

FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+2E
SI PISCINA**

**Intravilan Biale-Herculane, str. Pecinisca, nr.61
C.F. 322849,**

Proiectant general:

**S.C. CONSART SRL
Arh. Laura Sima**

Data elaborării:

februarie 2023

LISTA DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general: S.C. CONSART S.R.L.

Arhitectură și urbanism: S.C. CONSART SRL S.R.L.

ARH. LAURA SIMA

C.ARH.DAVIDESCU L.

Edilitare – apă canal: ING. DAVIDESCU IOAN

Edilitare – electrice: ING. DAVIDESCU IOAN

RIDICARE TOPOGRAFICA ING. SPUNEI PETRU-OGGIN

STUDIU GEOTEHNIC GEOLOG GOLOPENTA NICOLAE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Foaie de capăt
Lista de responsabilități
Borderou
Memoriu de prezentare
Regulament local de urbanism aferent PUZ

Anexe:

- Certificat de urbanism
- Extras CF
- CI Ghinescu Lazar Sorin
- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica

B. PIESE DESENATE

Planșa U01	Plan de încadrare	sc.1:5000
Planșa U02	Analiza amplasare pensiuni str. Trandafirilor	-
Planșa U03	Situatia existenta- disfunctionalitati	Sc.1/1000
Planșa U04	Reglementari urbanistice	Sc. 1/500
Plansa U05	Reglementari edilitare	Sc. 1/500
Plansa U06	Propuneri mobilare urbana	Sc. 1/500
Planșa U07	Proprietatea asupra terenurilor	Sc.1:500

MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+2E SI PISCINA
	Intravilan Biale-Herculane, str. Pecinisca, nr.61 C.F. 322849, s. teren = 1350mp
Beneficiar:	Ghinescu Lazar Sorin
Proiectant general:	S.C. CONSART SRL Arh. Laura Sima
Data elaborării:	februarie 2023

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind amplasarea obiectivului: „ PUZ- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+2E SI PISCINA” **str. Trandafirilor, nr.61, C.F. 322849.**

Prezenta documentație are ca obiect realizarea în intravilanul orasului Baile-Trandarilor , a unei pensiuni turistice de 3 stele, pe un teren cu suprafața de **1350m²** teren ce face parte din UTR 12, conform PUG în vigoare (aprobat prin HCL nr.112 din 27.12.2018)

Delimitarea parcelei studiate este următoarea :

- la nord – parcela proprietate privata cu locuința unifamiliala cu regim de înălțime parter, proprietari Muica Remus si sotia Maria Livia, aliniata la frontul stradal existent; calcan inspre parcela studiată;
- la est – albia raului Cerna;
- la sud- parcela proprietate privata cu locuința unifamiliala cu regim de înălțime parter+1 etaj proprietari Sulma Ion, aliniata la frontul stradal existent; calcan inspre parcela studiată;
- la sud , strada Trandafirilor, arteră principală de circulație, cu 2 benzi de circulație.

Caracteristici ale amplasamentului:

- se constituie teren în intravilanul localității Baile-Herculane.
- se află adiacent unei străzi cu trafic intens, pe partea estica a strazii Trandafirilor și într-o zonă de locuințe colective / individuale și comerț / de servicii, cu regimuri de înălțime variabile (D/S+P+1+M).
- conform PUG în vigoare, se află în UTR 12, într-o zonă de locuințe individuale P+1, P+2 conform Reglementari PUG Baile-Herculane.

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL în curs de elaborare, zona studiată se

încadrează în zona de locuinte individuale izolate pe lot sau cuplate cu P+M, P+1+M, P+2+M.

Utilizari permise : amenajarea unor spatii comerciale la parterul constructiilor existente sau noi, servicii profesionale, sociale si persoane acceptabile in zone de locuinte, prin amenajarea unor spatii in constructii existente sau noi (cabnete medicale, birouri notariale, birouri de proiectare, pensiuni, etc).

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei sunt următoarele :

- Asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare obiectivelor propuse (pensiune turistica 3 stele)
- Reglementarea gradului de constructibilitate a terenului.
- Reglementarea amplasării construcției în interiorul parcelei.
- Asigurarea acceselor carosabile și pietonale la construcția propusă, asigurarea parcajelor necesare funcțiunii propuse
- Crearea de spații exterioare (terase exterioare) care să pună în valoare perspectiva asupra raului cerna și asupra muntelui Domogled.;
- Crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și persoanelor cu handicap în utilizarea spațiilor
- Asigurarea cu utilități a parcelei.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Consiliul Județean Caras-Severin, cu avizul Primăriei Baile-Herculane, Certificatul de Urbanism nr. 487 din 14.11.2022 beneficiar Ghinescu Lazar Sorin.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și normele metodologice de aplicare;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000
- Plan Urbanistic General al orașului Băile Herculane – proiect nr. 4061/1996, aprobat prin HCL nr. 16/23.03.1999;
- Planul de Management al Parcului National Domogled – Valea Cernei;
- Planul de Amenajare al Teritoriului jud. Caras-Severin, 2004-2014 – proiect nr. 97/4429/2003;
- Planul integrat de dezvoltare PIDU – 2012;
- Strategia de dezvoltare a orașului Baile Herculane, actualmente stațiunea balneară în conformitate cu prevederile HG 1016/2011;
- Strategia de dezvoltare a județului Caras-Severin
- Ghid de promovare a turismului activ, sportiv și de aventură din județul Caras-Severin;
- PUG Baile-Herculane și R.G.U.;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000

În zona imediat învecinată a amplasamentului nu s-au elaborat alte P.U.D.-uri sau PUZ-uri, cu excepția PUZ Penny, la capatul străzii Trandafirilor, disp. E6.

În urma analizării situației existente, se pot trage următoarele concluzii generale:

- terenul are o poziție importantă în cadrul zonei. Terenul se află pe strada Trandafirilor, principala cale de acces în Baile-Herculane, într-o zonă de locuințe colective / individuale și spații comerciale / de servicii, cu regimuri de înălțime variabile P, P+1E, P+1E+M, P+2E; P+4E (zona de blocuri existente) ;

- destinația de cazare, alimentare publica si agrement. De subliniat ca pe str. Trandafirilor, in ultimii 20 de ani, s-au construit multe pensiuni sau constructii autorizate ca si locuinte , dar care in realitate se folosesc pentru cazarea turistilor. Pensiunile : Vasy XL, Hercule, Charisma, Nobless, Sun Reno, Trandafirul Galben, Magic, Orhideea, Onix, Maty, Safrane, Versant, etc, sunt dispuse pe str. Trandafirilor, incepand de la podul de intrare in localitate si pana in zona centrala.
- pentru realizarea funcțiilor de cazare, alimentare publica si agrement pe parcela studiata, se propune organizarea in incinta a urmatoarelor zone functionale:
 - zona de cazare turistica (3 stele) in 12 camere duble;
 - zona de alimentare publica (restaurant cu o capacitate de 40 de locuri la mese, terasa, anexe) amplasata la parterul pensiunii;
 - zona de parcaje și circulații pietonale rezolvate ținând cont de accesele posibile pe parcela studiată;
 - zona de agrement (piscina/zacuzzi, terasa foisor);
 - zona spatii verzi amenajate (zone verzi, gradina)
 - spații tehnice la subsolul clădirii (centrala termica)
 - echipare edilitară pentru alimentarea cu apă, canalizare, electricitate, telefonie, etc.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

Terenul pentru care s-a realizat planul urbanistic zonal se află în partea de sud-vest a stațiunii balneo-climaterice Baile-Herculane, cu acces din strada Trandafirilor.

Întreaga zonă este mobilata de locuinte familiale sau colective, cu un regim de înălțime variabil, Partea de nord și de est fiind dominată de locuințe colective de P+4E , iar in rest fiind mobilata cu locuinte individuale in regim de inaltime parter. P+1E, P+1E+M si pensiuni.

Din punct de vedere al circulațiilor, profilul stradal de pe str. Trandafirilor este unul important, cu 2 benzi de circulație, fiind o stradă cu sens dublu, cu câte o banda pe sens si (partial) cu spatii de parcare in lungul strazii. Strada face legătura între zona centrală și DN6 (intrarea in Baile-Herculane).

Prin urmare, datorită bunei poziții a parcelelor (inca) libere, atât din punct de vedere a traficului și circulației majore, cât și din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea turistica propusa, se preconizează că acest tip de funcțiuni se vor dezvolta și în continuare pe str. Trandafirilor.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul este situat în sud-vestul orasului Baile-Herculane , str. Trandafirilor fiind principala strada de acces in statiune, din DN6 .

Vecinătățile sunt urmatoarele:

- la nord – parcela proprietate privata cu locuința unifamiliala cu regim de înălțime parter, proprietari Muica Remus si sotia Maria Livia, aliniata la frontul stradal existent; calcan inspre parcela studiata;
- la est – albia raului Cerna;
- la sud- parcela proprietate privata cu locuința unifamiliala cu regim de înălțime parter+1 etaj , proprietari Sulma Ion, aliniata la frontul stradal existent; calcan inspre parcela studiata;
- la sud , strada Trandafirilor, arteră principală de circulație, cu 2 benzi de circulație si , (partial) parcaje in lungul strazii..

Suprafața terenului studiat este de **1350 m²**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Statiunea Baile Herculane este situata in partea de sud-est a Județului Caras Severin (in regiunea istorica Banat), la extremitatea vestica a Carpatilor Meridionali, fiind invecinata cu Muntii Mehedinti la vest si cu Muntii Cernei la est si localizata in Valea Cernei, pe ambele maluri ale raului, aproape de locul unde acesta se intalneste cu raul Belareca, la o distanta de circa 18 km in amonte de varsarea Cernei in fluviul Dunarea.

Baile Herculane este cel mai mic oras intre cele opt localitati urbane ale județului, dupa numarul de locuitori.

Situata pe Valea Cernei, la 5 km de principala artera ce leaga vestul tarii de Bucuresti -E 70 si de calea ferata internationala Bucuresti-Timisoara-Budapesta-Viena, statiunea Baile Herculane este accesibila si pe calea fluviala a Dunarii fie dinspre vest: Viena-Budapesta-Belgrad-Orsova, fie dinspre est: Sulina-Galati - Drobeta Turnu Severin-Orsova.

Asezarea statiunii pe Valea Cernei, la o altitudine de 168 m, pe aceeasi paralela cu Nisa si Venetia, ii confera statiunii un climat agreabil cu influente mediteraneene. Principalul elemente al cadrului natural , care delimiteaza la est parcela este albia raului Cerna. In plus, de pe amplasament este o panorama spectaculoasa spre masivul Domogled. In prezent terenul este în totalitate neamenajat. Pe amplasament a existat o cladire care a fost demolata si amplasamentul este in prezent liber de sarcini.

Stațiunea Băile Herculane face parte din **Parcul Național Valea Cernei**, al doilea ca mărime din țară . Altitudinea la care se situează stațiunea este de 168 de metri, aici respirându-se un aer ionizat similar celui de la o înălțime de 3000 de metri.

Coordonate geografice: 45°52' latitudine nordică, 23°52' longitudine estică.

Clima acestei zone poate fi incadrata intr-un climat continental temperat, putandu-se afirma ca exista un microclimat datorat unor elemente locale, precum forma de caldare a reliefului localitatii a stratul de pulberi aflat in atmosfera si a raului Cerna. Raul, fiind situat in zona subcarpatica are un climat carpatic.

Temperatura medie anuala este de +9,6°C, media lunii celei mai reci – ianuarie este de -2,8°C si media lunii celei mai calde este de +20,2°C in luna iulie. In timpul iernii temperatura scade la -20°C, -25°C, iar vara poate atinge temperaturi de +40°C. Din cauza curentilor de aer care provin de la raul Cerna, in unele perioade ale anului, temperaturile sunt mai scazute decat in regiunile alaturate.

Temperaturile extreme evidentiaza o amplitudine termica absoluta de 71,3°C.

Băile Herculane are o climă de tip depresionar, având influențe vestice submediteraneene. Din punct de vedere climatic, Valea Cernei se găsește la interferența influențelor climatice vestice și sud-vestice. Acest lucru este favorabil iernilor blânde cu precipitații abundente, în special sub formă de ploaie la altitudini mai joase și a verilor instabile cu averse frecvente, însoțite de descărcări electrice.

Cantitatea de precipitații medii anuale se află în jurul valorii de 760 mm. Temperatura medie anuală este de 10,5°C, iar presiunea medie atmosferică ajunge la 750,6 mb.

Vânturile dominante sunt cele de sud, viteza lor medie fiind redusă: 1,6 m/s. Acest lucru se datorează în principal faptului că stațiunea este înconjurată de masive împădurite ce o pun la adăpost de curenți.

Durata medie a zilelor fara inghet este de 195-200 zile, prima zi cu gheata fiind, de obicei, la

mijlocul lunii octombrie si ultima la sfarsitul lunii martie.

Coordonatele geografice sunt 22.414167° longitudine estica si 44.878611° latitudine vestica, la intretaierea paralelei nordice 44°52' cu meridianul estic 23°30'.

Morfologic, Valea Cernei, de origine tectonica, are in cea mai mare parte versanti abrupti, rectilinii, cu o verticalitate pronuntata si inaltimi care ajung pana la 400-500 m. In perimetrul acestei zone apare o diversitate accentuata de roci, de la sisturi cristaline la roci sedimentare. Fiecare dintre aceste roci imprima o nota aparte reliefului. Fundamentul Vaii Cerna este constituit din granit, care apartine unui anticlinal.

Partea apuseana a anticlinalului este bine dezvoltata, fiind formata dintr-o cununa de calcare masive, acoperita de straturi de marne de varsta Cretacului Inferior, peste care sau asternut o serie de straturi jurasice si cretacice rasturnate, incheigate la randul lor de sisturi cristaline. Un aspect demn de luat in seama este asimetria bazinului Cernei.

De la obarsie si pana la treimea inferioara, versantul drept este constant mai inalt, cu cateva sute de metri fata de cel opus. Spre varsare, insa, se constata o schimbare a modului de distribuire a inaltimilor, in timp ce culmea vestica din Varful Arjana (1513 m) scade treptat pana sub 900 de metri.

Inaltimile din est, chiar din dreptul Bailor Herculane se mentin la peste 1000 m (Domogled, 1500 m). Partea sudica a Muntilor Cernei apartin in cea mai mare parte domeniului autohton: un complex de roci cristaline, sisturi cloritoase verzi, gnaise granulare.

Geologic, localitatea Baile Herculane se situeaza in zona de contact geologic dintre formatiunile cristalofiliene ale faciesului amfibolitic si cele apartinand complexului petrografic cristalofilian, de varsta anteproterozoic superior-paleozoic.

Cele mai mari inaltimi corespund sisturilor cristaline, iar in partea de sud si vest se afla conglomerate, gresii, sisturi argiloase si calcare.

Conform Legii 575/2001 – PATN – Sectiunea a V-a - zone de risc natural, orasul Baile Herculane se afla in zona de risc natural seismic – zona VII (Intensitate seismica exprimata in grade MSK) si in zona cu risc de inundatii pe cursuri de apa.

Cod de proiectare seismica - Partea I prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P100-1/2013 amplasamentul prezinta o valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani. Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns este $T_c = 0,7''$ - sec.

2.4. CIRCULATIA

În prezent accesul pe parcelă se poate face de pe str. Trandafirilor. Prin propunere, se va menține accesul auto existent pe parcelă, de pe str. Trandafirilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan.

Din punct de vedere juridic, parcela pentru care s-a cerut Certificatul de Urbanism este deținută de Ghinescu Lazar Sorin, conform **C.F. 32849** , **suprafata parcelei = 1350mp**.

ALINIAMENTE:

– aliniamentul stradal de pe latura sud-estica a străzii Trandafirilor (latură pe care se află și terenul ce face obiectul prezentului PUZ) este unul discontinuu și este dat de clădirile de locuințe individuale și cele de servicii / comerț așezate fie pe limita de proprietate, fie (mai ales pensiunile) retrase fata

de aliniamentul stradal, astfel incat spre strada sunt organizate parcarile (vezi plansa U02 - Analiza situatiei existente privind amplasarea parcarilor pensiunilor existente pe str. Trandafirilor).

– aliniamentul stradal existent in imediata vecinatate a parcelei , de pe latura sudică a străzii este unul preponderent continuu, dar la cateva parcele distanta , frontul este discontinuu, întrucât există constructii de turism retrase față de limita de proprietate.

FUNCTIUNI :

Orasul Baile Herculane este statiune turistica de interes national.

Zona este ocupată preponderent de locuințe individuale, unele cu specific rural, cu regim de înălțime redus : P, P+1E, P+1E+M, cu finisaje modeste dar și de locuințe colective cu un regim de înălțime de maxim P+4E construcții edificate între anii 1970-1980.

Complementare locuirii mai sunt și alte funcțiuni cu caracter public: servicii, comerț, turism (Trandafirul Galben cu un regim de înălțime de P+1e+M, Pensiunea Magic (P=2E+M), Pensiunea Nobless, pensiunea Adriana, etc) și spații comerciale de mici dimensiuni dezvoltate spre strada , mai ales la parterul clădirilor de locuințe.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Căi de comunicație:

– Zona studiată este o zonă de acces in Baile-Herculane și este străbătută, de la sud-est la nord- vest de strada Trandafirilor, strada ce face legatura de la intrarea in localitate (DN 7 -gara Baile-Herculane, cu zona centrala noua a statiunii).

–

– Delimitarea parcelei studiate este făcută de :

– la nord – parcela proprietate privata cu locuința unifamiliala cu regim de înălțime parter, proprietari Muica Remus si sotia Maria Livia, aliniata la frontul stradal existent; calcan inspre parcela studiată;

– la est – albia raului Cerna;

– la sud- parcela proprietate privata cu locuința unifamiliala cu regim de înălțime parter+1 etaj , proprietari Sulma Ion, aliniata la frontul stradal existent; calcan inspre parcela studiată;

– la vest , strada Trandafirilor, arteră principală de circulație, cu 2 benzi de circulație si (partial) parcaje in lungul strazii..

b) Alimentarea cu apă și canalizare

În apropierea zonei , in lungul trotuarului str. Trandafirilor, există rețele de alimentare cu apă și canalizare, figurate pe planul de lucrari edilitare:

- *retea de apă potabila*: - str. Trandafirilor – ø 100 mm;

- *retea de canalizare*: - str. Trandafirilor – ø 1200/1420 cm.

c) Alimentarea cu energie electrică

În cadrul terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul. Adiacent terenului, pe str. Trandafirilor , există linii electrice aeriene LEA 0.4 kV cu o zonă de protecție de 1m în plan orizontal și vertical.

d) Telefonizare

În zonă studiată, conform aviz Telekom SA nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de propunerea în cauză.

e) Rețea de televiziune în cablu
În zonă există rețea urbană de televiziune în cablu.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent, categoria de folosință curți construcții, cu funcțiunea dominantă de locuire, deci fără surse de poluare semnificativă a mediului.

În prezent în zona studiată există un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

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

Raul Cerna delimitează parcela la est.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, distanțe față de limitele parcelei, indicatori urbanistici.

STUDIUL GEOTEHNIC

A fost realizată un studiu geotehnic în scopul elaborării acestei documentații.

Coordonatele geografice sunt 22.414167° longitudine estică și 44.878611° latitudine vestică, la intersecția paralelei nordice 44°52' cu meridianul estic 23°30'.

Amplasamentul prezintă o valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ - sec.

Conform Legii 575/2001 – PATN – Secțiunea a V-a - zone de risc natural, orașul Baile Herculane se află în zona de risc natural seismic – zona VII (Intensitate seismică exprimată în grade MSK) și în zona cu risc de inundații pe cursuri de apă.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Prin contextul urbanistic zona studiată se definește ca o subzonă de locuințe individuale cu regim de construire mic, de tip urban LMu 3/12.

Utilizările permise sunt următoarele :

- Spații comerciale

Spații pentru servicii - Cabinete medicale, birouri, pensiuni. În conformitate cu P.U.G. în curs de elaborare zona studiată se încadrează în zona cu funcțiuni mixte (locuințe dar și pensiuni, spații comerciale, servicii) de tip subcentral, dezvoltată în lungul principalei artere de circulație de acces în orașul Baile-Herculane (str. Trandafirilor).

Intrucât PUG Baile-Herculane nu a mai fost actualizat din anul 2000, în zona se constată multiple difuncționalități și priorități urbanistice.

NR. CRT.	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
1	LIPSA DE TROTUARE CONTINUE PENTRU PIETONI IN LUNGUL STRAZII TRANDAFIRILOR, LIPSA PARCAJE IN LUNGUL STRAZII LIPSA MOBILIER STRADAL	MODERNIZAREA TROTUARELOR, A PARCARILOR SI INTRODUCEREA UNEI PISTE DE BICICLETE
2	FONDUL CONSTRUIT EXISTENT ESTE AMESTECAT, EXISTA CLADIRI CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTE INDIVIDUALE DE TIP RURAL SI INSERTII SI MULTE CLADIRI CU DESTINATIE TURISTICA , IN PARTE NECLASIFICATE SI NEFINALIZATE	FINALIZAREA CONSTRUCTIILOR INCEPUTE SI REALIZAREA DE AMENAJARI EXTERIOARE LA IMOBILELE CU DESTINATIE TURISTICA, RESPECTIV AMENAJAREA PARCARILOR PROPRII, A IMPREJMUIRILOR, A ZONELOR VERZI DE PE PARCELE SI A MALURILOR CERNEI (LA INCINTELE CARE BENEFICIAZA DE DESCHIDERE LA RAU)
3	ZONE VERZI NEAMENAJATE IN LUNGUL STRAZII TRANDAFIRILOR	MODERNIZAREA ZONELOR VERZI , A MOBILIERULUI STRADAL SI A PUBLICITATII STRADALE
4	INTERSECTII DIFICILE, FARA VIZIBILITATE	MODERNIZAREA INTERSECTIILOR
5.	LIPSA CANALIZARE PLUVIALA IN LUNGUL STRAZII TRANDAFIRILOR	INTRODUCEREA CANALIZARII PLUVIALE

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare pe viitor a cadrului natural existent prin amenajarea malului raului Cerna. De aceea, se propune interdicție permanentă de amplasare a investiției de-a lungul malului raului pe o fasie de protecție de 15m pentru valorificarea pe viitor a prezentei Cernei în spațiul urban.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenului din zona studiată prin documentația de față presupune menținerea profilelor stradale existente.

- Se organizează accesul în incinta din str. Trandafirilor;
- Se asigură o parcare pentru 10 autoturisme, la nivelul terenului , dintre care și un loc de parcare pentru mașina persoane cu handicap locomotor;
- Se asigură accesul mașinilor de intervenție a pompierilor la două fațade ale clădirii pensiunii prin realizarea unui pasaj carosabil pe sub clădirea propusă, prin care va asigură aprovizionarea și accesul mașinilor de intervenție și la fațada posterioară a clădirii;
- Numărul de locuri de parcare (10) este corelat cu numărul de camere de cazare (12 camere de cazare de 2 persoane).

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop:

- generarea unei zone cu funcțiuni mixte de tip subcentral adiacentă str. Trandafirilor.
- regim de înălțime propus maxim (D/S+)P+2E.
- racordarea la sistemele centralizate existente de alimentare cu apă și canalizare, energie

electrică.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare.

Prin prezenta documentație se dă posibilitatea ca pe terenul studiat, să se amplaseze un imobil cu funcțiunea de PENSIUNE 3 stele, cu spatii de cazare, alimentare publica, agrement, spatii tehnice si anexe.

Subsolul clădirii poate acomoda spații tehnice conexe.

La parterul clădirii pot fi spații de dotări și servicii cu caracter public, iar la etajele 1, si 2 vor amplasa cate 6 camere de cazare de 2 persoane/nivel.

Nivelul minim de dotare si dimensionare a spatiilor de cazare va asigura incadrarea unitatii turistice la minim 3 stele.

În definirea soluției s-a ținut cont de specificul rezidențial al zonei și de prezența cladirilor turistice existente , care generează un flux mai mare de circulație în zonă.

La noul imobil, parterul spre spațiile publice va avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public, servicii și comerț sau spații anexe aferente cazării.

Parcela va dispune de un singur acces auto. Accesul pe parcelă și pentru parcaje se va face de pe strada Trandafirilor.

Se va păstra profilul stradal existent cu circulație pe ambele sensuri.

Pe parcelă se vor rezerva zone special amenajate pentru acces public cu alei pietonale și zone verzi si o zona de agrement (piscina si jacuzzi exterior).

IN LIMITA PROPRIETATII INSCRISE IN CF32849 BAILE HERCULANE				
BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Zona de circulatii auto (inclusiv parcare)			320	23,70
Zona de circulatii pietonale			80	5,93
Zona cu spatii verzi			500	37,04
Zona agrement (piscina, terase)			150	11,11
TOTAL ZONA STUDIATA	1350	100	1350	100
SUPRAFATA CONSTRUITA			300	22,22
SUPRAFATA DESFASURATA			800	
POT MAXIM			25	
CUT MAXIM			0,60	
I. H max. atic fata de C.T.S. =10m				
II. Constructii cu regim de inaltime: S+P+2E				

Amplasarea construcțiilor

Zona maximă de implementare a clădirii propuse va fi de 300mp (25x12m).

Anplasarea cladirii fata de limitele de proprietate va respecta urmatoarele retrageri:

- față de limita de proprietate de pe latura nordică (limita laterala) –clădirea se va retrage la minim 0,60m, respectand prevederile Codului Civil

- față de limita de proprietate de pe latura sudică (limita laterală) –clădirea se va retrage la minim 0,60m, respectând prevederile Codului Civil
- clădirea va fi retrasă față de aliniamentul stradal existent cu 25m, asigurându-se astfel suprafața necesară asigurării accesului în incintă și a 10 locuri de parcare;
- în lungul albiei râului Cerna se propune o zonă de restricție de construire pe o lățime de 15m.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Dezvoltarea echipării edilitare pe amplasamentul studiat se va realiza prin extindere rețelelor existente, pe terenuri aparținând domeniului public și prin realizarea rețelelor de incintă.

Alimentare cu apă

Suprafața totală a zonei studiate este de **1350 m²**, zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcționale, destinația de zonă de servicii (cazare, alimentație publică și agrement), care se află în intravilanul stațiunii (orasului) Baile-Herculane. .

Sursa de apă pentru asigurarea necesarului de apă potabilă și de incendiu pentru construcțiile propuse va fi rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a orasului Baile Herculane, rețea administrată S.C. AQUACARAS S.A, existentă pe str. Trandafirilor, ø 100 mm.

Pentru alimentarea construcției proiectate, se propune executarea unui bransament de apă perpendicular pe conducta existentă, confecționat din teava de polietilenă PE-HD, Pn 6 atm, De.32x2 mm, lungimea acestuia fiind de L= 30m, care va asigura necesarul de apă potabilă al consumatorilor din imobil.

De asemenea, la cca 1,5 m față de limita de proprietate (pe domeniul public) se va monta un camin de apometru pentru măsurarea debitului de apă consumat.

Debitul necesar de apă este: $Q_{APĂ\ RECE} = 3\text{ mc/h}$

a. Canalizarea menajera

Canalizarea menajera propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajera al orasului Baile Herculane (aflat în administrarea s.c. AQUACARAS S.A.) de pe str. Trandafirilor , conducta tip ovoid D=1200/1420 cm.

Se propune executarea unei conducte de racord la rețeaua de canalizare menajera existentă, racord menajer care se va executa din tuburi din PVC-KG, D=160 mm, L=30 m. Canalizarea propusă va funcționa gravitațional și se va amplasa pe domeniul public, perpendicular pe rețeaua existentă pe strada Trandafirilor.

Acest racord menajer preia și debitul de apă pluvială pre-epurată, colectat de pe acoperiș și platforma betonată din curtea pensiunii .

Acest debit pluvial este descărcat treptat în canalizarea mixtă propusă, după momentul ploii, pentru a nu încărca debitul în conducta menajera.

Înainte de racordul conductei de canalizare pluvială la canalizarea menajera propusă se va monta un camin de debitmetru, care să contorizeze volumul de apă de ploaie preluat în canalizarea menajera. Apele de ploaie se descarcă în conducta de racord printr-o conducta de refulare.

Apele uzate mixte sunt descărcate în final la stația de epurare a orasului .

Debitul de ape uzate pe întreaga incintă evacuată la canalizarea orasului este :
 $q_{men} = 3l/s \times 0,60 = 1,80l/s$

b. Canalizarea pluviala

Apele pluviale vor fi colectate de pe acoperisuri, parcare si drumuri prin intermediul unei retele pluviale ingropate, din tuburi PVC-KG cu diametrul $D=315$ mm, trecute printr-un separator de namol si hidrocarburi si stocate intr-un bazin de retentie ingropat de 10mc. De aici apele de ploaie pre-purate vor fi evacuate in canalizarea menajera proiectata, urmand sa ajunga in canalizarea orasului, existenta pe strada Trandafirilor.

Lungimea retelei de canalizare pluviale este 63 m, realizată din tuburi PVC-KG, $D=315$ mm. Debitul de ape pluviale este: $Q_{PL} = 23,06$ l/s. Volumul bazinului de retentie este de 10 mc.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole sau gaigere, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a zonei se va face prin extinderea rețelelor electrice existente în zonă (LEA 0,4kV), cu acordul distribuitorului E-distribuție BANAT, la momentul în cauză.

Zona este alimentata de o linie electrica aeriana cu tensiunea de 0,4 Kv, amplasata in lungul strazii Trandafirilor.

Conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice din 09.03.2007, zona de protecție și zona de siguranță respectă prevederile a LEA se delimitează la 0,1 m în exteriorul conductoarelor extreme ale liniei.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor din zona studiata, s-a propus realizarea unui bransament de energie electrica.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de firme autorizate și se vor executa de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

Bilanțul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel :

$P_i = 20kW$, $P_s = 30 Kw$

d) Telecomunicații si televiziune prin cablu

La comanda beneficiarului, operatorii de specialitate vor extinde rețelele de cablare TV învecinate.

De la aceste rețele se va realiza un bransament individual la obiectivul cu dotări și servicii publice.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; I7-2011; NTE 007/08/00; P 118-1999).

3.7. PROTECTIA 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.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 35% din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

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

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

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Se propune ca pe viitor sa se aiba in vedere dezvoltarea malurilor Cernei și exploatarea luciului de apă. De aceea, in lungul malului , se instaureaza o zona de restrictie definitiva de construire cu latimea de 15m.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan din zona în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

1.b. Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren construcții, intravilan. Raportul mediu natural-mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

1.d. Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de cazare. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centrala termica generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor ,se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: fiind o clădire de cazare a turistilor, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

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

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute)

2.b. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere, amplasamentul fiind la o distanță de peste 25 km față de graniță.

2.d. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirea propusă. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, clădirea va fi incombustibilă, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat. Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale, cu excepția râului Cerna, care delimitează la est amplasamentul studiat.

2.f.ii – Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

2.f.iii – Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este sub 30%, rămân în zonă platforme, parcaje, spații verzi amenajate (peste 30%).

2.g. Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional. Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Lista obiectivelor de utilitate publică

	Denumirea lucrării:	Categoria de interes:	Suprafața lucrării:
Cazare turistică	Pensiune turistică	vizitatori	300 m ²
Spații exterioare amenajate , agrement	Terase	vizitatori	150 m ²
	Spații verzi	vizitatori	500 m ²
Circulații	Alei pietonale	vizitatori	80 m ²
	Parcări	vizitatori	160 m ²
	Alee carosabilă	vizitatori	160 m ²

Terenul care face obiectul P.U.Z. este domeniu privat d.lui Ghinea Lazar Sorin.

3.9.SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirii pensiunii se va face în zone sigure, pe terenul salubru care va asigura:

- a) protecția turistilor și angajaților față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

3.9.2 - La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.

3.9.4 - Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe

baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9.5 - Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

3.9.6 - Amplasarea clădirilor se va face în așa fel încât va asigura însorirea încăperilor din locuințele învecinate pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă.

3.9.7 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații amenajate pentru parcare autovehiculelor turistilor , situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit ale locuințelor învecinate; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

3.10 COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică), după cum urmează:

- Amenajare acces carosabil și pietonal (parte carosabilă, trotuare, parcaje și spații verzi)
 - Rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).
- Acestea pot fi suportate de elaboratorul P.U.Z. , de dezvoltatorul direct.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel rețele edilitare, spații verzi.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că reglementările și propunerile plan urbanistic vor spori gradul de atractivitate a zonei și se vor rezolva o serie de probleme de urbanistic.

Conform Temei-Program, prezenta documentație P.U.Z. împreună cu R.L.U. se va concentra asupra următoarelor aspecte esențiale pentru asigurarea administrației publice locale cu un ACT DE AUTORITATE viabil:

- Analizarea zonelor funcționale și a disfuncționalităților existente
- Propunerea unor reglementări unitare, raportat la funcțiunile admise ale zonei, indicii caracteristici (POT, CUT, înălțime, distanțe fata de limitele parcelei, accese)
- Detalierea prevederilor referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor (amplasare, dimensionare, realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori).

Această zonă centrală nouă (dezvoltată în secolul XX) conține zona de locuințe colective din Orașul Băile Herculane (blocuri P+4E) , precum și locuințe unifamiliale cu regim mic de înălțime (P+P+1, P+M) și, de data recentă (circa max.20ani) , dotări turistice (pensuni și alimentație publică).

Valoarea "verde", a zonei se poate amplifica prin crearea unui parcurs pietonal care să lege cele două maluri ale Cernei cu zona de cazare învecinată. Greu accesibile la nivelul apei și cu un număr limitat de poduri auto sau legături pietonale, acestor maluri li se poate acorda o importanță

deosebită, prin crearea de spații urbane atractive (alei pietonale, piste de bicicletă, zone de stat) și mobilier urban „tipizat”, mai aproape de luciul de apă – și chiar peste el, dacă e posibil (mai ales că aici debitul este controlat și riscul de inundații este scăzut).

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că pensiunea de 3 stele , cu servicii de alimentare publica si dotari de agrement se integrează bine în zonă și că investiția care se dorește a se realiza este oportună dezvoltării zonei.

Întocmit,

Specialist RUR cu drept de semnătură,
arh. Laura Sima

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.

„CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA P+2E SI PISCINA”

ZONĂ LOCUINȚE, DOTĂRI, SERVICII, INCLUSIV CAZARE

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele parcelei intravilane, amplasate limitrof Strazii Trandafirilor (arteră principală de circulație, cu 2 benzi de circulație) și albiei raului Cerna, proprietate privată a d.lui Ghinea Lazar Sorin.

Delimitarea parcelei studiate este făcută de :

- la nord – parcela proprietate privată cu locuința unifamilială cu regim de înălțime parter, proprietari Muica Remus și soția Maria Livia, aliniată la frontul stradal existent; calcan înspre parcela studiată;
- la est – albia raului Cerna;
- la sud - parcela proprietate privată cu locuința unifamilială cu regim de înălțime parter+1 etaj, proprietari Sulma Ion, aliniată la frontul stradal existent; calcan înspre parcela studiată;
- la vest, strada Trandafirilor, arteră principală de circulație, cu 2 benzi de circulație și (parțial) parcele în lungul strazii..

Limita parcelei studiate este figurată în planșa Plan Reglementări Urbanistice a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața parcelei este de 1350 m².

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 ale construcțiilor ce se vor aplica.

În perimetrul zonei funcționale menționate mai sus, eliberarea autorizațiilor de construcție se va face pe baza reglementărilor ce urmează.

În acest perimetru se propune dezvoltarea unei structuri funcționale cu servicii turistice (cazare, alimentație publică, agrement cu un procent de ocupare maximă a terenului de 25%.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul orașului Baile Herculane.

PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru zona funcțională aferentă PUZ, prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

cap. 1 - Generalități

cap. 2 - Utilizarea funcțională

cap. 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În cap. 1 - Generalități se detaliază:

- art. 1 – tipul de subzonă funcțională
- art. 2 – funcțiunea dominantă a zonei
- art. 3 – funcțiunile complementare admise ale zonei

În cap. 2 – Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

- art. 4 – utilizări permise
- art. 5 – utilizări permise cu condiții
- art. 6 – interdicții temporare
- art. 7 – interdicții definitive (permanente).

În cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor:

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii în completarea art. 17-24 din R.G.U.

cu referire la:

- art. 8 – orientarea față de punctele cardinale
- art. 9 – amplasarea față de drumurile publice
- art. 10 – amplasarea față de aliniament
- art. 11 – amplasarea în interiorul parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din R.G.U.

cu referire la :

- art. 12 – accese carosabile
- art. 13 – accese pietonale

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din R.G.U. cu

referire la:

- art. 14 – racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente
- art. 15 – realizarea de rețele tehnico-edilitare
- art. 16 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor în completarea art. 30,

31, 32 și 15 din R.G.U. cu referire la:

- art. 17 – înălțimea construcțiilor
- art. 18 – aspectul exterior
- art. 19 – procentul de ocupare al terenului

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33,

34 și 35 din R.G.U. cu referire la:

- art. 20 – parcaje art.
- 21 – spații verzi
- art. 22 – împrejurimi.

Cap. 1 Generalități

Art. 1. Definirea funcțiilor aferente parcelei studiate

Pe parcela studiată se propun mai multe tipuri de zone functionale, conform planșei U04 Plan reglementări urbanistice:

• Zona de cazare turistică

Pensiune turistică

Regim de înălțime :S+P+2E

Dimensiuni maxime în teren : 25 m x 12 m

Suprafață construită :300 m²

• Zona de circulații auto

Drum de acces de 4 m lățime, având în total o suprafață carosabilă de 320 m² din care :

- suprafață parcaři (10 locuri): 160 m²
- suprafață drum 160 m²

- **Zona circulațiilor pietonale**
- Suprafață alei pietonale, terase și scări 80m²

- **Zona agrement piscina si terasa**
- Suprafață piscina, terase 150 m²

- **Zona cu spații verzi amenajate**
- Suprafață spații verzi: 500m² (adică 37,04%)

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de cazare – înălțime maxima admisa de S+P+2E, pensiune de 3 stele, cu capacitatea de 12 camere duble de cazare (24 locuri).

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei studiate

- funcțiuni complementare cu acces public ; alimentatie publica (restaurant 40 locuri la mese) si dotari de agrement (terase, piscina)
- spații verzi amenajate.
- accese carosabile, pietonale, parcaje.
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

❖ **Zona pentru cazare,**

Cap. 1 Generalități

Art. 1. **Definirea funcțiilor aferente parcelei studiate**

Zona dedicată pentru cazare, de densitate medie și zonă cu dotări, servicii cu o structură urbană coerentă.

Art. 2. **Funcțiunea dominantă**

Este cea de cazare a turistilor și dotări servicii, cu un caracter urban cu un regim de înălțime maxim admis de S+ P+2E

Art. 3. **Funcțiunile adiacente** admise ale zonei studiate :

- funcțiuni complementare cu acces public ; alimentatie publica (restaurant 40 locuri la mese) si dotari de agrement (terase, piscina)
- spații verzi amenajate.
- accese carosabile, pietonale, parcaje.
- rețele tehnico – edilitare și construcții aferente.

Cap. 2 Utilizarea funcțională

Art. 4. **Utilizări permise:**

Parcelă ce acomodează o structură funcțională cu cazare , dotări, servicii cu regim de înălțime maxim admis de (D/S+) P+2E

- funcțiuni conexe de cazare conform cerințelor de clasificare a unității (pensiune).
- funcțiuni complementare admise zonei: agrement, spații verzi, parcare;
- alimentație publică , cu un număr de maxim 40 locuri;

Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții

Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților , să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Art. 6. Interdicții temporare de construire

Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

Art. 7. Interdicții definitive de construire

Sunt interzise următoarele:

- construcții și amenajări care prin natura, volumul și aspectul lor sunt incompatibile cu securitatea, salubritatea și confortul zonei.
- tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri, care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic, pentru locuitorii zonei
- activități de depozitare;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau parcelele adiacente;
- anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor.
- depozite de deșeuri.

Cap. 3 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Regulile de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.2. Art. 8. Orientarea față de punctele cardinale.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Amplasarea construcțiilor de locuințe se va realiza conform Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

Art. 9. Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de cazare este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Art. 10. Amplasarea față de căile navigabile existente și cursuri de apă cu potențial navigabil

Nu este cazul

Art. 11. Amplasarea față de căile ferate din administrarea S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Art. 13. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei

Nu este cazul.

Art. 14. Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcției în cadrul parcelei se va realiza conform planșei U04 Plan de reglementări urbanistice, astfel:

- Pentru rezolvarea accesului și a parcajelor necesare funcțiunii, clădirea pensiunii se va retrage la 25m față de aliniamentul stradal . Se consideră aliniament limita dintre suprafața de teren aflată în proprietate privată și suprafața de teren aflată în proprietate publică.

Astfel, se amplasează pensiunea propusă similar cu celelalte pensiuni existente, conform planșei U02- Analiza amplasării pensiunilor pe str. Trandafirilor.

Mentionăm că pe str. Trandafirilor, care beneficia de multe parcele neconstruite , în perioada 2000-2022 au fost construite foarte multe pensiuni și aceasta dezvoltare nu a fost prevăzută în PUG Baile-Herculane, care nu a fost actualizat din anul 1996.

Prin urmare, prezentul regulament propune retragerea construcției de la aliniamentului existent de pe latura vestică a străzii Trandafirului (latură pe care se află și terenul ce face obiectul prezentului PUZ), ce este (în zona imediat apropiată , unul continuu și este dat de clădirile de locuințe individuale așezate pe limita de proprietate, conform planșei de situație existentă.

Art. 15. Amplasarea în interiorul parcelei

Astfel, zona de implantare maximă a clădirii va respecta următoarele:

- față de limita nordică (vecin Muica) , se va retrage cu cel puțin 0.60 m față de limita de proprietate.
- față de limita sudică, (vecin Sulma) se va retrage cu cel puțin 0.60 m față de limita de proprietate.
- față de limita estică (str. Trandafirilor) se va retrage cu cel puțin 25m față de limita de proprietate.
- față de limita Vestică (raul Cerna) , se va retrage cu cel puțin 50 m față de limita de proprietate.
- Conturul balcoanelor: fata de limitele laterale balcoanele vor respecta o distanță minimă de 2.00 m conform Cod Civil.
- Parcajele supraterane din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele laterale ale parcelei, în condițiile respectării prevederilor Ordinul nr. 119/2014, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).
- Amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 16. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice. Este permis un singur acces carosabil la parcelă cu lățimea maximă de 4,00 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestuia. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea de învelișuri permeabile.

Art. 17. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 18. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existentă.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

Toate clădirile propuse pe parcelă se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Pensiunea va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

Art. 19. Realizarea de rețele tehnico-edilitare.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran.

Art. 20. Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Alimentare cu apă-canal

În funcție de evoluția extinderii rețelelor, se vor realiza racorduri la sistemele de echipare centralizată a orașului Baile-Herculane.

Alimentare cu căldură

Construcția propusă va fi prevăzută cu o centrală termică proprie de uz gospodăresc pentru producerea agentului termic de încălzire și prepararea apei calde menajere. Combustibilul folosit se propune a combustibil solid (lemne) și pompe de clădire.

Retea gaze naturale

Nu este cazul

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va asigura printr-un racord la rețeaua existentă, din sursă SC E-distribuție BANAT SA. Racordul se va realiza folosind cablu subteran (LES 20kV) sau aerian, de la care se vor realiza bransamentele individuale la fiecare consumator.

Strada Trandafirilor , pe care se află și parcela ce face obiectul PUZ este dotată cu iluminat stradal, realizat pe stâlpii rețelilor de joasă tensiune, cu corpuri tip stradal cu lămpi cu vapori de mercur sau sodiu 250 W (PHILIPS).

Toate lucrările se vor realiza de către SC ENEL ELECTRICA BANAT SA, conform proiectelor elaborate de aceasta.

Telefonie

În funcție de cerințele de dezvoltare ale zonei, TELEKOM-ul va extinde rețelele de telefonie în zonă, pe baza propriilor studii.

Rețea TVC

În funcție de solicitările beneficiarilor și a dezvoltărilor zonei se va extinde și rețeaua urbană de televiziune în cablu.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 21. Parcelarea

Prezentul regulament vizează o singura parcelă, pe care se propune în cadrul unei limite de construibilitate corespunzătoare, o structură cu funcțiunea de cazare.

Art. 22. Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.119 pentru aprobarea Normelor de igienă, actualizat prin Ordinul nr. 994/2018) și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- regimul de înălțime maxim admis este de (D/S+)P+2E.
- înălțimea maximă la cornișă a construcțiilor propuse, măsurată de la cota trotuarului, va fi de 10 m, fără a depăși regimul maxim admis.

Art. 23. Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor cu aceeași funcțiune din zona înconjurătoare.

Se va respecta Regulamentul Local de Urbanism, (conform PUG Baile-Herculane în curs de avizare,) referitor la aspectul exterior al clădirilor noi.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei

înconjurătoare.

b) Fațade

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi: alb, alb-crem natur, ocru, culori armonizate în general – culori calde.

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

c) Acoperișuri

La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Coama principală a acoperișului va trebui să aibă o poziție paralelă față de axul străzii, excepție făcând cazul în care construcția susține în mod deliberat un alt principiu de conformare spațială (curți interioare, alternare a poziției acoperișului).

Construcțiile vor avea fie învelitori tip șarpantă (funcție de contextul urban local), fie învelitori plate (tip terasă sau cu pante mai mici de 10%). Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși 10 m.

Orice mansardare ulterioară se va realiza în volumul existent al acoperișului.

Art. 24. Procentul de ocupare a terenului

Având în vedere funcțiunea principală, indicatorii urbanistici sunt următorii:

P.O.T. maxim = 25 %.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) maxim admis, definit ca raport între suprafața construită desfășurată și suprafața terenului de amplasament este 0,60.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejmuiri, reclame și firme

Art. 25. Parcaje

Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pe această parcelă se vor realiza 10 parcaje, unul fiind dimensionat pentru persoane cu handicap locomotor.

Parcela va beneficia obligatoriu de acces din drumul public existent – strada Trandafirilor pentru parcajele propuse.

Art. 26. Spații verzi

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

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200 m² de lot.

Suprafața verde aferentă acestei dezvoltări urbanistice va fi de minim 35.00%.

Se va avea în vedere ca (macar parțial), zone de circulație auto (circa 25% din suprafața) să fie pavate cu dale ecologice.

Art. 27. Împrejmuiri

Împrejmuirile de pe latura nordică și cea sudică începând cu limita posterioară, vor avea o înălțime maximă de 1.80 m, vor fi transparente și vor putea fi dublate de garduri vii.

Restul împrejmuirilor (de la stradă) pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte

transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Art. 28.Reclame si firme

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

CertIFICATELE DE URBANISM CE SE VOR ELIBERA VOR CUPRINDE ELEMENTELE OBLIGATORII DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,

Șef proiect,
arh. Laura Sima