



studio concept line s.r.l.

Arad - Ro J2/1240/2013 C.U.I. 32477718 e-mail: simon_imre@yahoo.com tel: +40 722 606 535

architecture & engineering

pr.nr.02/2023

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CENTRU DE ZI DE ASISTENȚĂ ȘI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE ȘI UNITĂȚI DE ÎNGRIJIRE LA DOMICILIU

Mun. Caransebes, - CF. nr. 42471 - Caransebes extravilan, jud. Caras - Severin

VOL. I – MEMORIU GENERAL

2023

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**CENTRU DE ZI DE ASISTENȚĂ ȘI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE ȘI
UNITĂȚI DE ÎNGRIJIRE LA DOMICILIU**

Mun. Caransebes, - CF. nr. 42471 - Caransebes extravilan, jud. Caras - Severin

Beneficiar:

EPISCOPIA ORTODOXA ROMANA A CARANSEBESULUI

Proiectant general:

SC STUDIO CONCEPT- LINE SRL - ARAD

arh.. Simon Imre

VOLUM: MEMORIU GENERAL – vol. I

Arad, 2023

BORDEROU

CAP1 : PIESE SCRISE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate

- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Arad, 2023

CAP2 : ANEXE

- AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 4905/14.03.2023;
- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
- CERTIFICAT DE URBANISM NR. 35 / 16.02.2023 + ANEXA;
- EXTRAS CF : CF nr. 318255 – Caransebes;
- CERTIFICAT DE INREGISTRARE

AVIZE SI ACORDURI CONFORM C.U. si aviz de oportunitate nr.1/15.01.2018:

- O.C.P.I. Arad (receptive + plan de situatie vizat)
- Agentia pentru Protectia Mediului Arad
- M.A.I.
- M.Ap.
- S.R.I.
- Apa Canal
- Enel
- Delgaz-Grid
- Transgaz
- Telekom
- A.N. Apele Romane
- I.S.U. Apararea Civila
- I.S.U. Pompieri
- D.S.P. Arad
- I.J.P. Arad – Politia Rutiera
- C.J.A.- Drumuri judetene
- D.J. Cultura Arad
- M.A.D.R.
- A.N.I.F.- Arad
- Autoritatea Aeronautica Civila Romana
- Serviciul de Telecomunicatii Speciale
- RDS&RCS
- D.S.V.S.A.-Arad

CAP3 : PIESE DESENATE

plansa	indicativ
INCADRAREA IN TERITORIU	01A
SITUATIA EXISTENTA	02A
REGLEMENTARI URBANISTICE	03A
PROPUNERE DE MOBILARE	04A
PROPRIETATEA TERENURILOR	05A
ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA	01TE

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere ale documentatiei

DENUMIRE LUCRARI	CENTRU DE ZI DE ASISTENȚĂ ȘI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE ȘI UNITĂȚI DE ÎNGRIJIRE LA DOMICILIU
AMPLASAMENTUL	Mun. Caransebes, - CF. nr. 42471 - Caransebes extravilan, jud. Caras - Severin
FAZA	PLAN URBANISTIC ZONAL
BENEFICIAR	EPISCOPIA ORTODOXA ROMANA A CARANSEBESULUI
PROIECTANT	SC STUDIO CONCEPT-LINE SRL - Arad

1.2.Obiectul P.U.Z.

- **Necesitatea și oportunitatea lucrării PUZ - CENTRU DE ZI DE ASISTENȚĂ ȘI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE ȘI UNITĂȚI DE ÎNGRIJIRE LA DOMICILIU:**

Amplasamentul este situat la sud de Municipiul Caransebes, linga Manastirea "Teius", unde se poate ajunge din prelungirea strazii Carasului:, conf. plan de încadrare.

Suprafata totala a terenului studiat este de **3.370 mp**, fiind proprietatea EPISCOPIEI ORTODOXE ROMANE A CARANSEBESULUI.

Schimbarea destinației terenului agricol (arabil) din extravilanul municipiului, pentru înființarea unui CENTRU DE ZI PENTRU PERSOANE VARSTNICE, are justificata oportunitatea prin Avizul de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Caransebes, A.O. nr. 4905/14.03.2023, iar necesitatea rezida din strategia de dezvoltare cu componenta socio - morala a Episcopiei impreuna cu administratia locala.

- **Solicitări ale temei – program**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în extravilanul municipiului Caransebes, judetul Caras-Severin, în partea de sud a localității, a unui, pe o suprafață de 3.370 mp. Delimitarea zonei studiate este făcută dupa cum urmeaza:

- Nord – arabil extravilan
- Sud – arabil extravilan
- Est – Biserica Adormirea Macii Domnului, Paraclisul de iarna "SF. Nicolae" – Episcopia Caransebeșului – si drum de acces
- Vest – zona impadurita.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- asigurarea accesului din drumul de prelungire a strazii Carasului;
- stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone;

- reglementarea coeficienților urbanistici – POT și CUT;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării investiției, în speța asigurarea utilitatilor, apa, canal, energie electrica și gaz natural.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice pentru zona de referință, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare a administrației locale.

Populația orașului Caransebeș se consideră îmbătrânită datorită ponderii mari a persoanelor în vârstă de peste 65 ani. La nivelul localităților componente orașului și a satelor aparținătoare se remarcă structuri diferite ale grupelor de vârstă.

Tendențele care se vor manifesta în viitor sunt de reducere continuă a efectivului, tendințe ce se vor resimți mai ales în cadrul primelor grupe de vârstă.

În viitor vor fi tendințe de diminuare a populației ce se vor accentua mai ales pentru grupele tinere (0-19) și pentru grupele (45-65). Populația va îmbătrâni accentuat datorită faptului că generațiile mari ca efectiv care în 2002 aveau vârste de 50-59 ani vor atinge vârsta pensionării - a inactivității economice - în viitorul apropiat.

Obiectivele principale privind implementarea proiectului „Centru de zi de asistență și recuperare pentru persoane vârstnice și unități de îngrijire la domiciliu” sunt:

- asigurarea unui spațiu unde persoanele vârstnice și persoanele cu dizabilități să poată petrece timp de calitate cu scopul incluziunii sociale;
- asigurarea serviciilor de consultații, asistență medicală și a tratamentelor pentru anumite afecțiuni fizice sau psihice;
- asigurarea meselor principale ale zilei persoanelor care optează pentru serviciile oferite de centru.

CADRU LEGISLATIV

Legea nr. 448/2006 reglementează drepturile și obligațiile persoanelor cu handicap acordate în scopul integrării și incluziunii sociale a acestora.

Conform Recensământului Populației și Locuințelor din octombrie 2011, publicate de către Institutul Național de Statistică (I.N.S) precum și de către Direcția Regională de Statistică (D.R.S.) Caraș-Severin în iulie 2022, municipiul Caransebeș are o populație stabilă de 31 199 de persoane.

Având în vedere că populația a scăzut în 2002 cu aproape 2.000 de persoane față de 1992, comparativ cu rezultatele recensământului anterior această nouă reducere este nesemnificativă dar și comparativ cu rezultatele actualului recensământ raportate la celelalte orașe și municipii din județ.

Fenomenul se înscrie în tendința generală remarcată la nivelul țării, populația României scăzând în ultimii 10 ani cu peste 2 milioane de locuitori.

Conform studiului demografic se constată următoarele: Populația municipiului Caransebeș a crescut progresiv în perioada industrializării și a urbanizării, intervalul 1966-1990, iar după 1990 s-a înscris într-un trend de diminuare lentă, proces ce continuă și în prezent cu tendință de stabilizare.

Între 1990 și 2012, populația a scăzut prin migrația spre alte localități din județ sau din țară sau prin migrație externă. La nivelul unității administrative, tendința a fost de deplasare spre localitățile rurale componente, localități care au crescut demografic cu 494 persoane între 1992 și 2002.

Orașul, centru administrativ a scăzut de asemenea în efectiv cu 2.000 locuitori.

Între 1992 și 2002 ponderea populației tinere, 0-19 ani s-a redus de la 33% la 20%.

Efectivele reduse de populație vor avea o contribuție demografică scăzută față de generațiile anterioare. Populația cu vârsta peste 65 ani a crescut cu 1/4 față de 1992, primind o importanță mai mare în plan social și economic local.

Populația tânără s-a redus cu ~1/3, ceea ce determină schimbări în asigurarea cu servicii educaționale a populației școlare aflată în evident regres. Populația preșcolară s-a redus la aproape jumătate iar cea școlară cu 1/3.

Investițiile în structuri de învățământ trebuie să țină seama de schimbările demografice la aceste grupe de vârstă și de prognozele demografice care confirmă un trend descrescător pentru orizontul 2025 la aceste grupe de vârstă.

Populația orașului Caransebeș se consideră îmbătrânită datorită ponderii mari a populației în vârstă de peste 65 ani. La nivelul localităților componente orașului și a satelor aparținătoare se remarcă structuri diferite ale grupelor de vârstă.

Tendențele care se vor manifesta în viitor sunt de reducere continuă a efectivului, tendințe ce se vor resimți mai ales în cadrul primelor grupe de vârstă.

În viitor vor fi tendințe de diminuare a populației ce se vor accentua mai ales pentru grupele tinere (0-19) și pentru grupele (45-65). Populația va îmbătrâni accentuat datorită faptului că generațiile mari ca efectiv care în 2002 aveau vârste de 50-59 ani vor atinge vârsta pensionării - a inactivității economice - în viitorul apropiat.

În contextul actual, din cauza îmbătrânirii populației conform datelor furnizate de INS, Episcopia Ortodoxă Română a Caransebeșului își propune realizarea unui centru de zi pentru persoane vârstnice pentru creșterea calității vieții și îmbunătățirea serviciilor de îngrijire pentru persoane vârstnice pe raza municipiului, creșterea locurilor de muncă pentru personalul sanitar și auxiliar necesar pentru funcționarea centrului.

Conform datelor Institutului National de Statistica valabile la data de 01.01.2018, în România se înregistra un număr de 3.549.232 persoane în vârstă de 65 de ani și peste, reprezentând un procent de aproximativ 18% din populația rezidentă a țării (19.533.481 locuitori). Totdata, indicele de îmbătrânire demografică a populației rezidente la 1 ianuarie 2018 a fost de 116.9 persoane vârstnice la 100 persoane tinere și se estimează că ponderea populației cu vârsta mai mare sau egală cu 65 de ani va atinge 30%, până în anul 2060 (dublu față de anul 2015), în anul 2016 segmentul populației de 85 ani și peste reprezentând 10.5% din populația de 65 de ani și peste, aproape dublu comparativ cu anul 2002 (5.5%). În paralel, creșterea speranței de viață a determinat creșterea numărului și ponderii populației vârstnice de peste 65 de ani și peste. În 2017, românii cu vârsta de 65 de ani și peste se puteau aștepta să mai trăiască încă 16.7 ani, o creștere aproape de doi ani față de anul 2000.

Cu toate acestea, după vârsta de 65 de ani, se trăiește mai mulți ani din viață cu o boală cronică sau cu dizabilitate. Deși numai 46% dintre românii cu vârsta de peste 65 de ani declară că au una sau mai multe boli cronice (comparativ cu 54% din U.E.).

Investiția pe care beneficiarul intenționează să o dezvolte are în vedere realizarea de construcții și amenajări, care să aibă ca obiect principal sectorul de activitate îngrijirea vârstnicilor instituționalizat și la domiciliu.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către **Primăria Municipiului Caransebes**, Certificatul de Urbanism nr. 35 / 16.02.2023, pentru întocmire PUZ și RLU în urma emiterii avizului de oportunitate nr. 4905/14.03.2023, beneficiar fiind **EPISCOPIA ORTODOXA ROMANA A CARANSEBESULUI**.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată :**
Nu există.

1.3.Surse de documentare

În urma analizării teritoriului din care face parte zona în studiu, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziția terenului este una importantă în cadrul zonei, datorită posibilității realizării accesului cu municipiul Caransebes.
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de **CENTRU DE ZI DE ASISTENȚĂ ȘI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE ȘI UNITĂȚI DE ÎNGRIJIRE LA DOMICILIU**, în extravilanul municipiului Caransebes;

- de asemenea, se consideră oportună realizarea acestei investiții deoarece se crează facilități importante pentru segmentul de persoane vulnerabile și noi locuri de muncă;
- soluțiile propuse pentru rezolvarea circulațiilor în zonă țin cont de concluziile documentațiilor întocmite și de avizele obținute.
- de asemenea se vor asigura utilitățile necesare dezvoltării zonei.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- **Suportul geotehnic al PUZ:**
 - Studiu geotehnic preliminar, elaborat de ing. Ghergher Cristian-Ioan (CLASA III, SERIA RO-B-J-2121/19.08.2021)
- **Suportul topografic al PUZ:**
 - Ridicare topografică, elaborată de RAZ TOP WEST SRL CUI: RO40392540;
- **Studiu de oportunitate**
 - întocmit de SC Studio Concept Line SRL – avizat prin A.O. nr. 4905/14.03.2023
- **Proiecte de investiții elaborate pentru dezvoltarea zonei**
 - Nu există.

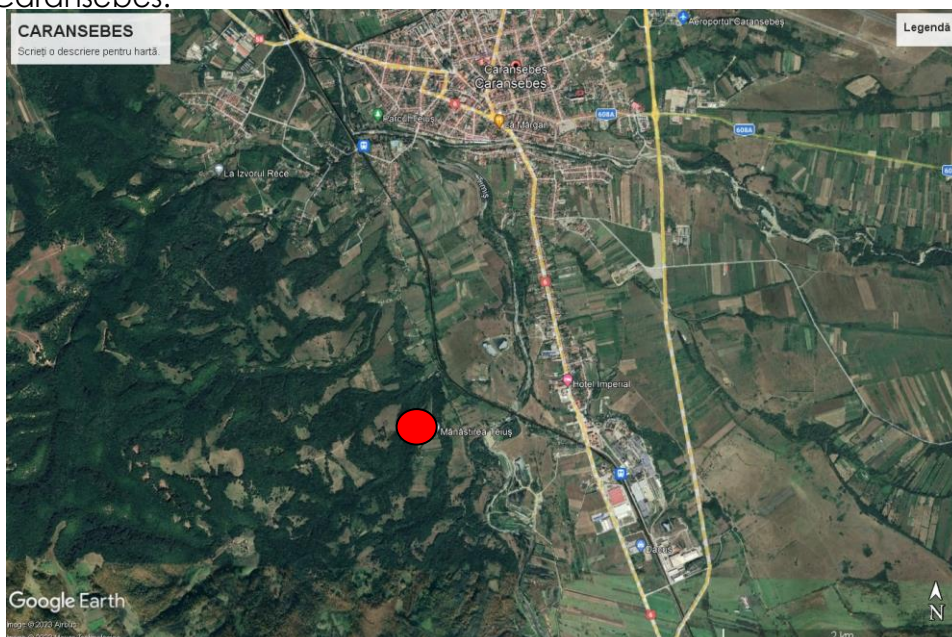
2.STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

Prin definirea zonei studiate ca zonă de servicii, se clarifică funcțiunea majoră a întregii zone situate, în partea de nord-est a municipiului.

2.2.Raportarea la municipiul Caransebes

Zona studiată este accesibilă de pe strada Carasului la cca. 2,7 km de municipiul Caransebes.



Delimitarea zonei studiate este făcută astfel :

- Nord – arabil extravilan
- Sud – arabil extravilan
- Est – Biserica Adormirea Macii Domnului, Paraclisul de iarna "SF. Nicolae" – Episcopia Caransebeșului – și drum de acces
- Vest – zona împadurita

2.3.Elemente ale cadrului natural

Geomorfologic, terenul este situat în lunca și pe terasele râurilor Timis și Sebes.

Geologia zonei

Geologic, amplasamentul este așezat în bazinul posttectonic sedimentar Caransebes, bazin format prin prabusirea unor sectoare aparținând orogenului alpin și invadarea depresiunii de apele mării Thetys.

Hidrografic, amplasamentul se încheie în bazinele de recepție ale râurilor Timis și Sebes. Ale căror debite multianuale medii sunt de 15,8mc/sec, respectiv 14,3mc/sec.

Lucrările de investigare geotehnică a terenului de fundare au evidențiat o stratificație constituită din:

- sol vegetal argilos până la 0,30m;
- praf nisipos argilos galbui roșiatic, cu fragmente de sisturi cristaline foarte alterate cu amestec nisipos până la 0,70m, ce trece apoi la praf nisipos argilos cenușiu-galbui până la 1,0m;
- apă subterană nu s-a interceptat până la adâncimea de 1,00m.

Clima

Clima este continental-moderată, cu slabe influențe mediteraneene, vara înregistrându-se o temperatură medie de 21 °C și iarna o temperatură medie de -1 °C.

Cantitatea medie multianuală de precipitații este de 582 mm. Cele mai mari cantități de precipitații se înregistrează în luna iunie (88,6 mm), în general sezonul cald înregistrând 58% din cantitatea totală ca o consecință directă a dominației vânturilor din vest. Se mai înregistrează un maxim secundar în lunile de toamnă (24% din cantitatea medie anuală). Între cele două maxime se intercalează un minim principal: februarie, martie, cu cea mai scăzută valoare de 30 mm și un alt minim în septembrie de 36,5 mm.

Datorită poziției, zona este supusă tot timpul anului advecției aerului umed din vest și ascensiunea sa în contact cu rama muntoasă, de aici și explicația frecvenței ridicate a zilelor cu precipitații de 120.

Valoarea medie anuală a umidității relative este de 76%.

Frecvența medie a circulației maselor de aer este cea sud-estică, frecvența maximă fiind atinsă în luna octombrie (22,6%), urmată de cea sudică în noiembrie (18,9%), de cea nord-estică în mai (17,8%) și cea nord-vestică în iulie (15,0%).

Conform macrozonării seismice după Normativ P100/1/2013, zona municipiului Caransebes se încadrează într-o zonă seismică careia pentru IMR=225 ani îi corespunde : $a_g=0,15 g$ și $T_c=0,7 sec$.

Adâncimea de îngheț-dezghet este de 0,80 – 0,90 m (STAT 6054-77).

Apa subterană

Apa nu a fost interceptată în forajul efectuat.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zona, putând ajunge până la adâncimea de -1,50 m față de cota terenului natural.

Din analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare , se desprind urmatoarele aspecte mai importante:

Cota buna de fundare se situeaza la adancimea de -1.20 m . Presiunea conventionala ce se va lua in calcul pentru Df indicata si $b=1,00$ m este $P_{conv}=250$ Kpa.

Pentru realizarea proiectelor DTAC se impune realizarea unor studii geotehnice cu 2 foraje.

2.4.Circulația

Terenul este front la prelungirea strazii Carasului, care face legatura dintre Caransebes si Manastirea Teius.

2.5.Ocuparea terenurilor

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren agricol (arabil in extravilan).

Din punct de vedere juridic, terenul pentru care s-a cerut Certificat de Urbanism are urmatorul statut:

- Terenul pe care este propusa investitia apartine **EPISCOPIEI ORTODOXE ROMANE A CARANSEBESULUI;**
- S totală = 0,337 ha.

În zona aferentă terenului studiat nu există construcții pe parcele invecinate.

În stadiul actual, ținând cont de faptul că terenul are folosință agricolă, nu există zone de spații verzi amenajate.

Nu există riscuri naturale în zonă.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

a) **de circulație :**

- la ora actuala nu exista acces in incinta studiata de pe drumurile publice;

b) **funcționale**

- nu exista.

2.6.Echiparea edilitară

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, in vecinatatea amplasamentului fiind urmatoarele retele : **retea de energie electrica.**

2.7.Probleme de mediu

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut si au și în prezent, categoria de folosință de terenuri arabile.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate și cele rezervate spațiilor verzi (minimum 20%).

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.8.Opțiuni ale populației

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- realizarea accesului din prelungirea strazii Carasului;

- extinderea funcțiunii adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea de locuri de parcare propuse a fi realizate pe terenul studiat;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu exista studii de fundamentare, exista doar un aviz de oportunitate emis de Primaria Caransebes. Conform Avizului de oportunitate, teritoriul studiat urmeaza a fi reglementat prin PUZ ; categorii functionale ale dezvoltarii propuse:

- CENTRU DE ZI DE ASISTENȚĂ ȘI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE ȘI UNITĂȚI DE ÎNGRIJIRE LA DOMICILIU cu puternice valente socio-economice si morale;
- dotarile de interes public necesare se vor realiza din fondurile beneficiarului prin extinderea si/sau marirea capacitatilor (pe cat posibil) a unitatilor existente in zona;

3.2 Prevederi ale PUG

PUG-ul aprobat nu cuprinde referinte referitoare la zona studiata, terenul fiind in extravilan la data elaborarii PUG.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent prin realizarea de spații verzi .

3.4 Modernizarea circulației

Accesul se va realiza din **prelungirea strazii Carasului**.

Realizarea accesului la parcela se propune a se realiza prin realizarea a unui podet carosabil cu o latime de cca. 6,00m si a unui pietonal.

In interiorul parcelei se vor realiza drumuri de incinta, platforme, parcaje si trotuare pietruite.

3.4.1 Circulația pietonală

Circulatia pietonala esta importanta in incinta, ea relizandu-se in principal pe zona de acostament a drumurilor, pe alei si pe platforme.

3.4.2 Locuri de parcare

Parcarea autovehiculelor se va realiza obligatoriu pe parcelă, în locuri special amenajate, fără a afecta domeniul public sau circulația în interiorul/exteriorul parcelei.

3.5.Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii in extravilanul municipiului Caransebes;
- asigurarea accesului în zona studiată;

- **regim de înălțime maxim = D+P+3E**
- **H maxim constructii = 18.00 m**
- **limita zonei construibile (fata de limita de proprietate) :**
 - 1,00m spre E;
 - 7,00m spre N;
 - 4,00m spre V;
 - 4,00m spre S;

Incinta studiata are suprafata de 3.370 mp. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la realizarea unui **CENTRU PENTRU VARSTNICI**. Terenul va fi amenajat cu drumuri de incinta si platforme, zone verzi. Incinta va fi imprejmuita.

Indicii din prezentul bilanț teritorial sunt calculați pe baza propunerii de reglementări urbanistice prezentat în partea desenată, planșa 03A – Reglementari urbanistice.

Bilanț teritorial al incintei studiate

Zonificarea functionala in incinta studiata Teren aferent	Existent		Propus	
	MP	%	MP	%
Teren agricol in extravilan	3.370	100	-	-
Constructii	-	-	1.180	35.00
Drumuri, platforme si parcaje	-	-	1.180	35.00
Spații verzi	-	-	1.010	30.00
Total general	3.370	100%	3.370	100%

Modul de utilizare al terenului. Indici urbanistici.

Pentru zona studiată se prevede:

- Procent de ocupare al terenului **P.O.T. maxim de 35,00 %**
- Coeficientul de utilizare al terenului **C.U.T. maxim de 1,50**
- Procentul minim de zone verzi - 20 % - conform HGR 525

Măsuri de protecție civilă

Din punct de vedere al protecției civile se va respecta **HG 862-2016**.

Amplasamentul nu se află în zone cu riscuri naturale.

Se vor reglementa la urmatoarele faze de proiectare, conform legii.

Măsuri de protecție PSI

- 1 stingător portativ 6 kg / 200 mp arie desfășurată;
- 1 stingător transportabil 50 kg / 500 mp arie desfășurată;
- ladă cu nisip și panou pentru incendiu;
- serviciu de pompieri propriu pentru min. 5.000 mp arie desfășurată;
- hidranți exteriori - daca este cazul;
- accese carosabile pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime;
- construcțiile cu $S_{desfășurată} \geq 2000$ mp, vor fi accesibile autospecialelor PSI pe cel puțin 3 laturi;

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

▪ 3.6.a) Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă a obiectivului se va realiza prin efectuarea unui foraj de cca. 80m adancime.

Necesarul de apă pentru stingerea incendiilor

Conform prevederilor coroborate ale art.30 din Legea 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, art.1 din **H.G.R.nr.571/2016** pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu si ale **OMAI nr.129/2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind securitatea la incendiu si protectia civila, investitia face obiectul avizarii/autorizarii din punct de vedere al securitatii la incendiu.

Canalizarea apelor uzate menajer. Canalizarea apelor pluviale.

Din exploatarea centrului rezulta ape uzate menajere care vor fi deversate intr-un rezervor vidanjabil.

Apele pluviale de pe acoperisuri si terase vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si rigole urmand a fi evacuate în spatiul verde din incinta si/sau deversate in rezervorul de retentie (care va constitui si rezerva de incendiu, daca este cazul).

Apele pluviale de pe drumurile din incintă, se vor drena prin rigole in *separatoare de produse petroliere* iar de acolo se vor drena spre rezervorul de retentie.

▪ 3.6.b.1) Alimentarea cu energie electrică

CENTRUL DE ZI PENTRU VARSTNICI propus necesita alimentarea cu energie electrica.

▪ 3.6.b.2) Racordarea la rețeaua electrica

Prin prezenta documentatie se propune racordarea la rețeaua electrica a orasului, solutia urmand a fi obtinuta de la furnizor printr-un aviz tehnic de racordare - ATR.

Traseul este propus a se realiza subteran.

In ceea ce privește soluția de racordare, respectiv solutia de gestionare a instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice Enel Distribuție SA, pentru a obține aprobările și avizele necesare (solutia tehnica si ATR).

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat prin decizie ANRE, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

▪ 3.6.c.) Telefonizare

▪

Noul obiectiv prevăzut a se construi în zona studiată nu se va racorda la rețeaua de telecomunicație fixa.

▪ 3.6.d.) Alimentarea cu energie termică

▪

Incalzirea noului obiectiv se va face cu un sistem de pompe de caldura.

▪ 3.6.e.) Alimentarea cu gaze naturale.

▪

Nu exista retea de gaze naturale.

▪ 3.6.f.) Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți, ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.): propunerile documentației de urbanism de creare a unei zone pentru un **CENTRU PENTRU VARSTNICI** nu afectează mediul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale: **nu e cazul.**

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi: se prevăd spații verzi și punerea în valoare a cadrului natural existent.

Organizarea sistemelor de spații verzi: spațiile verzi vor fi acoperite în special cu iarba, arbuști și pomi, pastrandu-se, pe cât posibil cei existenți.

Flora spontană se va tunde periodic.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: **nu e cazul.**

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: **nu e cazul.**

Valorificarea potențialului turistic și balnear: **nu e cazul.**

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiectivul în sine este de utilitate publică, adresându-se persoanelor vârstnice aflate în dificultate de pe raza județului.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de amplasarea și realizarea obiectelor (sere, depozitare și prelucrare, birouri și locuința de serviciu), de realizarea circulației, a racordului la drumul județean, racordul la rețeaua de energie electrică, apă, și gaz, realizarea de spații verzi, precum și asigurarea funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

- Procent de ocupare al terenului **P.O.T. maxim de 35,00 %**
- Coeficientul de utilizare al terenului **C.U.T. maxim de 1,50**
- Procentul minim de zone verzi - 20 % - conform HGR 525
- **regim de înălțime maxim = D+P+3E**
- **H maxim construcții = 18.00 m**
- **Parcări în incintă** - (1 loc / salariat + 20 %);

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de rezolvare a circulației, respectiv a accesului în incintă.

Lucrări – PUD, PT și PAC – necesare de elaborat în perioada următoare:

- **P.U.D.** dacă se modifică regulamentul local de urbanism;
- **P.T.** respectiv **D.T.A.C.** pentru toate tipurile de lucrări de construcții și instalații.

Întocmit : arh. Simon Imre



studio concept line s.r.l.

Arad - Ro J2/1240/2013 C.U.I. 32477718 e-mail: simon_imre@yahoo.com tel: +40 722 606 535

architecture & engineering

pr.nr.19/2017

PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CENTRU DE ZI DE ASISTENȚĂ ȘI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE ȘI UNITĂȚI DE ÎNGRIJIRE LA DOMICILIU ARAD

Mun. Caransebes, - CF. nr. 42471 - Caransebes extravilan, jud. Caras - Severin

VOL. II – REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul regulamentului local de urbanism

I.1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescripțiile cuprinse în prezentul Regulament (permisiuni și restricții), sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului ce face obiectul PUZ.

I.1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal.

I.1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aproba pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 453/2001, pentru modificarea Legii 50/1991.

I.1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

I.1.5. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

I.2. Baza legală a elaborării

I.2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stau:

Legea 350/2001 –actualizata – privind amenajarea teritoriului, Legea nr. 50/1991-modificata - privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, Legea fondului funciar nr.18/1991 - republicată, Legea administrație publice locale nr.215/2001- actualizata, Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994 - actualizata, Legea privind calitatea în construcții 10/1995 -republicată, OUG 195/2005 privind protecția mediului, Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996, Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, Codul Civil, Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996 - actualizata.

I.2.2. MDRAPFE (MLPATL) pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, Ghidul de aplicare al RGU, (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000,

I.3. Domeniul de aplicare

CENTRU DE ZI DE ASISTENȚĂ ȘI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE ȘI UNITĂȚI DE ÎNGRIJIRE LA DOMICILIU propus, se învecinează:

I.3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelelor reglementate:

- Nord – arabil extravilan
- Sud – arabil extravilan
- Est – Biserica Adormirea Macii Domnului, Paraclisul de iarna "SF. Nicolae" – Episcopia Caransebeșului – și drum de acces
- Vest – zona împadurita

I.3.2. Limita zonei studiate este figurată în planșa cu REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal cu linie mov.

I.3.3. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul zonei funcționale.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului natural, protejarea patrimoniului natural și construit.

II.4.1. Terenuri agricole în intravilan

Nu este cazul, terenul studiat este extravilan.

II.4.2. Suprafețe împădurite

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat.

II.4.3. Zone cu resurse ale subsolului

Autorizarea construcțiilor necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

II.4.4 Zone ale cursurilor de apă

În zona studiată nu există cursuri de apă.

II.4.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

II.4.6. Zone construite protejate

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

II.5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public.

II.5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor lucrări de infrastructură se realizează în condițiile respectării prevederilor din RGU. Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților. Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere, vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 administrarea drumurilor publice; Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate. Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de servicii, se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Amplasarea față de căile navigabile

Nu este cazul, nu există căi navigabile în zona studiată.

Zona de protecție a infrastructurii feroviare

Nu este cazul, nu există infrastructură feroviară în zona studiată.

II.5.2. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică, se face în condițiile respectării prevederilor art.16 din R.G.U. (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale; dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare; instituții publice și sociale necesare; zonele de protecție sanitară a surselor, rețelelor, a stației de epurare). Parcelele ce vor fi ocupate de obiective și asupra cărora se instituie servituți de utilitate publică cu suprafețele necesare sau disponibile se vor stabili prin Planuri Urbanistice de Detaliu sau Studii de specialitate.

II.5.3. Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșelor : Reglementări si echipare tehnico-edilitara – pentru alimentare cu apă, energie electrica si gaze naturale din cadrul P.U.Z.-ului.

II.6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

II.6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU-anexa 3.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

II.6.2. Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând prevederile RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 administrarea drumurilor publice; ordonanța 43/1997 republicată (modificata si completata), vizând regimul juridic al drumurilor.

Astfel, limita zonei construibile (fata de limita de proprietate) :

- **1,00m spre E;**
- **7,00m spre N;**
- **4,00m spre V;**
- **4,00m spre S;**

- II.6.3.** Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil
Nu este cazul.
- II.6.4.** Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Amplasarea față de aliniament se face respectând RGU.
- II.6.5.** Se numește gabarit suprafața teoretică ce acoperă volumul admis a se utiliza pentru clădiri. Gabaritul se determină prin planuri verticale, perpendiculare pe toate aliniamentele prevăzute pentru clădiri și planuri înclinate față de orizontală, pentru acoperișuri. Orice clădire va intra cu toate elementele, anexele ei, în gabaritul astfel determinat. În mod excepțional se admit ieșiri din gabaritul reglementar al clădirii numai pentru părțile de construcție prevăzute la articolele următoare.
- II.6.6.** Tălpile fundațiilor pot ieși din aliniamentul construcțiilor sau a părților de construcție, care sunt în retragere față de stradă, în orice dimensiune. Soclurile clădirilor, vor fi așezate pe retragerile prevăzute de *Regulament* și planul de aliniere fără nici o depășire.
- II.6.7.** Treptele scărilor de acces din căile publice se vor încadra cu limita alinierii stradale propuse. Se exceptează cazul când acestea nu reduc din gabaritul trotuarului. Prin derogare de la aliniamentul precedent se admite ieșirea din aliniere cu o treaptă de max. 30 cm.
- II.6.8.** Curțile de lumină (curți englezești) vor respecta condițiile articolului precedent.
- II.6.9.** Ciubucurile treptelor exterioare, ancadramentele de uși și ferestre, pilaștrii, panouri, elemente decorative, burlane etc., pot depăși aliniamentul cu maximum 0,25m. Elementele orizontale - brâuri și cornișe de ferestre etc., pot depăși alinierea cu maximum 0,25m, cu condiția ca ele să fie așezate la minim 2.50 m înălțime deasupra nivelului definitiv al terenului.
- II.6.10.** Balcoanele sunt admise numai la construcțiile cu etaj. Ele vor fi așezate la o înălțime de cel puțin 3.5 m de la nivelul terenului de sub balcon. Se aprobă construirea de terase la parterul imobilelor în condițiile respectării formei, gabaritului, finisajelor balcoanelor de la etaj. Se recomandă amplasarea și realizarea balcoanelor de la parter în limitele conturului proiecției în plan a balconului de la etaj.
- II.6.11.** Terasese sunt permise numai pe terenul curților, grădinilor sau deasupra construcțiilor, în locul acoperișurilor. Sunt considerate ca terase, cele descoperite la nivelul parterului și cele acoperite și înconjurate cu stâlpi; terasele vor fi socotite drept construcții și vor intra în aria construită în interiorul parcelei.
- II.6.12.** Amplasarea în interiorul parcelei se face respectând art.24 –RGU.

II.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- II.7.1.** Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizarea acestora.
- II.7.2.** Accesul pietonal trebuie prevăzut pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zona funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, acces pietonal și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.
- II.7.3.** Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare. Cererile de avizare trebuie să fie însoțite de documentații privind natura lucrărilor, semnalizarea rutieră de avertizare, rutele de ocolire în cazul blocării totale a arterei rutiere, termenul de execuție al lucrării, termenul de refacere a îmbrăcăminții drumului.
- II.7.4.** Drumurile de incintă aparțin beneficiarului (proprietarului).
- II.7.5.** Un teren pentru a fi construit trebuie să fie accesibil printr-un drum public sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă.
- II.7.6.** În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

II.8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- II.8.1.** Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, sau cele create în incinta cu obținerea tuturor avizelor necesare conform legii.
- II.8.2.** Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.
- II.8.3.** Extinderea sau realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau de către beneficiar (investitor) parțial sau în întregime, după caz.
- II.8.4.** Bransarea construcțiilor la rețeaua de canalizare (ape uzate), în zonele în care aceasta există, este obligatorie. În cazul absenței rețelei de canalizare a apelor uzate, este obligatorie realizarea unei mini-instalații de epurare locală ecologică sau a unei fose septice ecologice (rezervor vidanjabil).
- II.8.5.** Lucrările de echipare a clădirilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, fibră optică, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional, pentru zonă pozarea suprațerană a rețelelor de echipare a clădirilor.

II.8.6. Rețelele de apă, de gaz natural, de energie electrică, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

II.9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

II.9.1 Nu sunt prevazute parcelari - exista o singura zona functionala care prevede sere, depozitare si prelucrare, birouri si locuinta de serviciu.

II.9.2. La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- **regim de înălțime maxim = D+P+3E.**
- **H maxim constructii = 18.00 m.**

II.9.3. La stabilirea indicilor urbanistici se va avea în vedere:

- **P.O.T maxim = 35,00%**
- **C.U.T. maxim = 1,50**

II.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri

II.10.1. Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. La toate tipurile de constructii sau de functiuni va trebui să se realizeze suprafetele necesare de stationări (parcaje), caracteristice fiecărei functiuni.

II.10.2. Autorizația de construire va conține obligația creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Se va realiza un procent de spații verzi de minimum 20,00%.

II.10.3. Realizarea împrejuririlor va avea în vedere aspectul unitar al zonei studiate – atat în ce priveste înaltimea, tipul de împrejurire, materialele cat si culorile.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

III.11 Unitati si subunitati functionale

III.11 .1 Zona funcționala s-a stabilit conform cerințelor documentației si este pusa în evidență în planșa de REGLEMENTĂRI din P.U.Z. Nu sunt prevazute subunitati functionale.

III.11.2 În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării construcțiilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a unitatii (zonei), în cadrul documentațiilor de urbanism. Pentru integrarea în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

INTOCMIT : arh.Simon Imre

Nr. 2285 din 16/02/2023

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 35 din 16/02/2023

În scopul: întocmire SO-PUZ și RLU -

Ca urmare a Cererii adresate de **EPISCOPIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ A CARANSEBEȘULUI** cu sediul în județul **CARAS SEVERIN**, municipiul **CARANSEBES**, satul _____, sectorul _____, cod poștal **325400**, - **Nicolae Corneanu**, nr. **5**, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon/fax **0722606535**, e-mail _____ înregistrată la nr. **2285** din **27/01/2023** pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul **CARAS SEVERIN**, municipiul **CARANSEBES**, satul _____ sector _____ cod poștal **325400** - **EPISCOP MIRON CRISTEA - EXTRAVILAN**, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin plan de amplasament și delimitare a imobilului, nr. cad. 42471

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **41121** / **021** faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **CARANSEBES** nr. **61/109/360 / 2000/2012/2015**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- teren proprietate particulară, situat în extravilanul municipiului Caransebeș, în UTR 15-corp de sine stătător în extravilan, conform PUG și RLU.

2. REGIMUL ECONOMIC

- teren proprietate particulară, având categoria de folosință "arabil" în extravilan, parțial împrejmuit, nereglementat urbanistic. Proprietarii imobilului intenționează realizarea unui centru de zi de asistență și recuperare pentru persoane vârstnice și unități de îngrijire la domiciliu.

3. REGIMUL TEHNIC

Teren cu destinație agricolă situat în extravilan. În vecinătatea parcelei ce face obiectul solicitării există o zonă destinată cultelor - mănăstirea "Adormirea Maicii Domnului" Teiuș.

Se propune zona pentru asistență de specialitate/îngrijire. Se va respecta R.G.U. privitor la amplasamentul construcțiilor, spații verzi, accese carosabile, parcaje, regimul de înălțime și procentul de ocupare a terenului. Regimul de înălțime maxim admis, indicii urbanistici, funcțiunea dominantă, funcțiunile complementare admise zonei, respectiv interdicțiile de construire se vor reglementa prin PUZ.

Terenul nu are asigurate utilitățile. Acestea se vor asigura prin grija și pe cheltuiela investitorilor.

Se va respecta R.G.U, RLU, Codul Civil, HCL nr.19/2014.

4 REGIMUL DE ÎNCADRARE / MODIFICARE P.U.G.: Vă informăm cu privire la necesitatea obținerii unui aviz de oportunitate, în condițiile legii 350/2001, în vederea elaborării unei documentații de urbanism de tip P.U.Z. pentru reglementarea urbanistică a parcelei și introducerea acesteia în intravilanul municipiului Caransebeș. Avizele și acordurile necesare aprobării PUZ vor fi menționate în avizul de oportunitate.

NOTA: Inițierea PUZ se va realiza numai după obținerea avizului de oportunitate. Se va asigura informarea publicului, conform Metodologiei aprobate prin Ordin nr. 2701/2010.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru

ÎNTOCMIRE S.O. - P.U.Z ȘI R.L.U. - CENTRU DE ZI DE ASISTENȚĂ ȘI RECUPERARE PENTRU PERSOANE VÂRSTNICE ȘI UNITĂȚI DE ÎNGRIJIRE LA DOMICILIU

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4.OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
 c) documentația tehnică - D.T., după caz:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1. avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alte avize/acorduri:

- alimentare cu apa
 canalizare
 alimentare cu energie electrica
 alimentare cu energie termica
 gaze naturale
 telefonizare
 salubritate
 transport urban

d. 2. avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu
 protecția civilă
 sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

- e) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
 f) dovada privind achitarea taxelor legale.

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

-documentul de plată a taxei de emiteră a Autorizației de Construire

-documentul de plată a taxei de timbru - 0,05% din valoarea investiției conform Ord. MCC nr. 2823/2003

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.


FELIX COSMIN BORCEAN

SECRETAR


ANA BRATU

ARHITECT ȘEF


ANA AURA NICA

Achitat taxa de 39,70 lei, conform chitanței nr 0007812 din 17/02/2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de 17/02/2023

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de

CENTRU DE ZI DE ASISTENTA SI DE RECUPERARE PENTRU PERSOANE VARSTNICE SI UNITATI DE INGIJIRE LA DOMICILIU



INVENTAR DE COORDONATE
Pentru imobilul cu nr.cad 42471 - Caransebes, UAT Caransebes

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	435618.989	281879.324
2	435686.661	281890.031
3	435678.449	281935.950
4	435670.734	281933.369
5	435667.633	281932.551
6	435651.618	281932.845
7	435631.636	281933.630
8	435610.242	281934.608

BILANT TERITORIAL			
Total suprafata studiata	3.370mp		
din care :	Z 1 - parcela functionala		
	existent	propus	%
Suprafata studiata	3.370mp		100%
Constructii	1.180mp		35%
Carosabil, platforme, parcaje	1.180mp		35%
Zona verde amenajata	1.010mp		30%
TOTAL GENERAL	3.370mp		100%

INDICATORI	
P.O.T.ex. =	0,00%
P.O.T.pr. =	0,35%
C.U.T.ex. =	0,00
C.U.T.pr. =	1,50

H max. CONSTRUCTII = 18,00 m
REGIM INALTIME max. = D+P+3E

LEGENDA :

LIMITE :

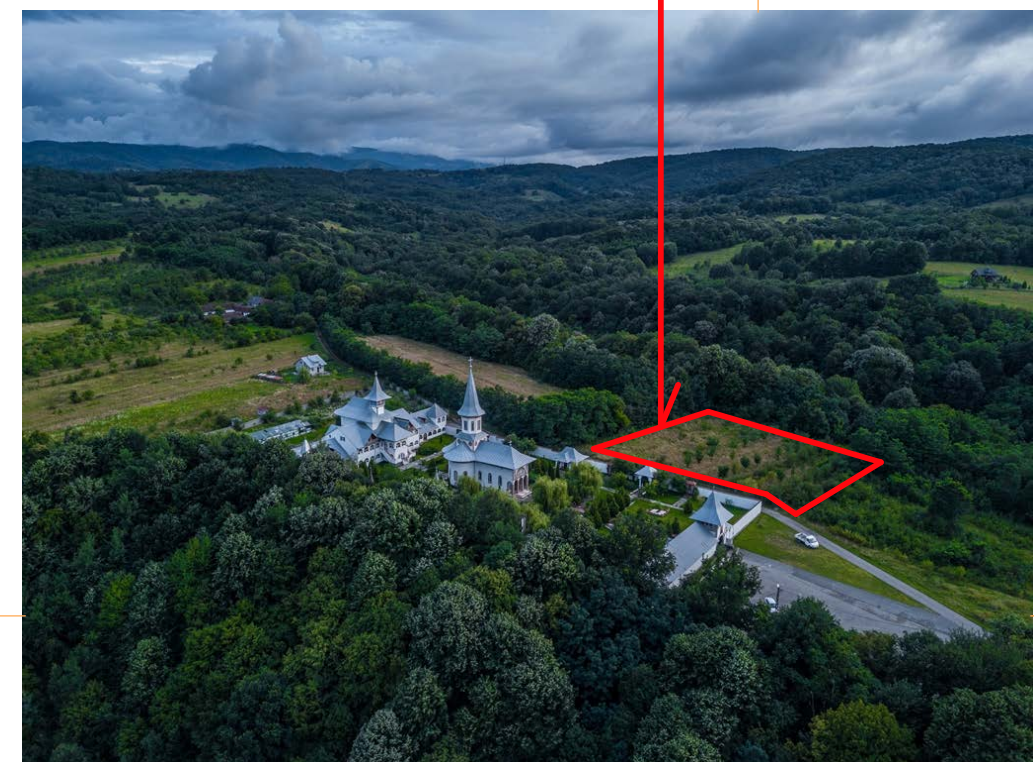
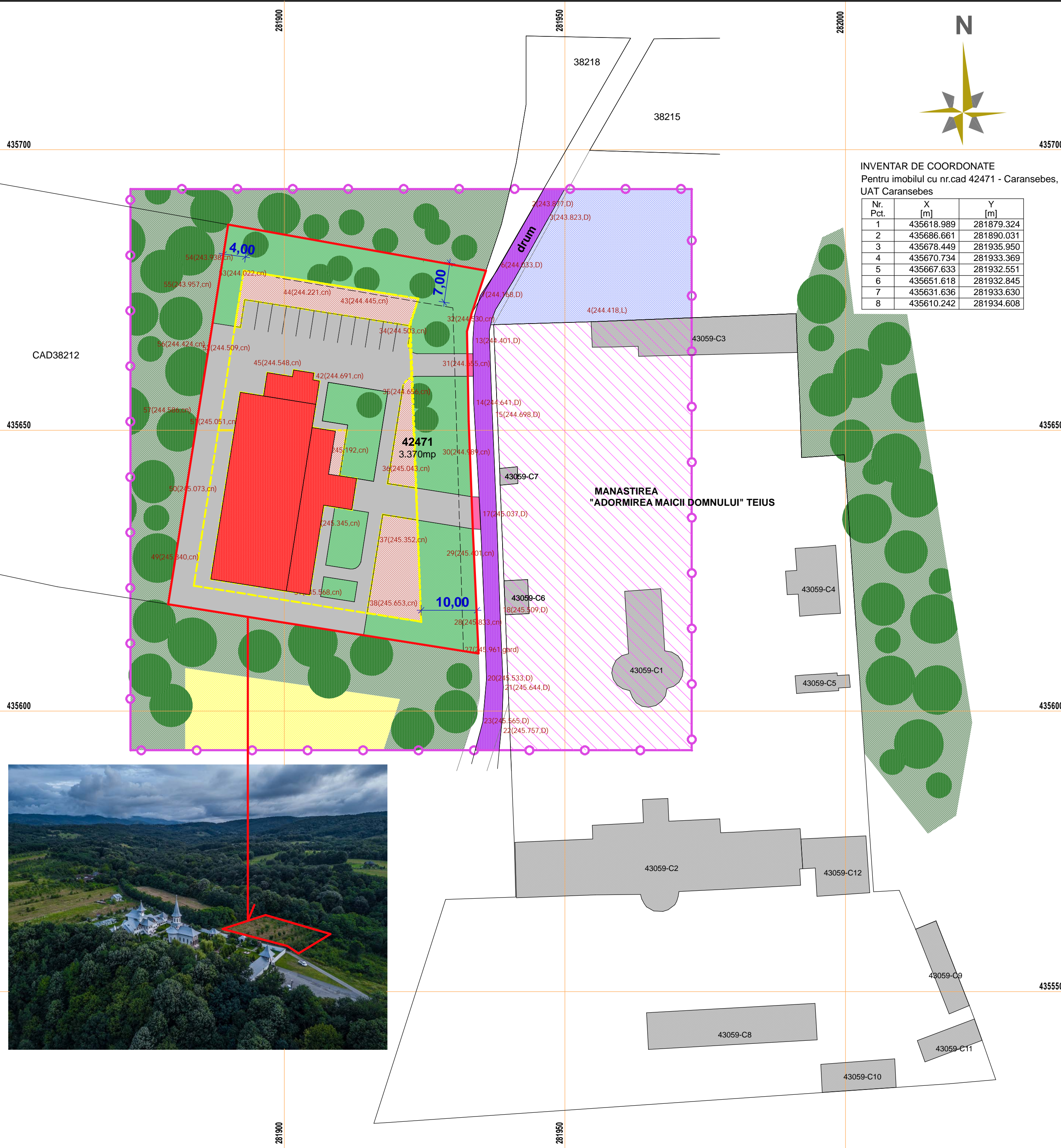
- LIMITA PROPRIETATE - ZONA REGLEMENTATA - S=0,337 ha
- LIMITA ZONEI STUDIATE - S = 1,00 ha

FOLOSINTA TERENURILOR:

- ZONA CONSTRUIBILA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE (propunere de mobilare)
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE (min. 20%)
- TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN
- PLANTATIE (POMI, ARBUSTI)
- TEREN INTRAVILAN - CURTI-CONSTRUCTII - MANASTIREA "TEIUS"

CAI DE COMUNICATIE :

- DRUMURI MAJORE EXISTENTE - Dn 7 - CENTURA NORD ARAD
- ACESE PROPUSE
- DRUMURI, PLATFORME, PARCAJE PROPUSE IN INCINTA
- ACCES, PARCARE MANASTIREA "TEIUS"



studio concept - line s.r.l. Arad - Ro J2/1240/2013 C.U.I. 32477718 e-mail: simon_imre@yahoo.com tel: +40 722 606 535 architecture & engineering			BENEFICIAR: EPISCOPIA ORTODOXA ROMANA A CARANSEBESULUI		PR.NR 01/2023	
MANAGER	arh.SIMON IMRE	SEMNTATURA	SCARA fara	CENTRU DE ZI DE ASISTENTA SI DE RECUPERARE PENTRU PERSOANE VARSTNICE SI UNITATI DE INGIJIRE LA DOMICILIU	P.U.Z.	
SEF PROIECT	arh.SIMON IMRE			Caransebes CF 42471 extravilan - jud.CS		
PROIECTAT	arh.SIMON IMRE			2023	REGLEMENTARI URBANISTICE	03A
DESENAT	arh.SIMON IMRE					