru construit constituit*
- d) Din punct de vedere al agresivității asupra mediului, se poate spune că obiectivul nu are un efect semnificativ asupra zonei, datorită funcțiunii, datorită modului de amplasare și a măsurilor impuse prin RLU de atenuare a efectelor negative posibile.
- e) Nu reprezintă un program național sau local de gospodărie.

. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate, cu privire la:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – nu este cazul
- b) natura cumulativă a efectelor – nu este cazul
- c) natura transfrontaliară a efectelor – nu este cazul
- d-e) riscul pentru sănătatea umană, sau pentru mediu, cât și amploarea efectelor – orice accident în funcționarea spațiilor nu are efect decât asupra obiectivului. Dispersia fumului în atmosferă în cazul unui incendiu va fi determinată de amploarea evenimentului, de rapiditatea de intervenție a personalului și a echipelor specializate, de condiții climatice la momentul respectiv.

Pentru igiena personalului și a clienților se propun grupuri sanitare separate, iar igiena din sectorul alimentar impun anumite condiții de mobilare, finisare interioară, depozite frigorifice, etc., conform necesarului funcțional.

- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat –
- nu există valori naturale sau construite deosebite, protejate;
- Nu există surse de poluanți.
- Indice de ocupare maxim = POT propus 85%, cf. Reglementărilor din RLU Mun. Reșița, UTR 4. O suprafață de 2% va fi ocupată de spații verzi – insule cu arbuști, jardiniere, cf. Bilanțului din PUD aprobat.

3.7. Opțiuni ale populației

- Comunitatea solicită fluidizarea traficului din zonă, blocat de parcare din zona Universității. Sunt necesare lucrări de corectare a locurilor de parcare, amenajarea acestora, cât și reparații la nivelul trotuarelor.
- Administrația publică locală solicită întreținerea fronturilor construite, care dau valoare cadrului urban, se solicită transformarea construcțiilor temporare în construcții definitive, de calitate peste nivel mediu existent.
- Din punctul de vedere al proiectantului, acesta este un mod corect de contrabalansare a extinderii realizate, prin închegarea unei zone comerciale adiacente unui complex comercial Complex Hen, și de zona de locuit, amplasate lângă centrul orașului.

4 . REGIM TEHNIC ȘI JURIDIC

O mare parte a terenului din zona studiată este ocupată de circulații pietonale și carosabile, teren aflat în domeniul public nivel UAT Reșița

Terenul se află în domeniul public, este ocupat de pietonale sau chioșcuri, cu regim de închiriere, sau de o unitate realizată, cu teren concesionat. Este propusă spre construire o suprafață de 35,0 mp, teren cuprins în actul de asociere dintre Primăria Reșița și beneficiarul acestei documentații. Întru-cât la limita blocului



Birou individual de arhitectură și urbanism - arhitect ADINA BOICAI CNP 2560909113683.
RESITA - Str. Petru Maior Bl. 67 Sc. 1 Apt 08 tel / fax 0255.218.455; mobil 07 41.270.499

există o fâșie de teren de 0,60 m lățime în proprietatea locatarilor (14,50mp), suprafața de construit se retrage față de bloc cu 60 cm.

5. CONCLUZII

Suprafața care se propune spre amenajare nu este utilizată în prezent la eficiența maximă. Este o zonă de interes comercial maxim, care ar trebui rentabilizată. De asemenea, fiind într-o intersecție majoră, în ax cu o instituție de interes public, se impune modernizarea frontului analizat -- renunțare la construcții provizorii, încheiere front continuu, modernizare fațadă bloc P+4, modernizare spațiu datat și mobilier urban, completări cu zone verzi în insule ale pavajului.

Frontul existent la cadrul universității lasă de dorit, fiind eterogen și discontinuu, nu există amenajări pietonale caracteristice, care să personalizeze piața, mobilier urban. Prin frontul propus, nu se închid perspective vizuale, nu se afectează condițiile locatarilor din blocul P+4. Terasa care se propune peste extinderi poate fi înierbată, sau amenajată ca terasă utilă pentru locatarii de la nivelul etaj 1, sau terasă necirculabilă.

Lucrările de amenajare zonă vor cuprinde și lucrări de reabilitare rețele subterane, care sunt necesare pentru întreținere și verificare canal termic, sau extinderea rețelei pluviale din pietonalul existent, concomitent cu lucrările de reabilitare din programul ISPA. Pe zona analizată lucrările se vor executa din fonduri private. Lucrările de amenajare cu subfundări, captușiri hidroizolante la subsoluri, duc la îmbunătățirea condițiilor structurale ale blocului existent și se execută din fonduri ale beneficiarilor de spații nou create, dacă se constată necesitatea lor.

BILANȚ TERITORIAL cf PUD aprobat

Denumire zonă	S. Existent mp	%S	Propus mp	%
Total teren studiat.....	3200,00 mp	100,00	3200,00mp	100,00
S.C.	109,50 mp	3,42	277,50 mp	8,70
S. desfasurata.....	109,50 mp	---	357,50 mp	---
S. pietonal	1090,50mp	34,08	870,50 mp	27,18
S. carosabil	2000,00 mp	62,50	1977,00 mp	61,78
S. verde	0	0	75,00 mp	2,34
POT	3,42 %		8,70% maxim	10%
CUT	0,034		0,11 maxim	0,20

BILANȚ TERITORIAL modifcator

Denumire zonă	S. Existent mp	%S	Propus mp	%
Total teren studiat.....	3200,00 mp	100,00	3200,00mp	100,00
S.C.	154,5 mp	4,83	314,50 mp	8,98
S. desfasurata.....	229,5 mp	---	370,00 mp	---
S. pietonal	1045,50mp	32,67	855,50 mp	26,73
S. carosabil	2000,00 mp	62,50	1940,00 mp	60,62
S. verde	0	0	90,00 mp	2,81
POT	4,83 %		10,30% maxim	10,5%
CUT	0,072		0,125 maxim	0,20

CIRCULATIA TERENURILOR

Cf. Act de parteneriat public- privat, suprafața afectată va fi de 35,00 mp, pe care se va ridica construcția propusă. Nu se schimbă tipul de proprietate asupra terenurilor.

Terenul inchiriat din PUD inițial include locurile de parcare

- d.c. :
- taxi..... 3 locuri
 - notariat și locatari 10 locuri
 - Birouri unitatea 1..... 2 locuri
 - administratie unitatea 2..... 2 locuri
 - fast food unitatea 3..1 loc

Intocmit: Arh. Adina Bocicai.....

