

In urma analizarii Studiului de oportunitate privind investitia "Elaborare Plan Urbanistic Zonal COMPLEX AGREMENT", beneficiar S.C. MARTA BACOLUX SRL, depus cu numar de inregistrare 9420/05.05.2017 de catre beneficiar S.C. MARTA BACOLUX SRL

Avand in vedere prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul ;

Emite urmatorul

AVIZ DE OPORTUNITATE  
Nr. 1116.05.2017

In vederea elaborarii unei documentatii de tip Plan Urbanistic Zonal intocmita in conformitate cu legislatia in vigoare, in urmatoarele conditii:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal este situat in intravilanul orasului Baile Herculane, in imediata vecinatate a drumului european E70 pe strada Pecinisca, pe malul stang al raului Cerna.

Potential de dezvoltare

Zona are un potential ridicat de dezvoltare turistica.

2a.) Categoria de folosinta - existenta

Terenul evidenciat in CF nr. 31523 Baile Herculane se afla in zona de intravilan a orasului Baile Herculane, unitate teritoriala administrativa nr. 13, TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitara, subzona Statie de epurare, retea de canalizare TEc.

- Conform extras CF nr. 31523 Baile Herculane categoria de folosinta a terenului este curti constructii, teren intravilan, in suprafata de: 1.312 mp si faneata, teren intravilan, in suprafata de 9.755 mp.

### Incadrarea in localitate

Parcela studiata se afla in zona de acces a localitatii, in imediata vecinatate a drumului european E70 pe strada Pecinisca, pe malul stang al raului Cerna.

Terenul va fi liber de constructii (o baraca existenta pe amplasament, care este intr-o avansata stare de degradare este propusa pentru desfiintare).

Conform Planului Urbanistic General al Orasului Baile Herculane si a Reglamentei Local de Urbanism, terenul se afla in intravilanul orasului Baile Herculane, unitate teritoriala administrativa nr. 13, TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitara, subzona Statie de epurare, retea de canalizare TEc.

Delimitarea si incadrarea zonei studiate si reglementate se face conform planselor anexate:

- La Sud – statie epurare
- La Nord – raul Cerna
- La Est – raul Cerna
- La Vest – locuinte, raul Cerna

### Descrierea amplasamentului

S.C. MARTA BACOLUX SRL isi propune realizarea unei investitii COMPLEX AGREMENT pe terenul situat in orasul Baile Herculane pe strada Pecinisca cu numarul FN proprietate a sa.

Terenul evidentiat in extras CF nr. 31523, in suprafata de 11.067 mp se afla in intravilanul orasului Baile Herculane, unitate teritoriala administrativa nr. 13, TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitara, subzona Statie de epurare, retea de canalizare TEc.

Conform extrasului de carte funciara nr. 31523 dreptul de proprietate a terenului este al S.C. MARTA BACOLUX SRL, cu CIF nr. 15798521.

Conform extrasului de carte funciara nr. 31523, categoria de folosinta a terenului este curti constructii, teren intravilan, in suprafata de 1.312 mp si faneata, teren intravilan, in suprafata de 9.755 mp. Parcela generatoare a acestui P.U.Z. are acces direct din strada Pecinisca, acces ce se doreste a fi modernizat prin acest P.U.Z.

### Circulatia

Circulatia auto se desfasoara spre latura de sud a parcelei studiate, respectiv pe strada Pecinisca. In prezent exista si un acces auto pe latura de sud a parcelei, neamenajat corespunzator, format dintr-o alee de pamant, care deserveste zona.

Accesul auto principal spre parcela se face din aceasta alee de pamant, nu direct din strada Pecinisca.

### Transport auto

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece zona studiata este in apropierea garii din localitate. De asemenea, circulatia taxiurilor acopera foarte bine necesarul localitatii, caracterul turistic al zonei fiind un factor decisiv in optiunea publicului de a folosi taxiurile.

### Ocuparea terenurilor

La data realizării prezentei documentații terenul generator de P.U.Z. nu este liber de construcții există o baracă pe amplasament, care este într-o avansată stare de degradare și este propusă pentru desființare.

În zona care face obiectul prezentului P.U.Z. pe parcelele adiacente se află mai multe tipuri de construcții cu destinații și regimuri de înălțime diferite.

Astfel înspre sud se află clădirile (P) stației de epurare, înspre nord se află clădirile (P) și sediul unei firme (P+2) de tâmplărie PVC, iar înspre est se află zona de locuințe (P și P+1).

### Echipare edilitară

Zona în care se încadrează terenul este racordată la sistemul de energie electrică. Sunt necesare lucrări de racordare la sistemul de apă canal din zona.

## PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### Elemente de temă

Datorită oportunităților de dezvoltare în domeniul turismului pe care le oferă Baile Herculane, datorită amplasamentului unic al parcelei studiate în raport cu localitatea, și nu în ultimul rând datorită strategiei de dezvoltare a orașului bazată pe atragerea de investiții în domeniul turismului de agrement și crearea unui cadru propice serviciilor turistice, proprietarii intenționează să dezvolte pe această parcelă un complex de agrement de medie dimensiune însă cu un nivel ridicat al dotărilor și calității serviciilor.

### Prevederi ale PUG

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Baile Herculane și a Reglementului Local de Urbanism, terenul se află în intravilanul orașului Baile Herculane, unitate teritorială administrativă nr. 13, TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitară, subzona Stație de epurare, rețea de canalizare TEc.

### Valorificarea terenului

Terenul în discuție are un potențial evident, datorat poziției sale într-o zonă naturală și liberă în intravilanul stațiunii balneare Baile Herculane. Prin urmare se impune reconsiderarea potențialului acestei parcele, astfel încât să poată fi valorificat în favoarea proprietarilor, dar și din punct de vedere al spațiului și serviciilor publice pe care intenționează să le creeze.

### Modernizarea circulației

Circulația auto se desfășoară spre latura de sud a parcelei studiate, respectiv pe strada Pecinisca. În prezent, există și un acces auto pe latura de sud a parcelei, neamenajat corespunzător, format dintr-o alee de pământ, care deserveste zona.

Accesul auto principal spre parcelă se face din această alee de pământ, nu direct din strada Pecinisca. Se propune modernizarea accesului și crearea unei parcuri noi.

## b) Servituti—

### Reglementari zonificare functionala, conditii de amplasare, indici de ocupare si utilizare a terenului, protectia monumentelor istorice

Conform Planului Urbanistic General al Orasului Baile Herculane si a Reglamenteului Local de Urbanism, terenul se afla in intravilanul orasului Baile Herculane, unitate teritoriala administrativa nr. 13, TE – Zona pentru echipare tehnico-edilitara, subzona Statie de epurare, retea de canalizare TEc. Prin prezentul P.U.Z. se propun urmatoarele zone functionale:

- Zona verde protectie
- Zona locuinte si servicii
- Zona servicii
- Zona gospodarie comunala

#### Protectia monumentelor istorice

Nu este cazul.

#### Amplasarea constructiilor pe parcela

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului dat de limita de proprietate, perimetru care stabileste si limita de construbilitate.

Datorita vecinatatii pe latura de sud cu statia de epurare constructiile vor fi retrase fata de aceasta cu 10 m (conform plansa Reglementari Urbanistice) pentru a crea o zona verde de protectie.

#### Regimul de inaltime

Pentru zona de interventie identificata se reglementeaza regimul maxim de inaltime prin numarul de niveluri, respectiv P+2E (conform plansa Reglementari Urbanistice).

#### Modul de utilizare al terenului

Pentru zona functionala studziata se propun urmatoarii indici urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T. maxim) propus este de 25 %
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. maxim) propus este de 0,75

#### Posibilitati de mobilare

Se propune amplasarea unui corp principal de cladire P+2 compus din: antreu acoperit, spatiu de primire cu caseria, grup sanitar, vestiar cu cabine de schimbat tip trecere, dotat cu dulapuri cu usa scut, dus si grup sanitar pentru femei, dus si grup sanitar pentru barbati, camera prim ajutor si supraveghere, bucatarie „Slow Food”, sala de mese ( cu spatiu interior si exterior), grup sanitar pe sexe pentru fast food, corp de servire, birou cu grup sanitar, depozit pentru instalatii mentenanta si materiale de curatenie, depozite, coridoare, etc.

- rezolvarea unei parcarei supraterane la nivelul accesului principal
- construirea de bazine exterioare.

Se vor obtine avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 64/23.12.2015: aviz AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, aviz S.C.ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, aviz S.C. AQUACARAS SA, aviz sanatatea populatiei, aviz securitatea la incendiu, aviz D.R.D.P. TIMISOARA, aviz MINISTERUL CULTURII, aviz ADMINISTRATIA BAZINALA DE APA BANAT, aviz PARCUL NATIONAL DOMOGLED – V.CERNEI, aviz CONSILIUL JUDETEAN CARAS-SEVERIN, aviz MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE.

Se vor respecta prevederile Ordinului 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului.

Aprobarea avizului de oportunitate nu obliga autoritatea publica locala implicit la aprobarile ulterioare ale documentatiilor de urbanism.

La baza avizului de oportunitate a stat si procesul verbal nr. 9541/09.05.2017, prin care comisia a avizat favorabil studiul de oportunitate privind investitia „Elaborare Plan Urbanistic Zonal COMPLEX AGREMENT”.

PRIMAR,  
MICLAU CRISTIAN



ARHITECT SEF,  
MOLDOVAN CRISTIAN



p SECRETAR,  
VREMESCU CRISTIAN

