



MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=2737mp) DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII, SUBZONA CONSTRUCTII DE SANATATE IN ZONA UNITATI SI COMPLEXE TURISTICE PENTRU AMPLASARE HOTEL Sst=2942mp)

- Proiect nr: /2017
- Beneficiar: **PRIMARIA ORASULUI BUSTENI**
- Amplasament: ORAS BUSTENI, B-DUL LIBERTATII, NR.151B, STR.PARINTELE LUCACIU
- Faza de proiectare **CU**
- Proiectant general: **S.C. "ISTBAN CONSTRUCT & CONSULTING" S.R.L.**
- Proiectant de specialitate BIA LIDIA ENE
Arh.Lidia Ene
- Data elaborării 2017

OBIECTUL LUCRĂRII

La comanda beneficiarului s-a elaborat documentația :

**PUZ -SCHIMBARE DESTINATIE TEREN (S=2737mp) DIN ZONA INSTITUTII SI SERVICII,
SUBZONA CONSTRUCTII DE SANATATE IN ZONA UNITATI SI COMPLEXE TURISTICE
PENTRU AMPLASARE HOTEL Sst=2942mp)**

cerută de primărie , care vine în sprijinul investitorului pentru a urgenta procedura de avizare și aprobare PUZ în vederea realizării investiției cu **fonduri europene** .

SURSE DOCUMENTARE

- Ridicare topografică pentru PUZ sc. 1 :500
- Plan Urbanistic General al orașului Busteni
- Acte proprietate
- Deplasări în teren

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Încadrarea în teritoriu și Evoluția Zonei

Terenul studiat se află în extremitatea estică a orașului Busteni. Amplasamentul este situat în zona centrală a orașului Busteni, având calea de acces principală din bulevardul Libertății. Există posibilitatea amenajării unui acces secundar în incinta de pe strada Parintele Lucaciu.

Construcțiile propuse ce vor avea destinația hotel se află pe amplasamentul fostului Sanatoriu pentru copii din Busteni ; pe amplasament se află o clădire cu regim de înălțime demisol și parter, unde sunt deja amenajate 6 camere pentru cazare.

Terenul se află și în zona cu valoare peisagistică deosebită

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- Nord- proprietate privată NC2263
- Est -teren la dispoziția comisiei locale de fond funciar
- Sud-Vest-Drum
- Sud-Est-NC129-Hotel Alexandros
- Sud-b-dul Libertății și NC20547-proprietate privată
- Sud-Vest-Stan Stelian
- Nord-Vest-str.Parintele Lucaciu

PARTENERUL IDEILOR TALE

Elemente ale cadrului natural

Terenul se prezinta in panta diferenta maxima de nivel fiind de 12m. In prezent sunt amenajate ziduri de sprijin ce se vor mentine partial si pentru viitoarea constructie.

Circulația

Terenul are acces auto si pietonal amenajat din b-dul Libertatii.

Ocupația terenului

Pe terenul studiat functioneaza o pensiune cu 4 camere cu regim de inaltime D+P+2E+M/P. Sc existent=697mp, Scd=1381mp, POT existent=25,5%, CUT existent=0,5

Echipare edilitară

Construcțiile existente sunt bransate la apa, energie electrica, gaze natural, canalizare si telefonie, racorduri ce vor fi pastrate si la noile constructii.

Probleme de mediu

Terenul studiat este stabil, lipsit de fenomene naturale active, fiind bun de fundare.

Principalele disfuncționalități

- Situarea terenului in panta
- Panta si latimea drumului de acces

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

-Ridicarea topografica prezinta terenul in panta

3.2. PREVEDERI ALE P.U.Z.

Terenul studiat este situat in intravilan in, **UTR nr.29** –zona institutii si servicii-subzona unitati balneare si sanatoriale cu POT =40%, CUT=1,4

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural contribuie la valorificarea potențialului acestui teritoriu prin:

Terenul este situat pe un versant , fiind amenajat antropic

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Dezvoltarea circulației în zonă

Se propune pastrarea accesului din b-dul Libertatii si realizarea unui acces pietonal suplimentar din str.Parintele Lucaciu

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

- terenul studiat sa apartina unui nou UTR-29A
- Zona unitati si complexe turistice cu indicatorii urbanistici maximali :
POT=35%, CUT=1,2, Rh max=D+P+2 +M, Hmax=16m
 - spatii parcare pentru toate spatiile de cazare create
 - numar unitati cazare 20buc
 - spatii vezi minim 20% din parcela

Suprafata construita maxim admissibila=958mp

Scd maxim admis=3284mp

S spatii verzi minim =547mp

Spatii parcare 20locuri-250mp

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

ALIMENTAREA CU GAZE

-bransament existent

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

- bransament existent

PROPUNERI INVESTIȚII DE UTILITĂȚI – ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE

ALIMENTARE CU APĂ

-- bransament existent

CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

-- bransament existent

GOSPODARIREA DESEURILOR

-deseurile menajere vor fi colectate selectiv si vor fi preluate de societatea de salubritate locala saptamanal

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Nu sunt evidentiata activitati ce pot afecta mediul inconjurator

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

La aceasta faza nu se propun circulatii ale terenurilor

3.9. CAPACITATI DE TRAFIC

Traficul estimat pentru trama de drumuri nou propusa va fi de ~10-15 autoturisme /zi in timpul saptamanii si maxim 20 autoturisme/zi in weekend

Costurile necesare pentru realizarea investitiei vor fi suportate de beneficiar si din fonduri europene

Arh. LIDIA ENE