

HOTĂRÂRE

privind revizuirea Planului Urbanistic General (PUG) actualizat al Comunei Carașova,
aprobat prin HCL nr.55/30.10.2018

Consiliul Local al comunei Carașova, județul Caraș-Severin, întrunit în ședința ordinară ;
Având în vedere:

- Referatul de aprobare la proiectul de hotărâre;
- avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local, raportul compartimentului de resort;
- prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare ;
- documentația întocmită de SC Capitel Proiect SRL, comunicată prin adresa nr.48/14.04.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.c) , art. 139 alin.3, lit.e, art.196 alin.1 lit.a din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă revizuirea Planului Urbanistic General (PUG) actualizat al comunei Carașova , cu următoarea precizare:

Pentru toate subzonele functionale incluse în interiorul liniei roșii punctate care delimitează zona centrală a localității Carașova, conform planșei 06- Reglementări urbanistice, procentul de ocupare al terenului (POT) este de 50%, așa cum este prevăzut pentru zona centrală.

Art.2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Carașova, prin compartimentul de specialitate.

Art.3. Prezenta hotărâre se va aduce la cunoștință publică și se va comunica prin grija secretarului general al comunei, la:

- Instituția Prefectului- Județul Caraș-Severin
- Primarul comunei Carașova
- Consiliul Județean Caraș-Severin
- Compartiment Agricol, Cadastru , Urbanism

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NEAGUL PETRU



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general u.a.t: VERNICA MARIA

Nr. 26
Data : 30.04.2020

Arbore

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

B-dul. Ferdinand I, nr.8

510 114, Alba Iulia, jud. Alba

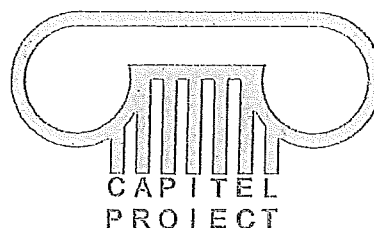
J01/260/1997

CUI RO 9479480

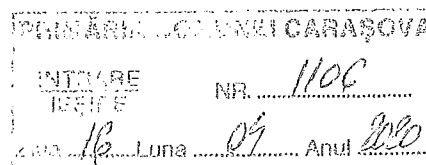
Tel/fax : (+40) 258 811 500

Tel: (+40)744 633 713

E-mail: capitel_proiect@yahoo.com



nr. 48/14.04.2020



Către Primăria Carașova,
jud. Caraș Severin

Referitor la investiția pe care doriți să o realizați în zona centrală a localității Carașova doresc să fac următoarele precizări:

În Planul Urbanistic General al U.A.T (unitate administrativ teritorială) Carașova în planșa nr. 06 „ Reglementări Urbanistice ale localității Carașova” cu puncte roșii se indica perimetrul zonei centrale a localității. În interiorul acestei zone, colorate diferit și explicitate în legenda planșei sunt diverse funcțiuni existente și propuse care reglementează zona centrală.

Pentru o mai bună explicitare a tuturor Unităților Teritoriale de Referință a localității, în planșa nr. 07 sunt trasate toate aceste unități care la nr. U.T.R. 12 cu denumirea „C” este zona centrală a localității și unde se reglementează și terenul pe care doriți să construiți, acest teren are toate facilitățile exprimate în partea scrisă a P.U.G. Carașova, respectiv în regulamentul Local de Urbanism la mențiunea „C” U.T.R.12, ZONĂ CENTRALĂ A LOCALITĂȚII CARAȘOVA, unde se stipulează în mod explicit la SECȚIUNEA - I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ articolul 1 UTILIZĂRI ADMISE între altele și loisir și sport în spații acoperite.

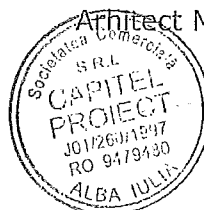
Tot la acest capitol la PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.) = 50% și COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=1.5.

Consider că terenul pe care doriți să construiți se găsește în U.T.R.12 „ ZONĂ CENTRALĂ” și propun consiliului Local să-l considere cu toate facilitățile zonei centrale, respectiv cu P.O.T. =50% și C.U.T.=1.5.

Anexez extrase din plansa 06 și plansa 07 și extras din R.L.U. la „C” Zona Centrală.

Întocmit

Arhitect Marius Barbieri



C – ZONĂ CENTRALĂ CONȚINÂND INSTITUȚII, SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES GENERAL ȘI LOCUINȚE COLECTIVE ȘI INDIVIDUALE

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona este constituită din mixarea diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințe colective și individuale. În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni, cu condiția ca pe ansamblu, acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC (aria desfășurată construită).

Această zonă conține și singurul monument de arhitectură din comună. Pe lângă acesta mai întâlnim și alte clădiri cu valoare ambientală și arhitecturală.

Este recomandabil ca pentru zona centrală care se realizează prin conversia și extinderea imobilelor existente să se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale în lungul principalelor artere de circulație în dublul scop: asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

Aici se pot realiza și imobile monofuncționale de interes public.

Pentru zona centrală a comunei Carașova se recomandă elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- instituții, servicii și echipamente publice;
- lăcașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- birouri
- funcțiuni culturale – cămin cultural, teatru etc.
- sănătate – farmacie, dispensar, clinică etc.
- funcțiuni de turism – agenții de turism, hoteluri, pensiuni, hanuri, cabane;
- locuire
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- restaurante, cofetării, cafenele etc.;
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere, zone tampon etc.
- parcuri

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se vor stabili prin PUZ-uri în funcție de caz.

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- pe terenurile care au fost rezervate pentru obiectivele de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru alte obiective
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care

implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;

- o orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor;
- o activitati productive de orice natura;
- o constructii provizorii de orice natura;
- o depozitare en gros;
- o depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- o activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- o depozitari de materiale re folosibile;
- o platforme de pre colectare a deseurilor radioactive;
- o lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- o orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- o orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- o Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - să aibă front la stradă;
 - lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 8 m pentru construcții înșiruite și 12 m pentru construcții izolate sau cuplate;
 - adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (excepție făcând terenurile cu relief foarte accidentat);
 - suprafața să fie mai mare sau egală cu 200 mp pentru construcții înșiruite și 300mp pentru construcții cuplate sau izolate;
 - să aibă formă regulată
- o loturile de colț și de capăt vor avea dimensiuni mai mari și construcțiile vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- o amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.
- o clădirile publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de profilul activității și de normele existente;
- o clădirile care nu au funcția de instituții, servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament cu condiția ca înălțimea maximă la cornișe să nu depășească distanță dintre acesta și aliniamentul de pe latura opusă a străzii;
- o Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public
- o Regimul de aliniere va respecta fronturile existente, cu excepția cazului în care se stabilește alt aliniament general prin P.U.Z. În cazul în care nu exista un front construit bine definit, se recomandă amplasarea construcțiilor la o distanță de minimum 3,00 m față de limita proprietății la stradă.

ARTICOLUL 6- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- o Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii, dar nu mai puțin de 2 m față de limitele laterale și 4m față de limita posterioară), precum și a distanței minime între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (3,00 m).

ARTICOLUL 7- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- o Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m, distanță necesară intervențiilor în caz de incendiu (3.00 m)

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale, accese pentru persoane cu handicap, și accese carosabile pe lot și la garaje, conform normelor.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile.

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- o Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă;
- o Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcarile publice amenajate, care vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare și înconjurate de gard viu de 1.2m

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de P+2 (9m).

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- o aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
- o se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- o Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului

ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- o La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- o Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.



ACTE DE LICENȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI DE ÎNCADRARE ÎN MEDIUL ÎMEDIAT ÎN ZĂRNEȘTI

- În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția la acestea, conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor menajere reziduale
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face, în prima fază, prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit pe fațadele vizibile din spațiul public;
- se interzice dispunderea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet;

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 30%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public.
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.
- se vor identifica, pastra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15.0 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alții în schimb în perimetrul operațiunii urbanistice;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Se recomandă ca pentru amenajarea spațiilor verzi și grădinilor să fie folosite specii locale de plante.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn);
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 1.50m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

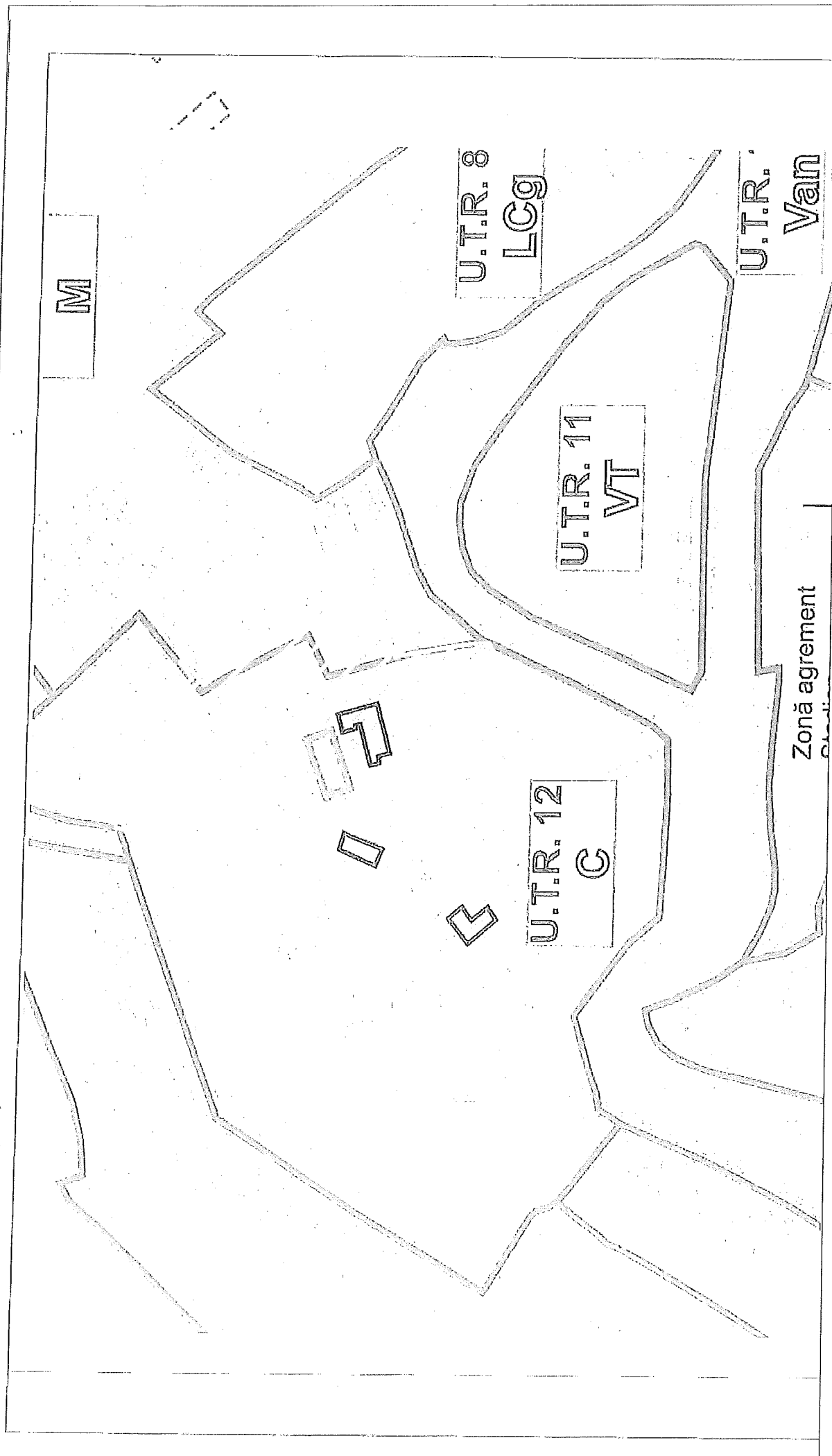
SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 50%

ARTICOLUL 16 – COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.5



U.T.R. 12 "C" ZONA CENTRALA

