

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII : PLAN URBANISTIC GENERAL COM.VĂRĂDIA

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL VĂRĂDIA

PROIECTANT : B.I.A. "C. MATEI"

PROIECT NR. : 5/2007

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC GENERAL

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism : Arh. Matei Constantin
Geo : Ing. Nicolae Ion Veverca
Topo : Ing. Angela Neda
Monumente : Ist. Caius Secărin

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL:

Foaie de capăt

Borderou general

Borderou memoriu general

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Foaie de capăt

Borderou general

Borderou Regulament local de urbanism,

- I. DISPOZIȚII GENERALE
- II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR
- IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- V. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN
- VI. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN
- VII. CONDIȚII DE PROIECTARE A REȚELELOR EDILITARE ȘI SERVITUȚI IMPUSE DE CĂTRE ACESTEA VECINĂTĂȚILOR
- VIII. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

B. PIESE DESENATE:

Încadrare în teritoriu

Situația existentă – Vărădia

Reglementări urbanistice – Vărădia

Reglementări echipare tehnico edilitară – Vărădia

Proprietate asupra terenurilor – Vărădia

Situația existentă – Mercina

Reglementări urbanistice – Mercina

Reglementări echipare tehnico edilitară – Mercina

Proprietate asupra terenurilor – Mercina

BORDEROU MEMORIU GENERAL

PIESE SCRISE

Foaie de capăt	pag. 1
Colectiv de elaborare	pag. 2
Borderou general	pag. 3

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție	pag.
2.2. Elemente de cadru natural	pag.
2.3. Relații în teritoriu	pag.
2.4. Potențial economic	pag.
2.5. Populația;elemente demografice și sociale	pag.
2.6. Căi de comunicație	pag.
2.7. Intravilanul existent,zone funcționale, bilanț teritorial	pag.
2.8. Zone cu riscuri naturale	pag.
2.9. Echipare edilitară	pag.
2.9.1. Gospodărirea apelor	pag.
2.9.2. Alimentare cu apă și canalizare	pag.
2.9.3. Alimentare cu energie electrică	pag.
2.9.4. Alimentare cu căldură	pag.
2.9.5. Gospodărie comunală	pag.
2.10 Probleme de mediu	pag.
2.10.1. Resurse naturale	pag.
2.10.2 Riscuri naturale	pag.
2.10.3. Monumente istorice	pag.
2.11 Disfuncționalități-la nivelul teritoriului și al localităților	pag.
2.12 Necesități și opțiuni ale populației	pag.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ	pag.
3.1. Studii de fundamentare	pag.
3.1.1. Caracteristici și utilizarea fondului construit existent	pag.
3.1.2. Instituții și servicii publice	pag.
3.2. Evoluție previzibilă, priorități	pag.
3.3. Optimizarea relațiilor în teritoriu	pag.
3.3.1. Poziția localităților în rețeaua județeană	pag.
3.3.2. Căi de comunicație și transport	pag.
3.3.3. Mutații intervenite în folosința terenului	pag.
3.3.4. Deplasări pentru muncă	pag.
3.3.5. Dezvoltarea în teritoriu a echipării edilitare	pag.
3.4. Dezvoltarea activităților	pag.
3.5. Evoluția populației	pag.
3.6. Organizarea circulației	pag.
3.7. Intravilan propus. Zonificare funcțională, Bilanț terit.	pag.
3.7.1. Limita intravilanului	pag.
3.7.2. Zone funcționale	pag.
3.8. Măsuri în zone cu riscuri naturale	pag.
3.8.1. Măsuri în zone cu riscuri naturale	pag.
3.8.2. Măsuri în zone cu riscuri tehnologice	pag.
3.9. Dezvoltarea echipării edilitare	pag.
3.10. Protecția mediului	pag.
3.11. Reglementări urbanistice	pag.
3.11.1. Soluția generală de organizare și dezvoltare a localit.	pag.
3.11.2. Zone funcționale rezultate, destinația terenurilor	pag.
3.11.3. Zone protejate și limitele acestora	pag.
3.11.4. Valori minime și maxime POT, CUT	pag.
3.11.5. Interdicții temporare	pag.
3.11.6. Interdicții definitive	pag.
3.12. Obiective de utilitate publică	pag.
3.12.1. Obiective de utilitate publică propuse	pag.
3.12.2. Identificarea tipului de proprietate a terenurilor	pag.
3.12.3. Circulația terenurilor	pag.
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUT	pag.
5. ANEXE	

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC GENERAL Com. VĂRĂDIA
Beneficiar : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VĂRĂDIA
Proiectant : B.I.A. "C. MATEI"
Proiect nr. : 5/2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism se elaborează în scopul reglementării utilizării terenurilor și stabilirii condițiilor de realizare a construcțiilor și amenajărilor în teritoriul studiat.

Dintre principalele obiective ale activității de urbanism concretizate în documentațiile specifice, se menționează:

- Materializarea programului de dezvoltare a localităților, fără a se compromite dreptul generațiilor viitoare la existență și dezvoltare, corecte;
- Determinarea structurii funcționale
- Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiilor urbanistice;
- Asigurarea unei locuiri corespunzătoare nevoilor populației și a nivelului de dezvoltare;
- Amplasarea judicioasă a obiectivelor propuse, având în vedere respectarea dreptului de proprietate;
- Asigurarea esteticii corespunzătoare a mediului construit în concordanță cu mediul natural; protejarea populației și a cadrului natural, de poluare, riscuri naturale și tehnologice previzibile;
- Protejarea și punerea în valoare, a monumentelor istorice, siturilor arheologice, . Precum și a patrimoniului natural.
- Stabilirea și asigurarea amplasamentelor, pentru lucrările de utilitate publică;

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Planul Urbanistic General, reprezintă instrumentul principal al activității de urbanism.

P.U.G.-ul se bazează pe strategia localității, conține prioritățile, reglementările și servituțile aplicate în utilizarea terenurilor și a construcțiilor în cadrul localității. În conținutul documentației se vor regăsi, tratarea problemelor principale rezultate din analiza situației existente, disfuncționalități și priorități de intervenție.

Ca instrument de lucru, pe baza PUG-ului:

- Se eliberează certificatele de urbanism
- Se justifică respingerea unor cereri de construire neconforme cu prevederile PUG.

Odată cu aprobarea P.U.G. acesta capătă valoare juridică, constituindu-se în act de autoritate al administrației publice locale, este opozabil în justiție, în clarificarea conflictelor ce pot apărea între persoane fizice, între administrația publică locală și persoane fizice sau alte situații.

P.U.G.-ul asigură corelarea dezvoltării urbanistice a localității cu planul de amenajare a teritoriului administrativ al acesteia, delimitat conform legii.

P.U.G.-ul conține direcțiile, prioritățile și reglementările de dezvoltare a localității pe întreg teritoriul său, cuprinzând prevederi pentru următoarele categorii de probleme principale:

- relaționarea localităților cu teritoriul administrativ al comunei;
- evidențierea potențialului natural, economic și uman, precum și a posibilităților de dezvoltare a localității, legate de acest potențial;
- stabilirea și delimitarea intravilanului propus al localităților;
- stabilirea și delimitarea zonelor funcționale;
- stabilirea și delimitarea zonelor construibile;
- stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară sau permanentă de construire;
- evidențierea deținătorilor terenurilor și modul preconizat de circulația a acestora;
- stabilirea modalităților admise de utilizare și construire a terenurilor, cuprinzând regimul de construire;
- dispunerea față de aliniament și limitele laterale și posterioară ale parcelei;
- înălțimea maximă admisă a construcțiilor;

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

- conformarea construcțiilor, exprimată prin valori maxime ale indicatorilor POT și CUT;
- organizarea și dezvoltarea căilor de comunicații;
- modernizarea și dezvoltarea echipării edilitare;
- stabilirea și delimitarea zonelor protejate;
- delimitarea suprafețelor în care se preconizează realizarea de obiective de utilitate publică.

Prevederile P.U.G.-ului se detaliază și se statuează prin Regulamentul de Urbanism aferent.

1.3. Surse de documentare; anterior acestei documentații, au fost elaborate pentru comuna Vărădia, după 1989,

- Planul Urbanistic General al comunei Vărădia proiect nr. 3366/1990, etapa I și Proiect 3541 etapa a II-a, elaborator S.C.P, CARE S.A. REȘIȚA
- Planul Urbanistic General al comunei Vărădia, proiect nr. 49/1999, elaborator: S.C. TOPO PLAN SERV S.R.L. REȘIȚA

La baza elaborării lor au stat:

- Planul de amenajare a teritoriului P.A.T.N. , secțiunile, căi de transport, ape, zone protejate, zone de risc;
- Planul de amenajare a teritoriului județean PATJ Caraș-Severin, Proiect nr. 3833/1994, elaborator S.C.P. CASA S.A.

Surse de informații utilizate

- Date de la Direcția Județeană de Statistică;
- Decizii ale Consiliului Județean Caraș-Severin, privind zonele protejate, Zonele de risc, clasificarea drumurilor, programe de dezvoltare;
- Date din evidențele Primăriei Vărădia.

Suportul topografic al lucrării:

- Pentru încadrarea în zonă s-au folosit ortofotoplanuri
- Pentru planșele prevăzute de metodologia de elaborare a PUG-urilor s-au folosit planuri topografice sc. 1:5000 cu curbe de nivel executate de IGFCOT București în perioada 1977-1978, sistem de proiecție Sterea 70 și plan de referință Marea Baltică cu echidistanța curbelor de nivel la 5.00m, precum și planuri cadastrale scara 1:2000 executate de OCOT Caraș-Severin.
- Redactarea planșelor s-a făcut la scara 1:5000.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

- Actualizarea planurilor și a hărților folosite s-a făcut în ceea ce privește, căile de comunicații(noua clasificare a drumurilor) în zona de intravilan a localităților, și a siturilor istorice și arheologice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

Localitatea Vărădia este una din cele mai vechi așezări din Valea Carașului, descoperirile arheologice au dat aici la iveală urme încă din Neolitic, astfel, în zona Dealului de la Chiliz este poziționată așezarea dacică Arcidava.

O primă mențiune scrisă despre Vărădia datează din 1390, în care, pe același deal de la Chiliz a fost atestată o mănăstire ruinată refăcută în sec. XVIII, de când datează și biserica monument istoric cu hramul Pogorârea Srântului Duh, construită în 1754.

Localitatea Mercina are legătură cu numele contelui Mercy, fiind amintită din anul 1421.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Caractere fizico-geografice generale ale teritoriului comunei VĂRĂDIA(satele VĂRĂDIA ȘI MERCINA)

Vărădia este o comuna de graniță situată în sud-vestul județului Caraș-Severin și este străbătută de drumul județean DJ 573 A ce face legătura între municipiul Resița – reședința de județ - cu partea de vest a județului, respectiv cu comuna Gradinari, DN 57 și orașul Oravița. Legătura cu centrul de comuna Vărădia se realizează pe drumul comunal DC66, iar cu satul Mercina, pe drumul județean DJ 573A, care continuă apoi până la IAM. Localitatea se învecinează la nord cu comuna Forotic, spre est cu comuna Gradinari și orașul Oravița, spre sud se învecinează cu comunele Racășdia și Vrani, iar spre vest cu Serbia.

Relief

Geomorfologic, amplasamentul se înscrie la scară regională în bazinul depresiunii Pannonice aparținând ca unitate de relief în Campia de Vest (Campia Carașului), cuprinzând și culmile sud-estice ale Dealului Vârșeț, încadrate geografic în unitatea Dealurilor Doclinului, spre est înălțându-se Dealurile de

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Vest(d.Oravitei) ce fac trecerea la Muntii Banatului.

In acest context regional amplasamentul comunei se situeaza in zona de campie joasa si lunca, de pe malurile raului Caras. Satul Vărădia este situat pe dreapta raului Caras, la poalele culmilor Dealului Vârșeț, ce se prelungesc din Serbia, iar satul Mercina se afla mai in aval pe stanga raului Caras.

Altitudinea medie a campiei este de aproximativ 100 m.

Geologia regiunii

Din punct de vedere geologic, zona comunei Vărădia, se situeaza in marginea bazinul posttectonic de sedimentare al depresiunii Pannonice, in apropiere spre est dezvoltandu-se zona cutarilor alpine din Muntii Banatului denumita „sinclinoriul Resita-Moldova Noua” .

Fundamentul petrografic al zonei este constituit din formatiuni cristalofiliene (roci metamorfice) apartinand Domeniului Getic, reprezentate prin sisturi epimetamorfice sericito-cloritoase in faciesul sisturilor verzi, care apare la zi chiar in colinele din zona Varadia, si mezometamorfice, micasisturi, gnaise, quartite si amfibolite, asociate cu unele corpuri magmatice(banatite) care apare la zi in apropiere spre nord la Forotic, Dognecea si in sud-est, in marginea Muntilor Aninei in zona de sus a Oravitei si la Ilidia, insotite de metamorfism magmatic(scarne si corneene).

Fundamentul petrografic al zonei este constituit din formatiuni cristalofiliene (roci metamorfice) apartinand Domeniului Getic, reprezentate prin sisturi epimetamorfice

Seria sedimentara ce acopera transgresiv fundamentul cuprinde in baza formatiuni de varsta tortonian si sarmatian, acoperite de formatiuni de varsta neogena (pietrisuri, alternante ritmice de nisipuri slab cimentate marne si argile, uneori fosilifere), care sunt prezente uneori la zi in zona deluroasa dinspre est, peste care sunt depuse formatiunile recente de varsta cuaternara de terasa si lunca, de origine aluvionara si formatiuni ale scoartei de alterare argiloase, si deluvial-proluviale constituite din argile, nisipuri, si pietrisuri cu liant argilos micaceu, in zonele marginale de panta ale bazinului .

Campia de Vest s-a format prin sedimentarea Marii Pannonice cu sedimente aduse de râuri in timpul Neogenului pana in timpurile recente.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Ea a devenit uscat succesiv în Pleistocen (câmpiile înalte) și Holocen (câmpiile joase, luncile). Este alcătuită, la suprafață, din nisipuri, pietrisuri, loess (în câmpiile înalte) și aluviuni recente (în câmpiile joase).

Condiții hidrografice și hidrogeologice

Sub aspect hidrografic regional, perimetrul investigat se înscrie în cadrul bazinului inferior al râului Caraș, cu o pantă hidraulică redusă, alimentat de mici afluenți.

Din punct de vedere hidrogeologic în zona văii Carașului este prezent un acvifer freatic cu nivel liber, prezent în depozitele permeabile de natură aluvionară, care are ca sursă de alimentare, în principal apele meteorice infiltrate și care circulă lent după un gradient hidraulic determinat de pantă morfologică.

În zonele mai înalte, datorită altitudinii relative a terenului și permeabilității scăzute a stratului argilos superficial, aportul pluvial către acviferul freatic este redus, fiind mai importantă scurgerea de suprafață, iar cantitatea redusă de apă infiltrată este drenată spre baza paturii scoartei de alterare și deluvial-proluviale situate pe rocile stancoase aproape impermeabile, cu porozitate fisurală redusă.

Drenajul extern, exceptând zonele joase din câmpie și lunci, este asigurat prin însăși geomorfologia teritoriului.

Valoarea informativă a coeficienților de infiltrație a stratelor în care se cantonează apele subterane este: - pământuri agiloase $K_1 = 1...2 \times 10^{-4}$ cm/sec.

- depozite grosiere $K_2 = 1...3 \times 10^{-2}$ cm/sec.

În câmpie apele freatice se găsesc la adâncimi de 5-10 m, iar în luncă la 0,8-2,0 m.

Date climatice

Poziția geografică, relieful, dinamica atmosferei, precum și îmbinarea acestor factori, conferă climatului zonei cercetate anumite particularități. Fiind

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

situată în părțile sud-vestice ale țării noastre, nu departe de Marea Adriatică, la adăpostul Munților Carpați, zona se încadrează în climatul temperat-continental moderat, subtipurul bănățean, cu nuanțe submediteraniene.

Temperatura medie multianuală este de 11,1°C (stația Oravița, în intervalul 1955-1987 și stația Reșița, în intervalul 1955-2009), iar valoarea medie multianuală a precipitațiilor este de 895,0 mm (stația Oravița), și 815,2 mm (stația Reșița), ea oscilând în funcție de relief, cu valori mai scăzute în zona de luncă și mai ridicate în cea a dealurilor piemontane.

Clima temperată, cu influențe mediteraneene și submediteraneene, face ca iernile să fie, în general, blânde, și verile răcoroase.

Circulația masei de aer din vest și sud-vest aduce precipitații bogate și vânturi locale, între ele cel mai cunoscut fiind „Coșava”, (mâncătorul de zapada), cu intensitatea cea mai mare din țară (peste 40 m/s).

Flora

Prin poziția sa geografică teritoriul este situat în cea de a doua zonă fitogeografică a țării, în zona pădurilor de foioase, de tip estival, ce aparține Provinciei geobotanice central-europene, fiind puternic influențată de vecinătatea celei sud-europene.

Speciile lemnoase preponderente sunt reprezentate de **Fagus silvatica** (fag), **Quercus robur** (gorun), **Q. sesiliflora** (stejar), **Acer campestre** (jugastru), **A. platanoides** (arțar), **Carpinus betulus** (carpen), **Ulmus campestris** (ulm), **Tilia sp.** (tei), **Malus silvestris** (măr pădureț), **Pirus piraster** (păr pădureț), **Cerasus avium** (cireș).

În pajiști predomină asociații sau grupări de **Agrostis** (iarba câmpului), **Poa** (firuță), **Festuca** (păiuș) și leguminoase ca **Lotus** (ghizdei) și **Trifolium** (trifoi). Dintre speciile ce alcătuiesc aceste asociații, sau grupuri, sunt prezente graminee precum **Agrostis tenuis** (iarba câmpului), **Poa pratensis** (firuța de livezi), **Briza media** (tremurătoare), **Dactylis glomerata** (golomăț), **Festuca sulcata** (păiuș), iar dintre leguminoase, **Lotus corniculatus** (ghizdei), **Trifolium repens** (trifoi alb târător), **T. pratense** (trifoi roșu).

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Vegetația spontană de subarboret este reprezentată, în principal, de **Prunus spinosa** (porumbar), **Crataegus monogyna** (păducel), **Rosa canina** (măceș), **Ligustrum vulgare** (lemn câinesc), **Cornus mas** (corn).

În lunca Carașului se întâlnesc un amestec de arbust și subarboret, în care predomină esențele de lemn moale, iar vegetația spontană este reprezentată, frecvent, de **Salix alba** (salcie albă), **S. fragilis** (salcie plesnitoare), **Populus tremula** (plop tremurător), **P. alba** (plop alb), **Betula pendula** (mesteacăn), **Corylus avellana** (alun), **Sambucus nigra** (soc negru) și **Rubus idaeus** (smeură).

Esențele arborescente cultivate sunt **Robinia pseudacacia** (salcâm), **Morus nigra** (dud negru), **Tilia cordata** (tei), **Prunus domestica** (prun), **Juglans regia** (nuc), **Malus domestica** (mărul), **Cerasus avium** (cireș), **C. vulgaris** (vișin).

Ca specie protejată, în pădurile de foioase, este prezentă **Convallaria majalis** (lăcrămioara).

Fauna este alcătuită în principal din elemente central și est-europene venite în contact cu cele sudice, care ajung până aici datorită climatului cu nuanță submediteraneană.

Fauna

Fauna este alcătuită în principal din elemente central și est-europene venite în contact cu cele sudice, care ajung până aici datorită climatului cu nuanță submediteraneană.

- **În Stepă și silvostepă:** rozătoare (popândău, hârciog, iepure de câmp) și păsări (prepețița, potârnichea, drobia);

- **În păduri de stejar:** căprioara, iepurele, veverița, vulpea, cerbul lopătar, păsări;

- **Elemente mediteraneene (de obicei termofile):** broasca țestoasă de uscat;

- **Fauna piscicolă:** mreană, crap, lipan, clean.

Solurile

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Prin gruparea unităților de teren (U.T.) din cartograma alăturată rezultă următoarele tipuri dominante de soluri:

1. **Aluviosoluri**, 1-5 (tipice, eutrice, gleice), 24,23 %;
2. **Eutricambosol**, 6 (aluvice- gleice), 2,82 %;
3. **Preluvosoluri**, 7-18 (tipice, gleice, stagnice, amfigleice), 36,61 %;
4. **Luvosoluri**, 19-23 (stagnice, vertice-stagnice), 4,12 %;
5. **Vertosoluri**, 24-32 (tipice, stagnice, amfigleice), 19,15 %;
6. **Asociații** de aluviosoluri cu eutricambosoluri și vertosoluri, respectiv de preluvosoluri cu vertosoluri , 501-502, 13,07 %.

Seismicitatea

Conform Codului de proiectare seismică P 100/1-2013,

acelerația terenului pentru proiectare (pentru componenta orizontală a mișcării terenului) este

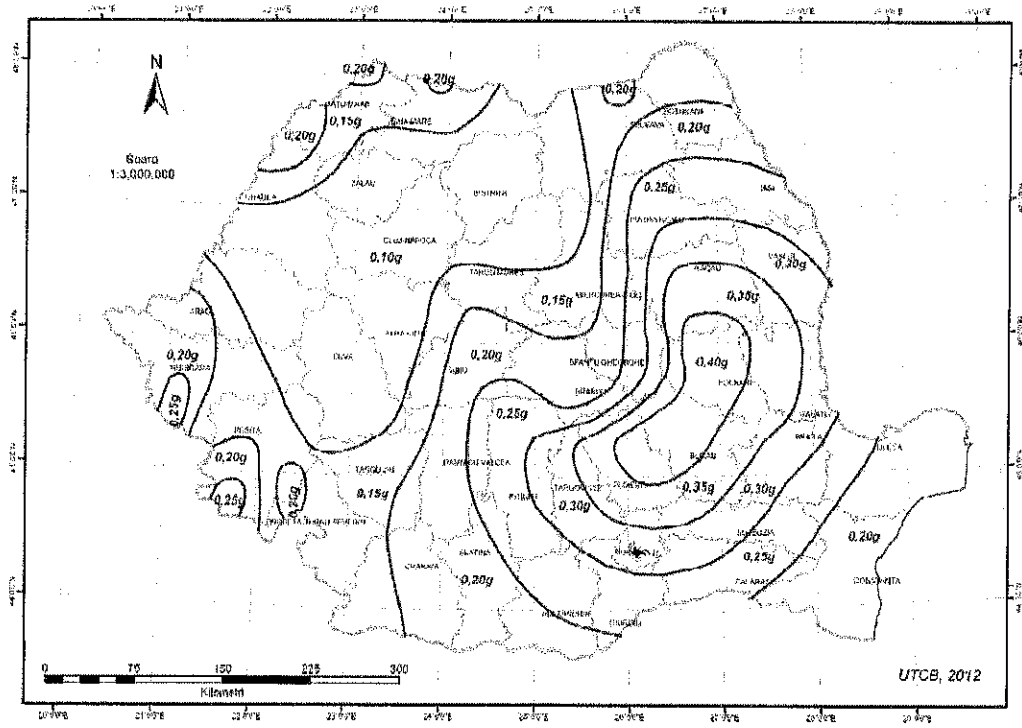
$$a_g = 0,15 \text{ g,}$$

iar perioada de colț este

$$T_c = 0,70 \text{ sec,}$$

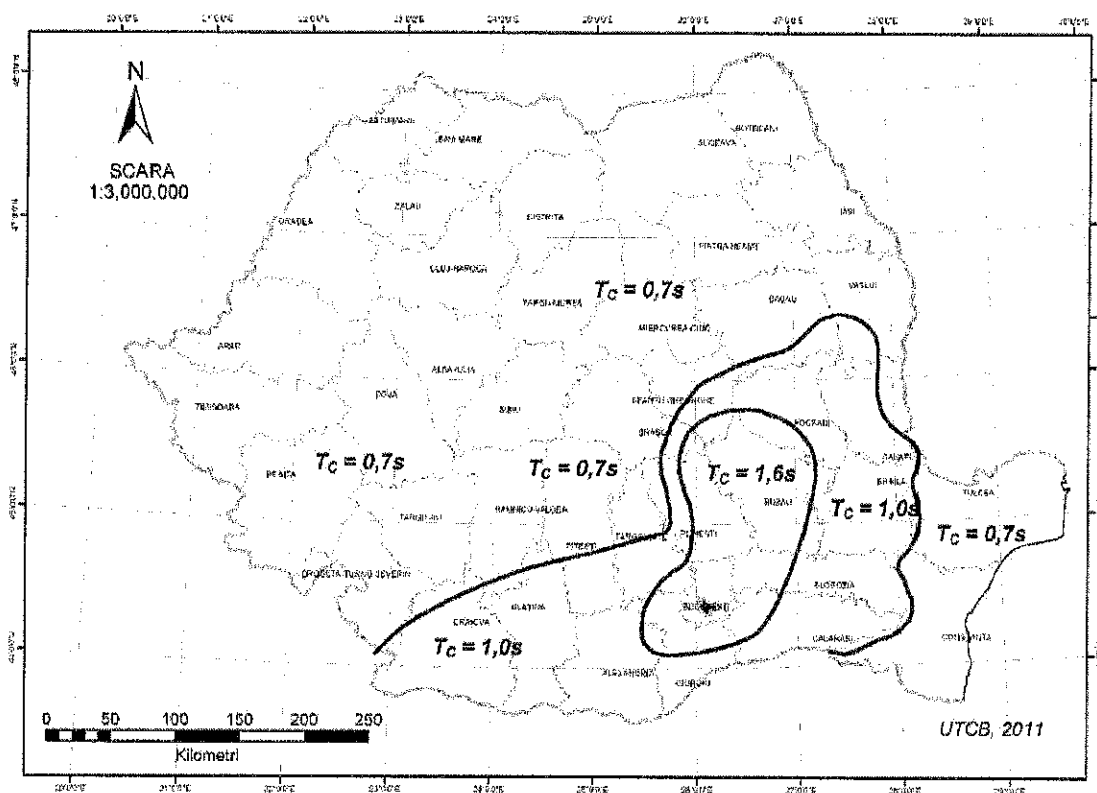
conform figurilor de mai jos.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA MEMORIU GENERAL



Zónarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA MEMORIU GENERAL



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control T_c a spectrului de răspuns

2.3. Relații în teritoriu

Vecinătăți – poziție în teritoriu

Comuna Vărădia este o comună de graniță situată în sud-vestul județului Caraș-Severin, străbătută de DJ 573A ce face legătura între Mun. Reșița și partea de sud-vest a județului, respectiv prin com. Grădinari, apoi pe DN 57 cu orașul Oravița; din DJ 573A, legătura cu centrul de comună, respectiv loc. Vărădia se realizează pe DC66, satul Mercina fiind străbătut pe DJ 573A, care continuă apoi până la Vrani și Iertof.

Comuna Vărădia se învecinează la nord cu com. Forotic, spre est cu com. Brădinari, spre sud cu com. Răcășdia și Vrani și spre vest cu Republica Jugoslavia.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Comuna are două localități componente, respectiv reședința de comună, loc Vărădia și satul aparținător Mercina.

Încadrarea localităților în teritoriul administrativ.

Localitatea Vărădia este situată la 63 km de reședința de județ, Mun. Reșița și la 4 km de DN57 Oravița –Timișoara.

Satul Mercina este legat de reședința de comună prin FV 573A. fiind situat la o distanță de 2km.

Din punct de vedere al teritoriului administrativ, comuna Vărădia se încadrează între comunele cu o întindere medie având 8.511ha repartizate astfel:

- Teren agricol	6.357,3 ha, din care:
o Arabil	3.909 ha
o Pășuni	2.287.3 ha
o Fânețe	137ha
- Terenuri neagricole	2.377 ha din care
o Păduri	1.899 ha
o Ape	83 ha
o Drumuri	114 ha
o Curți construcții	214 ha
o Neproductiv	67 ha

Rolul comunei în raport cu celelalte localități

Ca număr de populație Vărădia se încadrează în cadrul comunelor mici ale județului având un nr de 1382 locuitori.

Densitatea localităților în teritoriul administrativ este de 2,3 loc/100 kmp, inferioară mediei pe județ de 3,5 loc/100kmp.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Densitatea populației în teritoriul administrativ este de asemenea inferioară mediei pe județ, fiind de 16,7 loc/kmp, raportat la media pe județ de 22 loc/kmp.

Localitățile com. Vărădia, sunt localități medii, sub 1000 de locuitori.

Principalele legături cu rețeaua de localități se caracterizează prin legături cu orașul Oravița și comuna Grădinari.

Localitatea Vărădia, ca importanță actuală și de perspectivă imediată în cadrul rețelei de localități, din punct de vedere administrativ, social politic și cultural, se încadrează pe scara ierarhică în grupa localităților de rangul IV, cu influență exclusivă asupra teritoriului administrativ al comunei.

2.4. Potențial economic

Ocupația de bază a locuitorilor a fost și rămâne cultura cerealelor, legumicultura și zootehnia, practicate preponderent în sistem local, cu mențiunea că potențialul de producere a cerealelor a generat apariția a două complexe zootehnice de creștere a porcilor, una la Vărădia, investitor SC ACCENT TIM SRL, și una la Mercina, investitor SC MARESAU SRL.

Comuna Vărădia, se situează din punct de vedere al producției agricole în zona cereale – carne. Așa cum se vede din bilanțul terenurilor agricole, 66% este teren arabil, respectiv 51% din totalul teritoriului administrativ al comunei.

Din totalul suprafeței de teren arabil SC REAL ESTETE SRL este lucrează pe 4.000 ha.

Restul este lucrat de locuitorii comunei care dețin un nu de 45 tractoare și utilaje agricole.

Fostele sedii ale CAP-urilor au fost vândute unor agenți privați.

Producția agricolă constă în : cereale, legume, carne, lapte.

Prestările de servicii sunt slab reprezentate pe teritoriul comunei. Pe raza comunei nu mai există unități de mică industrie și prelucrare.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

În localitatea Vărădia există mici meseriași ce activează în sectorul construcțiilor și funcționează o fierărie, o potcovărie un atelier de tâmplărie.

2.5. Populația; elemente demografice și sociale

- Numărul de locuitori (populația stabilă) la 1 ianuarie 2000 a fost de 1382 locuitori, din care persoane de sex masculin 712 și 710 de sex feminin.
- Evoluția populației.

Analizând evoluția populației înregistrată la recensămintele din 1977-1992-..... Se constată o scădere continuă a acesteia. Acest fapt este urmarea fenomenului de îmbătrânire a populației, respectiv a sporului natural negativ

Populația	1977	1992	2000	
Bărbați	925	789	712	
Femei	973	806	710	
Total	1898	1595	1382	

Evoluția populației stabile (analiză istorică) pentru comuna Vărădia

Populația	1990	1992	1993	1997	1998	1999	2000
Bărbați	787	789	785	738	726	712	692
Femei	818	806	756	723	703	710	690
Total	1605	1595	1541	1461	1429	1422	1382

2.6. Căi de comunicații.

Circulația rutieră, pe teritoriul administrativ al com. Vărădia se desfășoară în principal de FJ 573A Greoni –Vrani, Ciortea.

Din DJ 573A se ramifică drumul comunal 66 care face legătura cu centrul de comună, loc Vărădia; atât drumul județean cât și cel comunal sunt într-o stare de întreținere proastă necesitând lucrări de reabilitare, în special de la intersecția DJ573A cu DC66 spre Mercina,Vrani.

Circulația feroviară; localitățile comunei nu au legătură feroviară directă, cele mai apropiate gări fiind cele de la Grădinari și Oravița.

2.7. Intravilanul propus. Zone funcționale. Bilanț teritorial

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Intravilanul existent este cel stabilit prin proiectul nr.49/1999, elaborat de SC TOPO PLANSERV SRL REȘIȚA.

Intravilanul propus se materializează în PUG prin corelarea limitelor din evidențele O.C.P.I. Caraș-Severin, cu cele aflate în evidențele Administrației Locale Vărădia.

În componența intravilanului intră:

- Localitatea de reședință Vărădia – cu trupul principal localitatea
- Localitatea componentă Mercina – cu trupul principal localitatea
- Trupul secundar constituit de ferma ACCENT TIM SRL – VĂRĂDIA
- Trupul secundar constituit de ferma MARESAU BREEDING SRL – MERCINA
- Trupul secundar – cimitir

Principalele zone funcționale care se regăsesc pe teritoriul administrativ al comunei Vărădia sunt:

- Zona de locuit
- Zona de dotări
- Zona de producție (industria mică, prestări servicii producție zootehnică și agricolă)
- Zona de gospodărie comunală - cimitir
- Zona căilor de circulație
- Zona verde de sport și agrement
- Zona pentru lucrări tehnico-edilitare
- Zona ocupată de ape
- Zona specială

Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în limita teritoriului administrativ ilustrează categoriile de folosință a terenurilor grupate pe teritoriul intravilan, extravilan și total.

Categoriile de folosință, conform evidențelor cadastrale reprezintă suprafețe agricole (arabil, pășuni-fânețe, vii, livezi) și suprafețe neagricole (păduri, ape, drumuri, curți construcții, neproductiv).

Bilanțul teritorial și categoriile de folosință pe întreaga suprafață a teritoriului administrativ, permite deducerea suprafeței intravilanului existent, prin

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

adiționarea suprafețelor declararea curți-construcții în extravilanla suprafața intravilanului localităților, conform tabelului de mai jos, respectiv în Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în teritoriul administrativ al comunei Vărădia

Teritoriul administrativ	Categorii de folosință						TOTAL
	Agricoli	Neagricol					
		Păduri	Ape	Drumuri	Curți c-ții	Neprod	
Extravilan	6541	1527	200	170	2	63	8619
Intravilan	78	-	4	46	128	4	244
TOTAL	6619	1527	204	216	130	67	8763
% din total	75,53	17,43	2,33	2,46	1,48	0,77	100%

Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în intravilanul existent

Zone funcționale	Suprafața (ha)			% din total Intravilan
	Vărădia	Mercina	TOTAL	
Locuințe și funcțiuni complementare	57,60	48,00	105,60	43,28
Unități industriale și depozite	3,80	4,60	8,40	3,44
Instituții și servicii de interes public	1,80	1,60	3,40	1,40
Căi de comunicații și transport	6,20	6,80	13,00	5,33
Spații verzi, sport, agrement, protecție	1,20	1,20	2,40	0,98
Gospodărie comunală, cimitire	3,20	1,20	4,40	1,80
Terenuri libere	45,70	56,60	102,30	41,93
Ape	1,30	0,80	2,10	0,86
Terenuri neproductive	1,20	1,20	2,40	0,98

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Bilanțul teritorial al suprafețelor cuprinse în intravilanul propus

Zone funcționale	Suprafața (ha)			% din total Intravilan
	Vărădia	Mercina	TOTAL	
Locuințe și funcțiuni complementare	57,60	48,00	105,60	43,28
Unități industriale și depozite	3,80	4,60	8,40	3,44
Instituții și servicii de interes public	1,80	1,60	3,40	1,40
Căi de comunicații și transport	6,20	6,80	13,00	5,33
Spații verzi, sport, agrement, protecție	1,20	1,20	2,40	0,98
Gospodărie comunală, cimitire	3,20	1,20	4,40	1,80
Terenuri libere	45,70	56,60	102,30	41,93
Ape	1,30	0,80	2,10	0,86
Terenuri neproductive	1,20	1,20	2,40	0,98

Aspecte caracteristice ale zonelor funcționale.

Zona de locuit,

Zona de locuit din cadrul loc. Vărădia, este organizată pe o tramă stradală rectangulară, localitatea fiind străbătută de DC66.

Zona de locuit din Mercina, sat de câmpie, s-a dezvoltat după o tramă stradală rectangulară în vecinătatea râului Caraș și este străbătută de DJ 573A.

Zona de locuit în cele două localități este construită din câte un singur trup a căror artere principale sunt dublate de câte o stradă paralelă și mai multe străzi cvaziperpendiculare susținute de un front construit compact (înșiruit), acesta oferind ambelor localități un aspect al zonei construite, compact. Vărădia s-a dezvoltat și în lungul văii pârâului Vărădia, zonă cunoscută sub numele de "Ulița cu Piatră", unde se impune o intervenție consistentă în amenajarea corectă a

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

părții carosabile, pentru a se asigura accesul normal al riveranilor la proprietatea lor.

Casele au front stradal mare 25-30m și o adâncime de 50 – 100m, în ambele localități.

Din analiza situației am reținut ca o trăsătură comună că, zona de locuit este suficientă pentru următorii 10 ani,(existând rezervă de teren construibil în intravilan) intervenții impunându-se în repararea,întreținerea, eventual reconstrucția unor case și realizarea dotărilor igienico-sanitare necesare unei locuiri corecte.

Majoritatea locuințelor sunt organizate sub forma unor incinte cu o curte interioară, cu accesul din stradă printr-o subpoartă (în general utilizată drept garaj pentru autoturismul propriu), corpul de casă principal (de regulă de la frontul stradal), legat cu anexele gospodărești: bucătării de vară, magazii, grajduri.

În Vărădia fondul construit este compus dintr-un număr de.....case de locuit și în Mercina dinlocuințe, amplasate la limita frontului stradal, cu regim de înălțime tradițional – parter și P+M sau P+1E pentru construcțiile realizate în ultimii 10 – 15 ani; se remarcă o tendință de a realiza noile case de locuit, retrase de la frontul stradal, apărând astfel întreruperi ale continuității unui front stradal tradițional.

Învelitoarea este de regulă în 2 – 4 ape, învelitoarea tradițională a zonei fiind țigla ceramică, înlocuită la construcțiile noi cu tablă profilată tip țigla; se remarcă o tratare unitară a fațadelor și a acoperișurilor a caselor tradiționale.

Fondul de locuit este compus din:

	Total comună	Din care proprietate privată
Număr de locuințe	593	567
Număr de camere	1724	1660
Suprafață locuibilă	23.660	22.667

Se poate remarca un relativ grad sporit de confort, în ceea ce privește suprafața locuibilă, respectiv 1,2 camere și 12 – 17mp locuibil/locuitor.

Zona de dotări social culturale

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Instituțiile și serviciile publice, au fost realizate de regulă în centrul de greutate al localităților unde sunt amplasate și bisericile.

Astfel, în Vărădia, zona de centru civic este în zona bisericii, unde sunt amplasate, școala generală, grădinița, căminul cultural și dispensarul uman.

În Mercina, în zona centrală, pe lângă biserică, este amplasat căminul cultural și școala cu grădinița, iar la strada principală, lângă o a doua biserică se află magazinul sătesc.

Zona de industrie și depozitare.

Nu există practic o zonă de industrie, principalele activități fiind agricultura și creșterea animalelor, dezvoltată prin realizarea celor două ferme de creștere a porcinelor.

Unitățile agricole, au fost amplasate la periferia intravilanului, respectiv noile ferme zootehnice sunt amplasate cu respectarea normelor sanitare, a zonei de protecție sanitară, în trupuri separate.

Suprafețele pentru prestările de servicii sunt insuficiente la nivelul ambelor localități.

Zona de gospodărie comunală.

Este reprezentată de cimitirele umane.

Zona echipării tehnico edilitare.

Este reprezentată de: stația de alimentare cu apă, posturile trafo și rețelele de alimentare cu energie electrică; în Mercina există un sediu I.E.E.L.I.F.

Zona de spații verzi, sport și agrement

Este relativ slab reprezentată fiind de fapt compusă din spațiile verzi din incinta bisericilor, terenurile din incintele școlilor și terenul de sport din imediata vecinătate a loc. Vărădia practic neamenajat.

Pe malul râului Caraș se practică agrementul de sfârșit de săptămână, fără însă a avea dotările corespunzătoare.

Zone cu riscuri naturale

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Teritoriul comunei Vărădia este străbătut de râurile Caraș și Lișava, care în perioadele cu precipitații abundente, inundă terenurile agricole din lunca râului. Localitatea Vărădia este protejată prin lucrările de îndiguire a Carașului realizate care au dovedit eficiența intervenției; este necesară întreținerea corespunzătoare a lucrărilor de îmbunătățiri funciare existente.

2.8. Echipare edilitară

2.9.1. Gospodărirea apelor

Rețeaua hidrografică a comunei Vărădia este tributară râului Caraș care colectează afluenții de stânga – dreapta, respectiv pâraele: Lișava, Vărădia și Mercina.

Documentație zone de risc

Apele subterane sunt cantonate la 1 – 4m adâncime, funcție de apropierea față de albia Carașului.

2.9.2. Alimentarea cu apă și canalizare.

Tradițional, alimentarea cu apă s-a realizat în sistem individual din fântâni cu adâncimi care variază între 5 – 10 m, la care potabilitatea nu este sistematic verificată.

S-a realizat un sistem de alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat însă lipsind canalizarea menajeră și stația de epurare a apelor uzate, locuințele nu sunt racordate la aceasta.

2.9.3. Alimentarea cu energie electrică

Localitățile comunei Vărădia sunt în întregime electrificate. Alimentarea cu energie electrică se realizează din rețeaua de medie tensiune care străbate zona.

Rețeaua de joasă tensiune este amplasată parțial pe stâlpi de beton parțial pe stâlpi din lemn. Pe stâlpii din beton este instalat iluminatul stradal realizat cu corpuri C2000, cu becuri cu incandescență.

2.9.4. Alimentarea cu căldură.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Încălzirea locuințelor se face în sistem individual, cu centrale termice proprii și cu sobe, pe combustibil solid; nu există rețea de distribuție a gazului natural în Vărădia.

2.9.5. Gospodărie comunală.

Pe teritoriul administrativ al comunei sunt două cimitire umane, unul la Vărădia și al doilea la Mercina; nu există cimitire pentru animale.

Colectarea gunoiului menajer se face prin firma prestatoare cu care comuna are contract de prestări servicii.

2.10. Probleme de mediu.

2.10.1. Resurse naturale – singura resursă naturală a comunei este terenul agricol în special terenul arabil

2.10.2. Riscuri naturale

În lunca râului Caraș, în zona unde se apropie cel mai mult de zona de locuințe, există un sistem de îndiguiuri și lucrări de protecție a malurilor; la viituri mari, este însă inundată o suprafață relativ mare de teren agricol.

2.10.3. Monumente istorice.

2.11. Disfuncționalități la nivelul localităților și al teritoriului

a. Disfuncționalități în dezvoltarea economică

- Limitarea activității economice numai la agricultură, cu excepția celor două complexe zootehnice de creștere a porcilor realizate în 2015.
- Lipsa activităților în domeniul serviciilor, obligă populația să se deplaseze la Oravița.

b. Disfuncționalități la nivelul zonelor funcționale

- Zonele verzi și de agrement sunt slab reprezentate și practic neamenajate.

c. Condiții nefavorabile ale cadrului natural, care se impune a fi remediate prin lucrări specifice:

- Întreținerea lucrărilor de îndiguire a Carașului.
- Cursul pârâului Lișava, necesită a fi regularizat
- Realizarea unui profil carosabil corect pe strada cu piatră

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

- d. Necesitatea protejării unor zone cu posibile monumente istorice (arheologie)
- Apreciem că pentru prima etapă este necesară delimitarea în teren a siturilor arheologice și găsirea fondurilor necesare săpăturilor de specialitate care pot pune în valoare vestigii importante.
- e. Disfuncționalități legate de starea fondului construit

Fondul construit existent cu o vechime mai mare de 80 de ani necesită lucrări de întreținere și parțial reconstruire, coroborat cu introducerea sistemelor de apă-canal pentru creșterea gradului de confort al locuirii.

- f. Disfuncționalități legate de căile de circulație.

Starea actuală precară a DJ 573 ȘI dc66, impune o intervenție imediată, pentru a deveni circulabile, corect; drumurile de exploatare sunt complet neîntreținute. Se poate lua în studiu și realizarea unor plantații de aliniament primordial pe DC66.

- g. Disfuncționalități legate de echiparea tehnico edilitară.

Este necesară finalizarea alimentării cu apă în ambele localități și realizarea sistemului de canalizare menajeră în sistem centralizat și a stațiilor de epurare pentru ambele localități.

2.1.2. Necesități și opțiuni ale populației.

- amenajarea unei farmacii sau unei drogherii
- amenajarea unei farmacii veterinare
- amenajarea unui loc de joacă pentru copii

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. Studii de fundamentare.

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.G. au constat în principal din analiza situației existente în teritoriu, coroborat cu propunerile și sugestiile venite din parter administrației locale și a populației.

3.1.1. Caracteristici și utilizarea fondului construit existent.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Studiile de fundamentare a propunerilor din P.U.G. au constat în principal din analiza situației existente în teritoriu, coroborat cu propunerile și sugestiile venite din parter administrației locale și a populației.

3.1.1. Caracteristici și utilizarea fondului construit existent.

Studiul de fundamentare a acestui capitol are drept scop evaluarea fondului construit existent și în concordanță cu tendințele actuale de realizare a locuințelor, să poată stabili direcțiile de evoluție viitoare a spațiului de locuit.

Majoritatea construcțiilor o reprezintă imobilele de locuințe și anexele gospodărești care în ultima perioadă au suferit modificări funcționale importante sau au dispărut complet și drept urmare se impune evidențierea clară a construcțiilor unde funcționează instituții publice sau servicii.

Analiza situației existente

Structura clădirilor de locuit mai vechi de 35 de ani, având regim de înălțime parter, este realizată din zidărie portantă (fără sâmburi din B.A.), cu planșee din lemn, acoperite cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică.

Construcțiile mai noi, realizate în ultimii 30 de ani, au preponderent un regim de înălțime P+M sau P+1E, au fundații din beton, stâlpi, sâmburi și planșee din beton armat, (cel puțin peste parter), șarpantă din lemn și învelitoare din tablă profilată tip țiglă.

Construcțiile pentru dotările social-culturale, de învățământ și sănătate, mai vechi de 50 de ani, au fundații din zidărie de piatră, structura din cărămidă arsă, planșee din lemn, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică; construcțiile mai noi au fundații și structură (inclusiv planșee) din beton armat, șarpantă din lemn și învelitoare din tablă profilată tip țiglă

Starea de întreținere a construcțiilor este în proporție de:

- 16% - stare foarte bună
- 42% - stare bună
- 32% - stare medie
- 10% - stare mediocră

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Notă: raportat la analiza efectuată în urmă cu 10 ani se constată o îmbunătățire a calității construcțiilor situație la care se are în vedere și faptul că în ultimii 45 de ani 65% din fondul construit a fost reconstruit, reabilitat sau extins și s-au introdus instalații sanitare rămânând nerezolvată de cele mai multe ori, restituția apelor uzate menajere.

Se constată că nu există o corelare între numărul locuitorilor și fondul locativ, în sensul că populația a scăzut în mod constant începând cu 1950 în timp ce fondul locativ a fost reabilitat, mărindu-se constant suprafața locuibilă.

Se constată că fiecare locuință are 2-3 camere de locuit plus restul spațiilor funcționale și concomitent s-au redus spațiile pentru anexe, în special a grajdurilor.

Principalele caracteristici ale fondului de locuințe:

	Total comună
Total număr de locuințe	593
Număr total de camere	1.727
Număr camere/locuință	2,9
Suprafață locuibilă	23.660 mp
Suprafață locuibilă/locuitor	17,12

Se poate trage concluzia că gradul de confort al fondului de locuit este bun, dacă ne referim la suprafața locuibilă, însă se menține total nesatisfăcător dacă ne referim la existența instalațiilor sanitare.

Regimul de înălțime – construcțiile de locuit s-au realizat, tradițional în regim de înălțime parter. După 1975, datorită constrângerilor legale ale momentului au început să fie realizate construcții cu etaj sau etaj parțial. După 1995 s-au conștientizat avantajele construcțiilor P+M sau P+1E.

Regimul de aliniere – respectă în proporție de 98% aliniamentul frontului stradal, element caracteristic satelor bănățene.

Modul de constituire a fronturilor – de regulă, construcțiile sunt amplasate cu fațada lungă spre stradă, unde sunt amplasate camerele de locuit. Accesul în interiorul parcelei se face printr-o subpoartă (care are și rol de garaj pentru autoturismul familiei), amplasată de regula la unul din capetele fațadei și

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Închizând frontul stradal realizează fronturi compacte, ce nu permit vederea spre interiorul parcelei. Tendința ultimilor ani este de a se realiza construcții retrase de la aliniamentul frontului stradal, care se închide cu împrejmuiri transparente realizate preponderent din confecție metalică – de multe ori excesiv și nejustificat de ornamentată de culoare neagră cu elemente decorative aurii. Apreciem că soluția acestui gen de împrejmuiri este neavenită și nu se poate încadra în țesutul urban existent.

Organizarea partiului în interiorul parcelei, așa cum am menționat are construcția principală spre stradă între limitele de proprietate, după trecerea prin subpoartă urmează curtea interioară închisă între construcții și despărțită de grădina de legume prin anexe, grajduri și magazii.

Compoziție – tradiție – aspect – urmărind modul de evoluție, de plasare a construcțiilor, constatăm că în primă fază construcțiile aveau fațada scurtă la frontul stradal, apoi a fost etapa în care s-a ocupat cu construcții întreg frontul stradal, rezultând de obicei fronturi de construcții compacte de locuințe înșiruite realizate pe loturi individuale. Locuințele vechi sunt construcții cu structură din lemn, realizate pe fundații și elevații din zidărie de piatră, tencuite cu tencuieli de pământ sau var și finisate prin spoeli simple sau zugrăveli în culori de apă; golurile ferestrelor aveau dimensiuni mici, tâmplăria simplă era dublată spre exterior de niște obloane numite în zonă "șolocaturi". Deși finisajele erau inferioare, se realizau din tencuială diverse profile (de obicei orizontale) între registrele delimitate de niște "stâlpișori" nestructurale, terminați de multe ori cu capiteli geometrice. Dacă inițial cromatica era simplă, culoarea predominantă fiind albul de var sau ocrul din huma de la zugrăveli, ferestrele din lemn constituiau un accent cromatic prin culoare, verde sau maro. Se poate aprecia că a existat o tratare unitară a fațadelor și a acoperișurilor. Tendința ultimilor ani este de a realiza construcții cu suprafața locuibilă mai mare, cu o tratare cromatică agresivă care contrastează cu aspectul calm al fațadelor tradiționale.

Parcelarea POT, CUT. - forma parcelelor este de regulă cu front la stradă mediu de 20m și adâncime 40-60m rezultând o suprafață medie/lot de 1200 mp, în zona centrală, pentru ca locul să ajungă la o adâncime de 70m în zona periferică unde fundurile de lot sunt pe limita de intravilan.

Procentul de ocupare actual POT= 20% iar coeficientul de utilizare CUT=0,3.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Disfuncționalități:

- Deși construcțiile cu stare avansată de uzură este de doar 10%, asupra acestora este necesară o intervenție majoră;
- Deși multe construcții au dotări sanitare, lipsa dotărilor tehnico-edilitare în sistem centralizat și a stației de epurare aferente, conduc la un confort de locuire scăzut.
- Întrucât există și se mențin în intravilan multe loturi libere, nu se va permite realizarea de construcții de locuit permanente în extravilan.

Propuneri:

- Reabilitarea fontului construit în stare precară în măsura posibilului sau demolarea construcțiilor care nu justifică costurile intervenției de reabilitare.
- Realizarea de utilități, apă – canal în sistem centralizat în ambele localități.
- Stabilirea indicatorilor POT și CUT, în concordanță cu tendințele de locuire actuale; precizările sunt cuprinse în regulament.
- Se va interzice realizarea de construcții în zonele cu pericol de inundații, alunecări de teren sau alte cauze care nu pot fi eliminate.
- Se va respecta aliniamentul stradal, fără excepții în zona centrală; în zonele periferice, unde există majoritatea terenurilor libere ce se pretează a fi construite se vor aproba retrageri în baza unor documentații PUD.
- Se recomandă menținerea tradiției de realizare a șarpantelor simple cu o cromatică liniștită.

3.1.2. INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE

Analiza critică a situației existente.

Principalele instituții și servicii publice care funcționează în comună sunt amplasate în zona centrală a celor două localități; analizând caracteristicile instituțiilor existente, grad de ocupare, stare, distribuție teritorială, reținem:

1. Instituții politico-administrative

Primăria – funcționează într-o construcție parter, amplasată în centrul localității, având prin intervențiile efectuate, o stare bună, asigurând spațiul necesar desfășurării unei activități corespunzătoare. Terenul și construcția sunt proprietate publică a comunei.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Poliția – funcționează într-o construcție proprietate publică, unde sunt organizate birourile instituției cât și locuințe de serviciu.

Remiza P.S.I. – funcționează într-o construcție anexă a primăriei.

2. Învățământ

Școala generală cu 8 clase Vărădia – funcționează într-o locație proprie, construcție P+1E, cu stare de întreținere bună amplasată în zona centrală, vis-a-vis de primărie. Școala dispune de 7 săli de clasă, laborator și cancelarie. Școala corespunde atât din punct de vedere al capacității cât și al stării de întreținere a construcției.

Casa de copii școlari băieți, nu mai funcționează deși există un ansamblu de construcții în stare relativ bună, respectiv: pavilionul central P+1E cu 10 dormitoare, o infirmerie, o bibliotecă, administrație și un pavilion secundar tot P+1E cu sală de mese, club, ateliere și depozite.

Localitatea Mercina are spațiul pentru școala generală primară și grădiniță

3. Cultura

Căminul cultural din Vărădia funcționează într-o construcție proprie, amplasată în vecinătatea bisericii și are în componență o sală de spectacole de 300 de locuri și o bibliotecă.

Căminul cultural din Mercina situat tot în vecinătatea bisericii fiind proprietatea acesteia, necesită lucrări de intervenție și amenajare.

4. Construcții pentru culte.

În Vărădia există:

- Biserica Ortodoxă amplasată în zona istorică;
- Biserica Greco-Catolică
- Casa de rugăciune a Cultului Creștin Baptist

În Mercina există:

- Biserica Ortodoxă amplasată în zona istorică;
- Biserica Greco-Catolică
- Casa de rugăciune a Cultului Creștin Baptist

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

În toate cazurile construcția și terenul aferent sunt proprietatea cultului.

Biserica Pogorârea Sfântului Duh necesită lucrări de reparații.

5. Sănătate.

Dispensarul comunal funcționează într-o construcție amplasată în zona centrală a Vărădiei, în imediata vecinătate a primăriei, având cabinete pentru adulți și copii și un punct farmaceutic nefuncțional.

6. Comerț și prestări servicii.

În Vărădia și în Mercina există câte un magazin mixt situat în zona centrală.

Au mai fost amenajate alte mici spații comerciale în spații proprietate privată, dar apreciem că acestea sunt încă insuficiente. Spațiile pentru activități în domeniul serviciilor respectiv, ateliere de croitorie, frizerii, sau alte activități sunt insuficiente sau lipsesc.

7. Spații verzi și de agrement

În ambele localități spațiile pentru sport și agrement sunt insuficiente și neamenajate corespunzător.

DISFUNCȚIONALITĂȚI

Amplasarea în zona centrală a localităților a instituțiilor publice este favorabilă din punct de vedere al deservirii populației, fiind însă necesară achiziționarea de noi amplasamente pentru instituțiile care lipsesc.

Spațiile pentru sedii de partide politice nu sunt suficiente.

Căminul cultural din Mercina se impune a fi reabilitat.

Dotările comerciale și de prestări servicii sunt necorespunzătoare ca suprafață și ca diversificare a serviciilor.

Nu sunt suficiente spații verzi amenajate cât și pentru sport și agrement.

Spațiile pentru instituții și servicii publice din comună nu dispun de utilități tehnico-edilitare corespunzătoare.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

PROPUNERI:

- Amenajarea de spații verzi, pentru sport și agrement
- Spații pentru comerț și prestări servicii
- Spații pentru sedii administrative financiar-bancare, asigurări
- Spații pentru sedii de partide politice

3.2. Evoluția posibilă, priorități

La acest capitol, PUG-ul își propune să estimeze direcțiile posibile de evoluție a localităților prin valorificarea potențialului natural (agrar) economic și uman existente în teritoriul administrativ al comunei Vărădia.

Prioritățile de intervenție vizează etapa imediată și propunerile se fac funcție de nevoile stringente de amenajare și dezvoltare și de posibilitățile asigurării surselor de finanțare de la buget sau din fonduri europene.

Prioritățile pentru comuna Vărădia sunt: realizarea alimentării cu apă și canalizarea cu stațiile de epurare aferente, modernizarea drumurilor și a străzilor (str. cu piatră din Vărădia) lucrări de reabilitare a îndiguirii Carașului și regularizarea pârâului Lișava.

Obiectivele de utilitate publică necesare prioritar(alimentare cu apă și canalizare, drumuri), se pot fundamenta pe baza P.U.G.-ului aprobat, pentru documentații cu finanțare de la bugetul de stat.

3.4. Optimizarea relațiilor în teritoriu

3.3.1. Poziția localităților în teritoriu

Localitatea Vărădia, rămâne în continuare sediu de comună. În ierarhia localităților, este localitate de rang IV, corespunzător satelor reședință de comună cu rol limitat la propriul teritoriu administrativ. Comuna Vărădia va rămâne în continuare în sfera de influență a orașului Oravița, amplificându-se relațiile de colaborare mai ales în sfera serviciilor.

Satul component Mercina rămâne în continuare localitate de rang 6.

3.3.2. Căi de comunicație și transport.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Legătura rutieră cea mai importantă rămâne drumul județean 573A.

La 2 km de la DN57 se bifurcă drumul comunal 66, care asigură legătura cu reședința de comună, loc. Vărădia.

Pentru optimizarea relației între localitățile componente ale comunei respectiv între Vărădia și Mercina este necesară îmbunătățirea calității îmbrăcăminții asfaltice pe DJ 573A și apoi DC 66.

3.3.3. Mutații intervenite în folosința terenurilor.

Se vor putea petrece mutații în folosința terenurilor în situația în care complexe zootehnice de creștere a porcilor vor putea genera un posibil FNC sau posibil un abator.

Este necesară introducerea în intravilan și a terenurilor limitrofe loc. Vărădia și Mercina, necesare realizării lucrărilor de echipare tehnico – edilitară.

Trupurile de intravilan.

Teritoriul administrativ al comunei este împărțit în intravilan (constituit din suma trupurilor ce compun localitatea în care se găsesc construcțiile și amenajările) și extravilan (diferența dintre teritoriul administrativ și intravilan).

Intravilanul cuprinde ca trupuri principale localitățile în număr de 2 și 5 trupuri care cuprind construcții și amenajări care din considerente de prescripții sau norme tehnice, nu pot fi cuprinse în trupul principal al localității.

Prin reglementări s-au delimitat 20 UTR-uri avându-se în vedere funcțiunea dominantă a zonei, omogenitatea și țesutul urban.

Poziționarea trupurilor investițiilor specifice, stațiile de epurare, etc se vor stabili în baza unor studii de fezabilitate și vor fi reglementate pe baza unor documentații de urbanism.

3.3.4. Deplasări pentru muncă.

Populația aptă de muncă din comuna Vărădia, poate fi ocupată în activități agricole, agrozootehnice și mică industrie. Ar putea fi de asemenea integrată în unitățile economice din orașul Oravița, distanța de navetă fiind mică.

3.3.5. Dezvoltarea în teritoriu a echipării edilitare.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

Pentru estimarea populației de perspectivă trebuie avută în vedere creșterea potențialului economic, stoparea fenomenului de migrare și creșterea sporului natural.

Mergând pe asemenea prezumții estimăm stabilizarea populației pentru următorii 10 ani în jurul cifre de 1400 locuitori.

Se remarcă o ușoară tendință de revenire a populației în mediul rural în perioadele de șomaj accentuat în urban.

În situația în care obiectivele propuse privind dezvoltarea activităților economice coroborat cu asigurarea unei dezvoltări utilitare corecte, populația activă va putea fi ocupată prin crearea de noi locuri de muncă; în prezent populația ocupată a comunei este de cca. 880 persoane, 63% din populația totală și 89% din populația activă. Se va avea în vedere o redistribuire a populației ocupate în sectoarele nou create.

În urma mutațiilor previzibile în structura populației ocupate, precum și a celor rezultate din mobilitatea populației și a forței de muncă se vor rezolva unele din problemele sociale actuale.

Se vor îmbunătăți condițiile de viață prin ridicarea nivelului de trai a condițiilor de locuire și a celor de recreere. Toate acestea vor fi posibile numai dacă dezvoltarea economică preconizată pentru comună se va realiza.

3.6. Organizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun.

Se analizează posibilitatea introducerii unor mijloace de transport care să lege cele două localități de Oravița și de Reșița, propunere viabilă numai condiționat de reabilitarea drumurilor în stare deplorabilă în prezent.

Pentru realizarea dezideratelor privind calitatea drumurilor, vor trebui avute în vedere rezolvarea conflictelor actuale, amenajarea unor intersecții, dimensionarea corectă a tramei stradale corespunzător traficului, realizarea de poduri peste ape, etc.

Organizarea circulației pietonale

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

În Vărădia este necesară continuarea lucrărilor la trotuare realizate în zona centrală și cel puțin modernizarea celor existente în Mercina; funcție de amplasament se recomandă amenajarea de spații verzi de aliniament.

3.7. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial

3.7.1. Limitele intravilanului

În urma analizei situației existente am concluzionat că limita intravilanului propus coincide în proporție de 98% cu limita vechiului intravilan aprobat, diferența rezultând din includerea în intravilan a zonelor pentru care au existat PUZ-uri aprobate conform legii; astfel limita intravilanului se suprapune peste limita fundului de lot din evidențele cadastrale.

În intravilanul existent nu au fost cuprinse: terenul de sport din Vărădia și viitoarele stații de epurare, care se vor constitui ca trupuri de intravilan cu poziția stabilită prin studii de specialitate și autorizate după aprobarea documentațiilor de urbanism aferente.

3.7.2. Zone funcționale.

-zona centrală care cuprinde în prezent principalele instituții și servicii publice se poate extinde în zona drumului județean (în loc Mercina) și a străzii perpendiculare incluzând loturile aferente fronturilor construite ale acestora. Procentul de ocupare în zona centrală va fi de mână la 45%.iar coeficientul de utilizare de max. 0,6

-zona de locuit a localității cuprinde terenurile ocupate cu construcții de locuințe, curți, anexe gospodărești și grădini. Suprafața zonei este suficientă pentru a primi pe lângă funcția de locuire și unele funcțiuni complementare organizate în spații private, servicii de tip profesional și de prestări de servicii nepoluante. Procentul de ocupare va fi de..... Un procent de ocupare mai ridicat fiind recomandat în zonele adiacente străzii principale din Vărădia și drumului județean în Mercina și a zonei centrale. Coeficientul de ocupare maxim este de 0,5 pentru locuințe și 1 pentru funcțiuni complementare.

-zona de locuit a localității Mercina se va menține în condițiile funcționale actuale. Sunt permise în zona de locuit amplasări de unități de prestări servicii și activități economice nepoluante.

PLAN URBANISTIC GENERAL VĂRĂDIA
MEMORIU GENERAL

- zona pentru instituții și servicii publice, cuprinde dotările comerciale de primă necesitate ce se vor amplasa în zona locuințelor.
- zona de servicii și activități nepoluante se va dezvolta în partea de vest a loc. Vărădia pe terenul limitrof drumului local și tot în partea de vest a loc. Mercina.
- zona aferentă drumurilor și străzilor se va conforma astfel încât să se asigure profilul transversal minim de 14 m între fronturile nou constituite.
- zona de spații verzi și de agrement va cuprinde amenajarea terenurilor de sport și alte dotări cât și amenajarea spațiilor verzi de aliniament.
- zona aferentă dotărilor tehnico-edilitare, reprezentată în prezent de terenul aferent posturilor de transformare și captării de apă potabilă se vor extinde în viitor prin realizarea rețelelor de apă-canal și a stațiilor de epurare.
- zona de gospodărie comunală cuprinde în prezent cimitirele și suprafețele neamenajate de colectare a deșeurilor menajere; cimitirele au o suprafață îngădită suficientă.