

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL "COMPLEX AGREMENT" BAILE HERCULANE STR. PECINISCA NR.FN, JUD. CARAS-SEVERIN
BENEFICIAR	SC MARTA BACOLUX SRL prin BAZAVAN MARIAN
PROIECTANT	BIROU DE ARHITECTURA ARHITECT TRIF MARIANA
DATA ELABORARII:	iunie 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării este elaborarea PUZ-ului pentru zona delimitată la sud – stație epurare și strada Pecinisca (Dn-67D), la nord – riul Cerna, la est – riul Cerna, la vest – locuințe, riul Cerna, PUZ generat de investiția ce prevede construire " COMPLEX AGREMENT", pe terenul evidențiat în extras C.F. nr.31523, în suprafața de 11.067 mp se află în intravilanul orașului Baile Herculane, unitate teritorială administrativă nr.13, TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitară, conform Aviz de oportunitate emis de Consiliul Local Baile Herculane, arhitectul șef și aprobat de primarul orașului Baile Herculane, ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 64/23.12.2015 emis de Primăria Oraș Baile Herculane la solicitarea beneficiarului SC MARTA BACOLUX SRL prin BAZAVAN MARIAN.

Terenul pentru care se elaborează prezentul studiu este compus din teren proprietate privată (terenul proprietatea SC MARTA BACOLUX SRL, investitor care a generat prezentul P.U.Z.).

Prin P.U.Z.-ul menționat s-au aprobat un P.O.T. de 25,00 % și C.U.T de 0,750 și un regim de înălțime maxim de P+2, terenul având destinația precizată mai sus.

Întocmirea documentației PUZ are în vedere determinarea condițiilor de amplasare, rezolvarea problemelor urbanistice generate de amplasare, propunerea de zonificare și reglementare a amplasamentului, respectiv:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.)
- relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- permisivități și constrângeri urbanistice;
- rezolvarea circulațiilor și a echipării tehnico-edilitare;
- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor și amenajărilor.

Scopul final al PUZ-ului este de a fundamenta documentația de obținere a Autorizației de Construire pentru investiția COMPLEX AGREEMENT.

1.3. SURSE DOCUMENTARE - BAZA TOPOGRAFICĂ

La elaborarea planului urbanistic zonal s-a folosit PUG al orasului Baile Herculane in curs de aprobare, harti si planuri cadastrale si topografice digitale raster, harti si planuri cadastrale si topografice digitale vectorial, coordonate planimetrice, altimetrice si 3D de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Caras Severin si Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Caransebes cât și unele studii mai simple asupra unor probleme vitale în dezvoltarea urbanistică a localității și anume :

- date statistice și informații privind relieful, clima, hidrografia zonei
- date despre amplasarea rețelelor de apă, canalizare, electrice, gaze, telefonie obținute de la organismele abilitate

Prezentul P.U.Z. s-a elaborat în conformitate cu actele normative în vigoare, specifice domeniului sau complementare acestuia. Dintre principalele acte normative , cu implicații asupra dezvoltării urbanistice, se menționează:

- Ordinul nr. 176/11.08.2000 elaborat de MLPTL care abrogă cap. IIIc al Ordinului nr.91/1991 în corelare cu Legea nr. 350/ iulie 2001- privind urbanismul și amenajarea teritoriului modificată și completată;
- Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000 pentru Regulamentele Locale de Urbanism ,abrogat de Ordinul 289/2002 ;
- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism,
- Legea fondului funciar(L169/1997);
- Legea administrației publice locale (L24/1996);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/ 1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică (nr. 33/ 1994);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/ 1996;modificată prin L247/2005)
- Legea apelor (nr. 107/1996,modificată prin L112/2006);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/ 1998, modificată prin L 241/2003);
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998, modificată prin L528/2004.);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/ 2000);
- Legea 82/98 privind regimul juridic al drumurilor,
- Legea privind Protecția Mediului aprobată de Ordonanța de Urgență nr. 195/2005.
- Codul Civil,
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, modificată in 2015 ;
- Legea 50/91/97 privind autorizarea executării construcțiilor, completată L199/2004 ;
- Legea nr. 34/2006 privind achizițiile publice;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Conform PUG oras Baile Herculane in curs de aprobare cit si Planului Urbanistic General al Orasului Baile Herculane in vigoare, zona studiata se afla in Unitatea Teritoriala de Referinta (U.T.R.) nr.9 si are destinatia de zona locuinte si gospodarie comunala.

Terenul apartinand SC MARTA BACOLUX SRL aste anturat la sud de statia epurare oras Baile Herculane si strada Pecinisca, la est raul Cerna, la nord proprietate privata si la est locuinte si domeniu public.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul apartinand SC MARTA BACOLUX SRL, care a generat prezentul P.U.Z., face parte din teritoriul administrativ al orasului Baile Herculane, fiind amplasat în intravilan si se afla in zona de acces a localitatii, in imediata vecinatate a drumului european E70 pe strada Pecinisca, pe malul sting al riului Cerna și este delimitat astfel:

- la vest- locuinte, riul Cerna
- la est - riul Cerna
- la nord - riul Cerna
- la sud - statia epurare oras Baile Herculane si strada Pecinisca

Zona se bucură de accesibilitate fiind ampasata linga drumul european E70 si strada Pecinisca.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL - RISCURI NATURALE

Amplasamentul studiat este un teren plat cu o importantă denivelare de la est spre vest la o treime din lungime, zona care intra in amenajarile exterioare nefiind construita, denivelarea fiind de peste doi metri.

Amplasamentul studiat este situat in lunca riului Cerna, inconjurat de vegetatie inalta naturala. Terenul studiat se afla la circa o suta de metri de limita Parcul National Domogled-Valea Cernei.

Amplasamentul studiat in cadrul P.U.Z. dispune de elemente valoroase ale cadrului natural aflate in imediata vecinătate, cum este râul Cerna, zavoii de linga riul Cerna sau privesitele oferite de dealul Stoghirului.

Exista vegetație (copaci, pomi) ce necesita a fi pastrata pentru ca formeaza o perdea de protectie fata de drumul european E70 (intens circulat) si statia de epurare. Terenul este plan (cu diferenta de nivel mentionata mai sus), avand stabilitatea generala asigurata.

Constructia propusa va fi realizata din materiale rezistente la foc GRF I - II propuse sa nu genereze risc de incendiu.

Personalul salarizat va fi instruit sa asigure si sa respecte toate masurile de securitate la incendiu.

Sarcina termica rezultata din materialele folosite in executie va fi mica.

In perimetrul amplasamentului studiat pe latura de est, nord si vest se afla riul Cerna care in situatii de urgenta asigura o sursa de apa.

Incendiile de padure din Parcul National Domoglet nu afecteaza amplasamentul studiat, distanta de la limita ariei naturale protejate la limita amplasamentului studiat fiind de aprox. 100 m.

Risc de alunecari de teren nu exista.

Gradul de intensitate seismica este 8, zona de calcul D, $T_c = 0,7$ s, $K_s = 0,16$.

Risc de inundatii nu exista datorita faptului ca riul Cerna are debitul regularizat prin prezenta barajului din Baile Herculane construit pentru aportul energetic si regularizarea apelor de suprafata si a riului Cerna. Pe latura de vest a amplasamentului exista un dig de protectie impotriva apelor venite din confluenta riurilor Cerna si Belareca.

2.4. CIRCULAȚIA

Terenul studiat se bucură de accesibilitate fiind ampasat la circa trei sute de metri de drumul european E70 si cu acces din strada Pecinisca.

Amplasamentul studiat se afla la circa opt sute de metri de gara orasului Baile Herculane.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul proprietate SC MARTA BACOLUX SRL este parțial liber de construcții, există o baracă pe amplasament care este într-o avansată stare de degradare și este prousă pentru desființare.

Incinta studiată este zona de dotări pentru echipare tehnico-edilitară și locuințe conform PUG al orașului Baile Herculane și a Regulamentului Local de Urbanism, documentație nr.4061 din 1996, fază PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Baile Herculane nr.16 din 29.03.1999, terenul evidențiat în extras C.F. nr.31523, în suprafața de 11.067 mp se află în intravilanul orașului Baile Herculane, unitate teritorială administrativă nr.13, TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitară și locuințe.

Pe amplasament se dorește edificarea unui complex de agrement format dintr-un corp principal, parcuri supraterane și piscine exterioare.

Prin urmare se propune realizarea următoarelor obiective:

- construirea unui corp de clădire P+2 compus din : antreu acoperit, spațiu de primire cu caseria, grup sanitar, vestiar cu cabine de schimbat tip trecere, dotat cu dulapuri cu ușa scut, dus și grup sanitar pentru femei, dus și grup sanitar pentru bărbați, camera prim ajutor și supraveghere, bucatărie „Slow Food”, sală de mese (cu spațiu interior și exterior), grup sanitar pe sexe pentru fast food, corp de servire, birou cu grup sanitar, depozit pentru instalatii mentenanță și materiale de curățenie, depozite, coridoare, etc.
- rezolvarea unei parcuri supraterane la nivelul accesului principal
- construirea de bazine exterioare

Bilanț teritorial al terenului studiat pentru context P.U.Z.

Destinații teren studiat pentru context P.U.Z.	Propus		
	Suprafață	POT	CUT
Teren studiat pentru context P.U.Z.	11.067,00 mp		
Complex agrement	11.067,00 mp	25,00%	0,750

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Arealul studiat pentru stabilirea contextului aferent prezentului PUZ este situat conform reglementărilor urbanistice actuale într-o zonă de gospodărie comunala și locuințe cu regim de înălțime P+2 iar destinația terenului pentru care s-a întocmit PUZ-ul este de instituții publice și servicii.

În prezent, terenul este delimitat pe latura de sud de construcțiile stației de epurare și calea de acces spre strada Pecinisca, pe latura de vest de riul Cerna, pe latura de nord de construcțiile unei societăți private iar pe latura de vest de riul cerna și ansamblul de locuințe parter și parter și etaj.

DISFUNCȚIONALITATI

Analiza zonei de aplicabilitate a PUZ-ului s-a concentrat pe stabilirea unui raport obiectiv între oportunitate și eventuale dezavantaje. Din punct de vedere al oportunității, construirea unui complex de agrement ar asigura apariția acestui fel de activitate, care în zona stației Baile Herculane lipsește. Amplasamentul ales pentru realizarea centrului este reprezentat de o parte a spațiului liber de construcții existent, spații rare în intravilanul stației.

Ca disfuncționalitate, s-a identificat, resursa limitată de spațiu, necesară pentru dezvoltarea optimă a funcțiunii propuse.

Prin analiza efectuată s-a considerat oportunitatea dezvoltării spațiilor de agrement ca fiind necesară pentru oraș și comunitate.

ANALIZA GEOTEHNICĂ

În conformitate cu Normativul P100-1/2013, obiectivul se situează în zona de hazard seismic caracterizată de o accelerație de varf $a_g = 0.20g$ și de o perioadă de control (de colt) $T_c = 0.7$ secunde.

- echivalentă cu gradul VIII de intensitate seismică pe scara MSK.

Adâncimea medie de îngheț este conform STAS 6054/77 = 0,85 m de la cota terenului natural.

Soluțiile de fundare vor fi date în urma studiului geotehnic.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe amplasamentul studiat există trasee ale rețelelor tehnico-edilitare și anume:

- rețea de alimentare cu energie electrică
- rețea de alimentare cu apă
- rețea de canalizare

Investiția care se va realiza, în corelare cu prevederile prezentului PUZ (după aprobarea sa) se branșează la rețelele edilitare existente în zonă, după necesități.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. Din punct de vedere al mediului, putem aprecia că zona studiată nu este sub influența unor factori poluanți sau perturbatori de mediu :

- aerul - este slab poluat, poluarea rezultând din cauza stației de epurare din vecinătate, fata de care se va lua măsura executării unei perdele de protecție vegetală de 10 m lățime.
- zgomotul – nu este un factor perturbator important, el fiind generat de circulația carosabilă de pe strada Pecinisca.
- solul - terenul permite realizarea construcției cu regimul de înălțime propus, coroborat cu studiul geotehnic întocmit pe amplasament
- apele de suprafață - nu este cazul apelor de suprafață în zona studiată și puțin probabil a pânzei de apă freatică poluată, de mică adâncime;

Activitățile aferente zonei studiate în contextul P.U.Z.-ului, de locuințe individuale și gospodărie comună, cât și cele de dotări, nu sunt producătoare de deșeurile periculoase, contaminante pentru sol, aer sau pânza de apă freatică.

Deșeurile rezultate din exploatare, pentru activitățile caracteristice zonei, sunt de tip menajer, hartie, cartoane, plastic, care se preiau în mod organizat de către serviciul de salubritate al orașului, propunerea fiind de stocare selectivă. Unele dintre deșeurile care sunt de natură reciclabilă pot fi preluate prin contract, de firme specializate în acest domeniu .

2.7.2. Măsurile pentru protecția așezărilor umane

În ceea ce privește amplasamentul proprietatea SC MARTA BACOLUX SRL, care a generat P.U.Z.-ul, în contextul arealului studiat, se precizează următoarele măsuri pentru protecția așezărilor umane:

- Pentru investiția propusă, COMPLEX AGREMENT, beneficiarul va urmări ca organizarea de șantier să se realizeze exclusiv în incinta proprietatea SC MARTA BACOLUX SRL.
- Zona de lucru aferentă organizării de șantier a investiției va fi împrejmuită.
- Accesul pe amplasamentul aferent investiției se va face astfel încât să nu afecteze traficul strădal.

- Intreaga zona studiata beneficiaza de serviciile societatii de salubritate care deserveste ORASUL Baile Herculane.
- Deseurile generate in faza de implementare a investiei proiectate, vor fi gestionate in mod selectiv, cu sprijinul societatilor specializate si autorizate din punct de vedere al protectiei mediului. In perioada de executie a investiției propuse, vor rezulta pe lângă deșeurile de tip menajer, hârtie, cartoane, plastic și deșeuri de natura materialelor de construcții: lemn, fier-beton și confecții metalice, cabluri, conducte din pvc, cărămidă, b.c.a., gips-carton, placaje ceramice, care vor fi stocate selectiv și predate ritmic, la groapa de gunoi județeană, prin contract al antreprenorului general sau prin contract, vor fi preluate de firme specializate in reciclare deseurilor.

2.8. OPȚIUNI ȘI PRIORITĂȚI

Proprietarul SC MARTA BACOLUX SRL solicită:

- construirea unei clădiri P+2
- amplasarea clădirii în conformitate cu reglementările din PUZ
- executarea unei clădiri cu aspect estetic adecvat destinației
- asigurarea accesului pe amplasament
- executarea de alei carosabile și pietonale în incinta studiată
- racordarea la rețelele edilitare existente în zonă
- amenajarea urbanistică a zonei
- amenajarea unor spații verzi si zone de protectie vegetala fata de statia de epurare.

Prin Avizul prealabil de oportunitate nr.1/16.05.2017, instituția Primarului și Arhitectul Șef al orasului Baile Herculane, ca urmare a solicitării proprietarului terenului privind investiția menționată mai sus, și-au dat acordul pentru întocmirea unui PUZ pe zona cuprinsă între la vest locuinte, riul Cerna, la est riul Cerna, la nord riul Cerna, la sud statia epurare oras Baile Herculane si strada Pecinisca, în acest areal fiind cuprins terenul proprietate SC MARTA BACOLUX SRL.

Primăria orasului Baile Herculane a propus următoarele opțiuni :

- extinderea zonei studiate pina pe malul riului Cerna
- reglementarea regimului de înălțime pe terenul studiat
- reglementarea indicilor POT și CUT pe teritoriul studiat în conformitate cu prevederile legale
- soluționarea parcajelor și acceselor
- soluționarea spațiilor verzi si a zonei de protectie fata de statia de epurare.
- se va ține cont de clădirile existente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior întocmirii acestui plan urbanistic a fost întocmit PUG-ul orasului Baile Herculane (in curs de avizare) care prevedea zona studiată ca zonă de locuinte, gospodarie comunala, institutii publice si sevicii, cu regim de înălțime mediu.

Prin noua documentatie elaborata privind P.U.Z. pentru realizarea unui complex de agrement pe terenul proprietate SC MARTA BACOLUX SRL din str. Pecinisca, cu P+2, se mentin functiunile de locuinte, gospodarie comunala, institutii publice si sevicii.

In planul de amenajare a incintei se propune amplasarea corpului de cladire cu destinatia COMPLEX AGREMENT, pe spațiul de pe latura de vest a incintei si amenajari in incinta, adiacente acestuia, de natura aleilor pietonale, bazine apa, mobilier urban de incinta si spatii verzi.

3.2. PROPUNERI - ELEMENTE DE TEMĂ

Prin tema de proiectare, având în vedere solicitarea investitorului, proprietarul SC MARTA BACOLUX SRL, s-a cerut atingerea următoarelor obiective:

- schimbarea folosinței terenului
- realizarea investiției cu regim maxim de construire P+2
- modificarea regimului de construire (C.U.T)
- realizarea acceselor carosabile la investiție
- realizarea racordurilor la rețelele edilitare din zonă
- lucrări de protejarea și conservarea mediului.
- amenajarea spațiului liber

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona construibilă analizată este situată pe un teren cu plat cu o denivelare semnificativă dinspre est spre vest, la o treime din lungimea terenului, cu o diferență de nivel de 2,00 m și pantă ușoară dinspre est spre vest. Propunerea pentru COMPLEXUL DE AGREMENT va folosi declivitatea terenului astfel încât să nu se genereze spații inutilizabile, rampe mari de acces către zonele de recreere. Astfel, accesul în clădire se va realiza din strada Pecinisca.

Volumetria propusă va fi dinamică, compusă din volume simple intersectate care vor avea înălțimi diferite, subordonate înălțimii corpului principal. Practic, s-a urmărit ca vizibilitatea clădirii să fie cât mai bună.

Accesul în clădire este posibil dinspre strada Pecinisca printr-o alee carosabilă și un parcaj.

3.4. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. CAILE DE COMUNICATIE

Zona se bucură de accesibilitate ridicată datorită distanței mici până la strada Pecinisca. Strada Pecinisca are prospect de 7 m din asfalt în stare bună sau foarte bună.

În incinta proprietății private, accesul carosabil se realizează printr-o alee carosabilă și un parcaj.

3.4.2. PARCAJE

În ceea ce privește parcurile, în urma amplasării construcțiilor respectând prevederile urbanistice din PUZ, se va amenaja o parcare în incinta proprietății.

3.4.3. CIRCULAȚIA PIETONALA

Circulația pietonală este asigurată prin alei și trotuare care permit accesul pietonilor la construcțiile existente și propuse.

3.4.4. SISTEMATIZAREA VERTICALA

Terenul natural din perimetrul studiat este decliv, dar această configurație naturală va fi exploatată ca un avantaj pentru concepția volumetrică. Prin amenajerile propuse se vor asigura:

- stabilirea cotei ± 0.00 a construcțiilor adaptată la teren, asigurându-se și pantele pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural către riul Cerna.

- executarea unor lucrări de umpluturi / săpături pentru asigurarea unor pante acceptabile pe aleia carosabila, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., realizate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență estetică și economică

3.4.5. SPAȚIILE VERZI

Prin proiectul propus se propune amplasarea unei zone de protecție verzi amenajat peisager de 10 m spre stația de epurare. De asemenea, clădirea propusă va avea un regim de înălțime variabil P+2.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI,

BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

ZONIFICAREA TERITORIULUI

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistică a zonei au fost următoarele:

- asigurarea amplasamentului și amenajărilor necesare pentru noua investiție stabilite de acord cu beneficiarul lucrării
- adaptarea circulației carosabile și pietonale
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări cu caracteristicile zonei
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare

În funcție de posibilitățile oferite de teren și de cerințele de temă, propunerile de organizare arhitectural urbanistică se sintetizează în :

Bilanț teritorial pentru situația propusă aferent zonei studiate pentru context P.U.Z.

Destinații teren studiat pentru context P.U.Z.	Existent					
	Suprafață	POT	CUT	Suprafață	POT	CUT
Teren studiat pentru context P.U.Z.	59.624,00 mp			59.624,00 mp		
-locuinte si functiuni complementare	6.071,00 mp	8,0%	0,12	6.071,00 mp	8,0%	0,12
-gospodarie comunala	10.070,00 mp	24,0%	2,80	10.070,00 mp	24,0%	2,80
-spatii verzi	40.058,00 mp	-	-	40.058,00 mp		
-circulatii carosabile	3.425,00 mp	-	-	3.425,00 mp		

BILANȚUL TERITORIAL propus aferent zonei de aplicare PUZ

Destinație teren: COMPLEX AGREMENT	Existent			Propus		
	suprafață	POT	CUT	suprafață	POT	CUT
teren proprietate SC MARTA BACOLUX SRL	11.067.00 mp	2,82%	0,03	11.067.00 mp	25,00%	0,75

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR:

- P+2 pe zona de aplicare a reglementărilor prezentului PUZ.

MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pentru caracterizarea modului de utilizare al terenului se stabilesc prin regulament - valori maxime privind procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientul de utilizare acestuia (CUT) pentru toate subzonele teritoriului considerat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului considerat.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului considerat.

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de destinația clădirilor, regimul de înălțime, relieful terenului, etc.

Indicii rezultați pe zonă sunt menționați în regulamentul aferent PUZ.

Condițiile de construibilitate ale terenului sunt în funcție de:

- restricții de construire impuse de Legea drumurilor.
- aliniamentul propus pentru construcții;
- reguli impuse prin normele Codului Civil;
- accesul carosabil;

Condițiile de construibilitate ale terenurilor sunt impuse de caracteristicile amplasamentului și de vecinătăți, care în prezent sunt eterogene, ca destinație, regim de înălțime, aliniament al frontului construit.

Aliniamentul propus pentru construcții - se definește ca limita maximă admisă pentru construcții, de la care sunt permise retrageri, atât în plan orizontal, cât și în plan vertical.

Autorizarea executării construcțiilor în interiorul parcelelor este permisă cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransamente la rețeaua existentă în zona. Prin planul urbanistic zonal se propun următoarele:

- iluminat de incintă
- consumatori civili

Prezența documentație s-a întocmit în conformitate cu normativele MEE:

- P.E. 106/89 - Constr. LEA de joasă tensiune
- P.E. 132/95 - Proiectarea rețelelor electrice de distribuție publică
- P.E. 145/85 - Stabilirea puterii nominale economice pentru transformatoare în posturi trafo

Rețelele de distribuție de joasă tensiune aeriene, pe stâlpi din b.a., cu conductori neizolați și conductori torsadați cu secțiuni de 35,50 și 70 mmp.

Iluminatul de incintă se va executa cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur sau sodiu.

Alimentarea cu apă, se va realiza racordarea la rețeaua de apă existentă în zona.

Canalizarea se va realiza prin bransament la rețeaua existentă pe străzile adiacente.

Încălzirea se va asigura în sistem propriu pentru investițiile private:

-încălzire cu centrală termică proprie cu combustibil lichid sau solid care va produce și necesarul de apă caldă de consum menajer.

3.6.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Orasul Baile Herculane are o platformă de colectare a deșeurilor menajere, care va fi folosită și de către noii beneficiari, în conformitate cu contractul de preluare a deșeurilor dintre beneficiari și Serviciul de Salubritate Orasenesc.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Propunerile urbanistice făcute au avut în vedere:

- amplasarea unor investiții care să nu fie surse de poluare a mediului
- amenajări de spații verzi și mobilier urban care să crească calitatea zonei.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. LISTA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona studiată își va păstra caracterul de zonă de locuințe, gospodărie comunala, instituții publice și servicii.

3.8.2. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN + CONSTRUCȚII) - CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenurile din intravilanul orașului Baile Herculane - zona studiată, sunt în proprietate privată, dar și publică.

CONCLUZII

Prin tema de proiectare s-a solicitat punerea în valoare a parcelei studiate precum și a amplasamentului acesteia prin realizarea documentațiilor necesare premergătoare construirii unui complex de agrement format dintr-un corp principal cu parcuri supraterane și piscine exterioare.

Prin urmare se propune realizarea următoarelor obiective: construirea unui corp de clădire P+2 compus din : antreu acoperit, spațiu de primire cu caseria, grup sanitar, vestiar cu cabine de schimbat tip trecere, dotat cu dulapuri cu ușa scut, dus și grup sanitar pentru femei, dus și grup sanitar pentru bărbați, camera prim ajutor și supraveghere, bucatărie „Slow Food”, sala de mese (cu spațiu interior și exterior), grup sanitar pe sexe pentru fast food, corp de servire, birou cu grup sanitar, depozit pentru instalațiile de mentenanță și materiale de curățenie, depozite, coridoare, rezolvarea unei parcuri supraterane la nivelul accesului principal, construirea de bazine exterioare.

Din analiza situației existente, a solicitărilor beneficiarului și din constatările privind amenajările se desprind următoarele :

- investiția solicitată trebuie să respecte prevederile PUZ,
- investiția propusă, prin funcțiune și configurația volumetrică va crește nivelul serviciilor și dotărilor din zonă
- zona este caracterizată de un regim de înălțime variabil de la P la P+2, regimul de înălțime al noii propuneri încadrându-se între aceste limite
- pentru teritoriul zonal analizat nu este cazul de identificare și luare în evidență a monumentelor istorice precum și stabilirea zonelor de protecție a acestora. Cel mai apropiat monument istoric se găsește la aprox. 550 m de amplasamentul studiat și este Gara cu clădirea anexă din Baile Herculane cod LMI CS-II-m-A-11025.

Prezenta documentație s-a întocmit în scopul integrării COMPLEXULUI DE AGREMENT în configurația urbanistică a zonei și a stațiunii Baile Herculane pe un amplasament aflat în proprietate privată a cărui destinație actuală este de gospodărie comunala.

În baza P.U.Z. se vor urmări în etapele următoare de proiectare și avizare a documentațiilor:

- documentații pentru obținerea avizelor de la organismele interesate;
- documentații pentru obținerea Autorizației de Construire. Se avizează de către organele administrației publice locale;
- proiect de execuție (P.T. și D.E. sau fază unică) - Aceste documentații tehnice se vor întocmi de către proiectant autorizat, în baza comenzilor de proiectare și se vor verifica de către verificatori tehnici atestați M.L.P.T.L.
- execuția lucrărilor.

Întocmit,
Arh. dipl. TRIF MARIANA