

MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. LOCUINTE SIMINICEA

BAILE HERCULANE

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Anexe

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

- **Denumirea lucrării:**

PLAN URBANISTIC ZONAL SIMINICEA – BAILE HERCULANE
JUDETUL CARAS SEVERIN.

- **Beneficiar:**
FIRAN GICA
- **Proiectantul general:**
SC PRO FORMA SRL, Drobeta Turnu Severin
- **Subproiectanti, colaboratori:**
SC DCMstudio plan SRL, Drobeta Turnu Severin
- **Data elaborarii:**
iunie - iulie 2021

1.2. Obiectivul lucrarii

- Solicitari ale temei-program

Zona analizata cu o suprafata de 35367.34 mp cuprinde mai multe constructii, destinate in prezent locuirii, serviciilor, anexelor si productiei nepoluante. In configurarea propunerilor de dezvoltare urbanistica s-a tinut cont de existentul tesutului urban din jurul zonei studiate si de reglementarile urbanistice in vigoare la data elaborarii prezentului studiu.(vezi plansele 3 si 4)

Din punct de vedere functional gasim oportuna amenajarea zonei cu functiuni mixte, care sa admita functiuni complementare zonei de locuit, productie nepoluanta, parcare, comert, servicii, depozitare, pentru a facilita investitiile generatoare de locuri de munca si dezvoltarea economica.

Pe terenurile din zona analizata cu suprafata totala de 35367.34 mp (din care 33908,19 mp proprietati private cu terenuri si locuinte particulare, restul facand parte din domeniul public – drum, o zona cu restrictie de construire, situat in intravilanul orasului Baile Herculane, se intentioneaza amenajarea si ocuparea loturilor libere cu locuinte, servicii de productie nepoluanta si constructii anexe.

Aprobarea P.U.Z.-ului presupune eliberarea de certificate de urbanism cu scopul obtinerii autorizatiilor de construire pentru realizarea unor cladiri cu regim de inaltime S+P+1 sau S+P+M tinand cont de reglementarile cuprinse in regulamentul aferent PUZ (POT , CUT , regim de inaltime , functiuni, acces si reglementari edilitare) .

Obiectivul lucrarii (PUZ LOCUINTE SIMINICEA) consta in rezolvarea problemelor functionale , tehnice si estetice din zona, rezolvarea cailor de circulatie si completarea infrastructurii tehnico-edilitare, reglementarea modului de construire in acea zona.

Conform Planului Urbanistic General al orasului Baile Herculane si al Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin HCL nr. 16/29-03-1999 ,zona se afla in intravilanul orasului Baile Herculane in UTR-ul 14, zona unitati industrie.

POT maxim 30%

CUT maxim 0.50

Regim Maxim de inaltime P+1+M

1.3. Surse de documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
 - P.U.G.- oras Baile Herculane
 - Ridicare topografica vizata OCPI
 - Planuri cadastrale aferente terenurilor studiate
- Lista studiilor de fundamentare intocmite anterior siconcomitent cu PUZ
 - Studiu de fundamentare privind conditiile geotehnice
 - Studiu de fundamentare privind conditiile hidrogeotehnice
- Metodologia utilizata
 - Metodologia utilizata este in conformitate cu "GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL -CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL" aprobata cu ORDINUL M.L.P.A.T. nr. 176/N/16august 2000.
- Cadrul Legal
 - Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului
 - Legea nr. 50/1991(republicata) privind autorizarea constructiilor
 - Codul civil
 - Legea nr.10/1995-privind calitatea in constructii
 - Legea nr. 18/1991, republicata -a fondului funciarLegea privind regimul juridic al drumurilor (nr.82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
 - Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului Național (PATN):
 - H.G.R. nr.525/1996pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cucompletările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 -MO nr. 856/2002, Partea I).
 - ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”
 - ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul -cadru al planului urbanistic zonal”
 - Odinul MDRT nr. 2701/2010pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism (MO 47 /2011).
 - Ordinul ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
 - Ordinul comun nr.214/RT/16NN/martie 1999al ministrului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului.
 - HG 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului

- OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate
- Baza documentara
 - Ridicarea topografica a zonei
 - Planul cadastral al imobilelor studiate
 - P.U.G.- oras Baile Herculane
 - Date din Studii si proiecte anterioare, mentionate la punctele anterioare
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei
 - Proiectele de investitii identificate in zona sunt elaborate pe terenuri proprietatiprivata.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

Zona studiata face parte din zonele cu caracter industrial conform PUG oras Baile Herculane, dar si parcele cu locuinte individuale, zona de locuit slab dezvoltata din punct de vedere urbanistic, cu locuinte construite ilegal, fara autorizatii de construire. Atat zona studiata cat si zonele adiacente sunt slab dezvoltate din punct de vedere constructiv. Evolutia localitatii, prezinta perioade caracteristice distincte ale dezvoltarii urbane, cu relationari spatio-functionale specifice:

 - Dezvoltare semiurbana armonioasa in zona adiacenta drumului principal care duce la statiune, cu locuinte si pensiuni, cu fronturi intrerupte, amplasate pe aliniament.
 - 1990-2020 este o perioada de extinderi succesive a fondului construit, atat prin cresterea POT-ului si CUT-ului pe parcele deja construite prin extinderi si supraetajari cat si in prin extinderea zonei construite indepartandu-se de din ce in ce mai mult de strada principala a orasului Baile Herculane, dand nastere unui front discontinuu, dezvoltari cu constructii in regim risipit in functie de localizarea fiecarui investitor din zona.
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata cuprinde teritorii ocupate cu constructii, teritorii aferente circulatiilor carosabile –majore/ aleilor carosabile de acces dar si terenuri libere, in teritoriul intravilan al orasului

Momentul caracteristic evolutiei actuale a zonei este relationat cu evenimentele istorice ale anului 1989, cu Legea nr.18/1990 privind Fondul Funciar, cu intocmirea planului urbanistic general al municipiului, dupa 1990. Semnificativ pentru zona , in contextul

documentatiilor de urbanism aprobate si in relatie cu dezvoltarea localitatilor dupa 1990, se identifica:

-tendinte in evolutia localitatii –de construire a parcelelor aflate in proprietate privata, terenuri ce beneficiaza de accese carosabile neamenajate, la drumuri existente amenajate.

In zona studiata se disting urmatoarele zone diferite sub aspect functional:

-constructii existente cu functiuni de locuit.

-relatia functionala in cadrul construit existent, asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul fondului construit existent, ocuparea judicioasa a terenurilor, integrarea spatiala a viitoarelor constructii -toate acestea definesc limitele de construibilitate conformand, in cele din urma, caracterul zonei.

- Potential de dezvoltare
 - rezerva de teren determinata de ocuparea parcelelor;
 - aprobarea P.U.Z. si crearea regulamentelor de urbanism;
 - crearea infrastructurii si a echiparii tehnico-edilitare aferente zonei studiate;
 - dinamica schimburilor de terenuri intre proprietari sau vanzari-cumparari.
 - cuprinderea zonei in programe si strategii de dezvoltare la nivelul orasului

2.2. Incadrarea in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
Conform PUG Baile Herculane, zona studiata se afla in teritoriul intravilan al localitatii si se afla situata in zona de sud-vest a orasului.

Arealul studiat se afla situat dealungul strazii Siminicea, si a unei alei paralela cu ea.
Zona este delimitata astfel :

-NORD:	Terenuri private
-VEST:	Proprietati si drum
-EST:	Padure
-SUD:	Strada Siminicea

In zona studiata se afla constructii cu functiuni de locuire.

- **Regimul juridic**

-Denumirea si categoria din care face parte:

Zona studiata cuprinde terenuri situate in intravilanul orasului Baile Herculane, zona Siminicea, jud. Caras Severin. Terenul care a initiat acest studiu este proprietatea privata a lui FIRAN GICA si se afla in intravilan.

-Situatia juridica actuala:

In prezent terenurile sunt proprietate privata a persoanelor fizice.

Titlul juridic in baza caruia este detinut:

-CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE pentru parcela de teren cu NC31665 teren curti constructii, S=398 mp, proprietar Firan Gica.

- Regimul economic

Din totalul zonei studiate de 35367.34 mp (din care 33908,19 mp proprietate privata a persoanelor fizice, 4070,97 mp reprezentand teren cu restrictie de construire) 1459,15 mp fiind domeniul public (strazi, alei).

Folosinta actuala: teren curti-constructii.

- Regimul tehnic

Zona studiată are forma neregulată cu următoarele dimensiuni aproximative:

-NORD: 80m

-SUD: 60m

-DE LA NORD LA SUD SUNT CCA. 300 m

Terenul prezintă un grad mic de declivitate, fără lucrări de sistematizare pe verticală realizate, cu puține clădiri existente și multe terenuri neconstruite.

- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general

Arealul studiat se află în zona de sud vest a orașului Baile Herculane, situat adiacent străzii Siminicea, la aproximativ 280 m de intersecția cu strada Trandafirilor care uneste gara cu centrul stațiunii.

Zona se află într-un areal relativ izolat, de-a lungul unui traseu turistic, aproape de gara Herculane și de DN 6 – E70, ceea ce o face să aibă un rol important în a crea o legătură între orașul balnear și cadrul natural având în componența trei elemente principale: apă, munte și pădure.

Poziția sa nu permite realizarea unei infrastructuri edilitare cu ușurință ceea ce a condiționat realizarea acestora în regim propriu, până când administrația locală va asigura toate utilitățile.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică:

]

*relieful,

Terenul pe care se va amplasa obiectivul are o pantă ușoară pe direcția nord - sud fiind paralel cu râul Belareca ce se varsă în râul Cerna și are un debit constant pe toată durata anului.

*retea hidrografica

Zona studiata este in vecinatate cu raul Belareca ceea ce poate deveni o sursa de conflict in situatia in care la cantitati mari de precipitatii se dezlantuie apele, chiar daca pe aceasta portiune exista aparare de mal.

*clima,

Clima zonei are influenta mediteraneana.

Temperatura medie anuala de 12°C (in medie 22°C in iulie; in medie 1°C in ianuarie).

Precipitatii anuale medii: 988 mm. Ierni blande, veri racoroase, primaveri sosite timpuriu si de scurta durata, toamne lungi.

Aer puternic ionizat (2000 ioni negativi pe cmc).

Presiunea medie atmosferica este de 750,6 mb.

Vanturile dominante sunt cele de sud, viteza lor medie este redusa: 1,6 m/s.

- o conditii geotehnice,

Pentru determinarea conditiilor de construire, s-a solicitat o analiza geotehnica

Zona studiata are urmatoarele limite

-NORD:	Terenuri private
-VEST:	Proprietati si drum
-EST:	Padure
-SUD:	Strada Siminicea

Din concluziile analizei geotehnice elaborate in cadrul unui referat geotehnic, rezulta ca terenul este bun de fundare si este stabil geotehnic.

Din punct de vedere morfologic orasul Baile Herculane se situeaza pe Valea Cernei, pe cursul raului Cerna, delimitat de Muntii Mehedinti la est si Muntii Cernei la vest. Orasul se afla la o altitudine de 168 m.

Reteaua hidrografica este reprezentata de paraul Siminicea, afluent dreapta al raului Cerna din Baile Herculane. Raul Cerna este principalul afluent al Dunarii cu un aport de apa de 23mc/s, are o lungime de 84 km de la izvoare pana la varsarea in golful Cerna. Raul Cerna izvoraste dintr-un izbuc carstic izbucul Cernei. Raul Bela Reca are un curs permanent pe toata durata unui an de zile, cu debite variabile cuprinse intre 40-50 l/s in perioadele de vara si 40-150 l/s in perioadele de primavara si la precipitatii abundente.

Clima zonei are influenta submediteraneana.

Temperatura medie anuala de 12°C (in medie 22°C in iulie; in medie 1°C in ianuarie).

Precipitatii anuale medii: 988 mm. Ierni blande, veri racoroase, primaveri sosite timpuriu si de scurta durata, toamne lungi.

Conditii de fundare :

Zona seismica de calcul: E

Magnitudine seismică: gr. VII pe scara MKS
Zona de hazard seismic: 0.16g
Perioada de colt: 0.7s
Adâncimea maximă de îngheț: 0.70 – 0,80 m
Nivelul hidrostatic (nivelul pânzei de apă freatică): -3,0 m

Fundațiile lucrărilor prevăzute să se execute se vor amplasa pe roca stancoasă sau pe stratul de grohotis de calcar compactat natural existent în zona

Adâncimea minimă de fundare a zonei corespunde cu adâncimea minimă de îngheț.
Presiunea convențională de bază: $P_{conv} = <360 \text{ KPa}$

Construcțiile prevăzute să se execute se pot amplasa în zona prevăzută, sistemele de fundații care se pot execute sunt cele cu talpi continue sau stalpi izolați încadrați în roca stancoasă de bază pe o adâncime de min. 2 m în roca nealterată.

- riscuri naturale

Până în prezent nu s-a evidențiat prezența unor riscuri naturale în zona, paraul Siminicea fiind regularizat. Rețeaua electrică de înaltă tensiune de 100 KV care traversează zona prezintă risc de emisie de câmp electromagnetic ceea ce va impune restricție definitivă de construire pe acea fasie. Realizarea obiectivului propus nu va genera riscuri antropice.

2.4. Circulația

- Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere

Accesul pe teren se realizează pe un drum neamenajat care este strada Siminicea, în lungime de 1300m, ce face legătura cu strada Trandafirilor și cu DN 6-E70.

Circulația principală în zona se desfășoară pe direcția nord - sud pe strada Siminicea și e o alee paralelă cu ea. Accesul pe parcele se va face din strada și acea alee.

- Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipuri de circulație, necesități de modernizare a traseelor existente, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Traseul străzii Siminicea, este neamenajat, traficul pietonal se suprapune cu cel carosabil. Strada, cea care deservește zona studiată nu este una de tranzit. Numărul redus atât de activități comerciale cât și de locuințe în general, din zona studiată, nu sunt generatoare de trafic. Astfel putem spune că circulațiile din zona studiată sunt suficiente însă necesită reabilitare și largire.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.
Zona studiată are vecinătăți funcționale compatibile cu funcțiunea de locuit.
În zona studiată se disting următoarele zone funcționale:
mica producție/ambalare nepoluantă și locuire

- Relationari între functiuni
Relatiile functionale atat intre activitatile de productie/ambalare nepoluanta si locuire sunt complementare, intrucat nu se stanjenesc una pe alta ci se completeaza, asigurand buna functionare a acestora.
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
Zona studiata prezinta un numar de 8 constructii de locuit. Terenul studiat prezinta constructii existente:
 - 8 constructii de locuit
 - Dependinte
 - Constructii anexe
 POT existent = 52,5 %
 CUT existent = 1,05
- Aspecte calitative ale fondului construit
Constructiile se afla in stare buna si foarte buna. Din punct de vedere constructiv acestea sunt din BA si zidarie portanta
- Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
In categoria serviciilor publice de folosinta zilnica: nu este cazul
In categoria serviciilor de folosinta periodica, sau rara: zona este deservita de cele aflate la strada Trandafirilor din Baile Herculane
- Asigurarea cu spatii verzi
Zona studiata are un procent ridicat de spatii libere amenajate si face parte dintr-un peisaj foarte pitoresc cu apa, munte si padure.
- Existenta unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine
Pana in prezent nu s-a evidentiat prezenta unor riscuri naturale in zona
- Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitati	
Domenii	Disfunctionalitati
Cai de Circulatie	Drumul de acces, trada Siminicea are strat de uzura din pamant
	Accesibilitate buna la drumul principal Str.Trandafirilor
Fond construit si utilizare terenuri	Lipsa unor reglementari care sa permita dezvoltari ulterioare cu functiuni complementare celor existente si zonei cu potential turistic
Probleme de mediu	Terenul prezinta o declivitate mica ceea ce presupune ca la nivel arhitectural si a conditiilor de fundare totusi sa se recurga la solutii de sistematizare pe verticala a terenului
	Din punct de vedere a surselor de poluare, functiunile existente nu prezinta risc de poluare antropic.
	Din punct de vedere a folosirii energiilor regenerabile, pe terenul studiat nu sunt folosite nici surse solare nici energia hidraulica a apelor paraului Belareca
Stabilirea prioritatilor	1. Realizarea unui regulament local de urbanism care sa tina cont de situatia existenta in teren si de posibilitatile dezvoltarii in viitor a

	zonei, într-un context turistic și investitional favorabil.
	2. Realizarea unui regulament local de urbanism care să țină cont de posibilitatea folosirii terenului cât mai eficient, prin sistematizarea pe verticală a terenului
	3. Diminuarea pe cât posibil a surselor de poluare și creșterea gradului de folosire a energiilor regenerabile

2.6. Echiparea edilitara

- Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității
Pentru realizarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară a amplasamentului se vor obține avizele detinatorilor de rețele sau instituțiilor interesate, cu respectarea condițiilor de protecție impuse de avizatori.

Alimentare cu apă

În zona studiată nu există sistem centralizat de alimentare cu apă decât pe str. Siminicea doar pe o porțiune, Pe alăa cealaltă alimentarea cu apă se va realiza în momentul când Primăria va prelungea conducta existentă în toată zona.

Canalizarea

În zona studiată nu există canalizare centralizată.
Există bazine vidanjabile individuale.

Alimentarea cu căldură

În zona studiată nu există rețea de termoficare.
Fiecare gospodărie are centrala proprie.

Alimentarea cu energie electrică

În zona există o rețea electrică strădală de joasă tensiune, LEA, care tranzitează zona pe direcția nord – sud.

Telecomunicații

În proximitatea zonei există rețele de telefonie fixă, rețele de cablu TV.

- Principale disfuncționalități

Necesarul suplimentar de echipare edilitară este realizat cu sisteme proprii bazate pe sisteme alternative.

Amplasamentul studiat nu este afectat de trasee ale rețelelor tehnico-edilitare existente ce pot impune măsuri speciale de construire.

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadrul natural - cadrul construit

S-a evidențiat în analiza critică a situației existente, ca prioritate de intervenție efectuarea studiului geotehnic pe parcelă. Amplasamentul studiat se încadrează într-o zonă construită, ceea ce ne oferă informații asupra caracteristicilor geotehnice ale terenului

- Evidentierea riscurilor naturale și antropice
Nu se evidentiaza riscuri antropice, activitatile existente neconstituind disfunctionalitati majore pentru zona
- Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicatii și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Circulatia carosabila –nu se evidentiaza puncte/ trasee din sistemul cailor de comunicatii –cu riscuri pentru zona.
Circulatia carosabila se efecteaza pe traseul strazii Siminicea si pe cealalta alee.
Circulatia pietonala –lipsa trotuare amenajate in zona amplasamentului studiat
Amplasamentul studiat nu este afectat de trasee ale retelelor tehnico-edilitare existente
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
Nu este cazul
- Evidentierea potentialului balnear și turistic - dupa caz.
Avand in vedere locatia zonei studiate in cadrul orasului Baile Herculane, acesta se incadreaza in viziunea orasului asupra potentialului de dezvoltare balnear turistica.
Localizarea de-a-lungul traseului turistic omologat BaileHerculane ofera o oportunitate sporita dezvoltarii capacitatii turistice ale zonei bazate pe resursele locale. In cazul nostru productia mic-mestesugareasca si artizanala, raspindita in orasul Baile Herculane, poate aduce plus valoare industriei turistice.

2.8. Optiuni ale populatiei

Se vor prezenta optiunile populatiei, precum și punctele de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitarile beneficiarului și felul cum urmeaza a fi solutionate acestea în cadrul PUZ.

Prin numarul mare de proiecte aparute in extinderea si realizarea obiectivelor existente in orasul Baile Herculane, se observa o dorinta a populatiei de a dezvolta obiective economice atat de turism cat si mica industrie nepoluanta.

Initiatorul PUZ ului, tema de proiectare si discutiile constructive cu responsabilii locali si beneficiar se incadreaza in aceasta tendinta , iar implementarea sa in zona studiata, nu prezinta riscuri si nu creaza relatii disfunctionale atat in interiorul zonei studiate cat si in relatia dintre aceasta si zonele invecinate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Se pot prezenta sintetic concluziile studiilor de fundamentare elaborate anterior și concomitent cu PUZ, în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice. Conform studiului geotehnic zona se încadrează în categoria terenurilor bune de fundare, cu risc geotehnic moderat. Conform ridicării topografice se poate observa că terenul este plat.

3.2. Prevederi ale PUG

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: cai de comunicație; relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine; mutații ce pot interveni în folosința terenurilor; lucrări majore prevăzute în zona; dezvoltarea echipării edilitare; protecția mediului etc. Zona este situată integral în intravilanul orasului Baile Herculane, în UTR nr. 14, cu funcțiuni de industrie, adiacent str. Trandafirului, artera ce conduce la stațiune.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare ale cadrului natural: relaționarea cu formele de relief; prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate; construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului; adaptarea la condițiile de climă; valorificarea unor potențiale balneare etc. - după caz

Datorită formei terenului atât în plan cât și în elevație, acesta se pot obține volumetrii interesante ale construcțiilor ce pot crea un joc compozițional interesant ceea ce aduce plus valoare estetică zonei. Relaționarea cu relieful din zonele învecinate presupune un grad ridicat de diversitate și de planeități volumetrice ale soluției arhitecturale urbanistice, atât pe înălțime cât și în plan, prin retrageri de nivel, ieșiri în consola și alte soluții arhitecturale volumetrice.

Terenul pe care se va amplasa obiectivul are o pantă ușoară pe direcția nord - sud fiind paralel cu râul Belareca ce se varsă în râul Cerna și are un debit constant pe toată durata anului.

Zona studiată este în vecinătate cu râul Belareca ceea ce poate deveni o sursă de conflict în situația în care la cantități mari de precipitații se dezlănțuie apele, chiar dacă pe această porțiune există aparare de mal.

3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulatia carosabila nu face obiectul documentatiei PUZ ca si trasare de noi strazi, astfel ca se va intervenii asupra strazilor existente prin modernizarea lor. Din analiza insa reiese ca in forma actuala nevoile existente si viitoare sunt deservite de catre arterele de circulatie din zona.

Parcarea va fi realizata pe proprietate private.

- Organizarea circulatiei pietonale – pe aleile carosabile existente.

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G. si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

ORGANIZAREA RETELEI STRADALE

Reteaua stradala – cele doua strazi se vor amenaja.

Circulatia interioara zonei se realizeaza prin aleea dinspre nord si str. Siminicea.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR

Zonificarea functionala a terenurilor cuprinse in prezentul PUZ are in vedere atat tendintele actuale de construire, cat si schimbarea destinatiei terenurilor prevazuta prin PUG -pentru zone caracterizate prin schimbarea regimului juridic asupra terenurilor.

Destinatia terenurilor

Zona studiata, configureaza 3 zone functionale, identificate prin urmatoarele subunitati teritoriale de referinta:

Zona L1 – Zona mixta locuinte de serviciu / functiuni conexe / loisir / comert / servicii/ industrie nepoluanta;

Zona SP2 – Zona spatii plantate – vegetatie semiinalta, pomi fructiferi sau ornamentali din curtile proprietarilor;

Zona T3 – Zona circulatie pietonala/carosabila, str. Siminicea si aleea.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

-Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.

-Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.

-respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor

ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextul schimbarii regimului juridic al terenurilor, aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Criteriile de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema;
- asigurarea amenajarilor (accese carosabile, parcuri)necesare pentru noile constructii stabilite prin tema;
- asigurarea utilitatilor necesare pentru noile constructii stabilite prin tema (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica);
- utilizarea eficienta a terenului.

CATEGORIA FUNCTIONALA A DEZVOLTARII

Conform PUG oras Baile Herculane, zona studiata se afla integral in intravilanul localitatii, cu acces direct din str. Trandafirilor care conduce la statiune, in partea de vest a orasului.

Arealul studiat se afla situat adiacent str. Trandafirilor,

Zona este delimitata astfel :

- NORD: Terenuri private
- VEST: Proprietati si drum
- EST: Padure
- SUD: Strada Siminicea

In zona studiata se afla constructii cu functiuni de locuire.

Terenurile prezinta un grad de declivitate scazut si in prezent, conform extraselor de carte funciara unele sunt neconstruite.

FUNCTIUNEA SOLICITATA DE INVESTITOR SI PROPUSA PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE

Funciunea solicitata de investitor este “ P.U.Z. Locuinte zona Siminicea”

Certificatul de urbanism nr. 28/ 27.05.2020 este eliberat in scopul elaborarii PUZ si obtinerii avizelor pentru construirea obiectivului solicitat si dezvoltarea cu viitoare extinderi si functiuni.

De asemenea, Avizul de oportunitate nr.2 din 23-11-2018, emis cu acelasi scop.

In vederea elaborarii acestui PUZ s-a avut in vedere:

- PASTRAREA DESTINATIEI TERENURILOR DIN ZONA, SI A FUNCTIUNILOR DE LOCUIT SI SERVICII.
- STABILIREA REGIMULUI DE ALINIERE
- RECONSIDERAREA INDICATORILOR URBANISTICI –privind modul de ocupare a terenurilor
- CIRCULATIA CAROSABILA se va desfasura pe cele doua strazi existente, accesul pe parcele se va realiza din aleea carosabila.
- PARCAJE -propane pe parcele, cu acces din drumul de acces din partea de nord.
- CIRCULATIA PIETONALA -accese pietonale -realizate pe carosabil.

- SISTEMATIZAREA VERTICALA -are in vedere stabilirea cotei $\pm 0,00$ pentru constructii, pante ale terenului pentru preluarea apelor pluviale la terenul natural.

UTILITATI -BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELE EXISTENTE IN ZONA.ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA

Zona studiatadis pune deopisibilitatea de bransare la retelele tehnico-edilitare: alimentare energie electrica si telecomunicatii, alimentareapa si canalizare, alimentare gaze naturale, in sa dispune de toata infrastructura necesara pentru extinderi ulterioare deja existenta in zona studziata precum urmeaza:

- alimentarea cu apa - se va executa prin racordari la retea orasului prin extindere.
- evacuarea apelor uzate – se va realiza prin intermediul bazinului etans vidanjabil, pana la posibilitatea racordarii la retea de canalizare prin extindere.
- Evacuarea apelor pluviale – se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.
- alimentarea cu energie electrica se va face prin intermediul retelei existente ce consta intr-un cablu LEA ce ajunge in zona studziata din zona de nord est.

Pentru retelele tehnico-edilitare se vor obtine avizele necesare, cu respectarea conditiilor de protectie impuse de avizatori.

EVACUARE APE PLUVIALE -Apele pluviale vor fi dirijate prin rigole si pante ale terenului amenajat in interiorul amplasamentului spre spatiile verzi.

EVACUARE DESEURI MENAJERE

Pentru realizarea eficienta si organizarea optima a colectării și transportului deșeurilor și materialelor reciclabile se va avea în vedere alegerea unui sistem adecvat de colectare. Se recomandă colectarea de tip selectiv, în recipiente speciale alese în funcție de tipurile și cantitățile de deșeuri generate. Deseurile menajere solide vor fi depozitate pe parcela in pubele etanse, vor fi colectate selectiv si vor fi evacuate periodic la platforma, prin intermediul serviciilor de salubritate abilitate.

CONFIGURAREA ZONEI EDIFICABILE in care constructiile pot fi edificate s-a realizat prin definirea alinierilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si fata de limita dosnica. Zona maxim edificabila astfel rezultata are urmatoarele retrageri (vezi plansa nr 3 reglementari urbanistice):

- Este propusa o retragere variabila de 2-3 metri fata de limitele lotului studiat, la retragerile existente, zona rezultata primind rolul de zona spatii plantate cu vegetatie si rol de protectie.
- Retragerile fata de limitele laterale ale parcelei: $H/2$ (unde H- inaltimea la cornisa a constructiei) minimum 10.0 m.
- Retragerile fata de limita de fund de lot ale parcelei: minimum 10.0 m

REGIM MAXIM DE INALTIME –S+P+2;

INDICATORI URBANISTICI PROPUSE:

P.O.T. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI MAXIM PROPUSE = 35%

C.U.T. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI MAXIM PROPUSE = 0.45

Indici si indicatori urbanistici:

Pozitia amplasamentului in raport cu punctele cardinale si in raport cu constructiile existente, indica desfasurarea umbrelor purtate ale constructiilor –existente si propuse –pe directia est-vest, fara a afecta frontul constituit al constructiilor existente. Totodata, pozitia fronturilor constructiilor existente in raport cu punctele cardinale –nu afecteaza fronturile propuse.

REGIM DE INALTIME –regim maxim de inaltime propus –pe subzonele functionale propuse:

Zona L1 – S+P+2

INDICATORI AI MODULUI DE OCUPARE/ UTILIZARE A TERENULUI

Statutul juridic si circulatia terenurilor:

In zona se identifica urmatoarele tipuri de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri aflate in domeniul public, din care:
- terenuri aflate in domeniul public aferent circulatiilor carosabile;
- terenuri aflate in proprietate privata

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR (mp,%)

S. TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERS. FIZICE 33520,86mp, 94,78 %

S. TEREN „ZONA NON AEDIFICANDI” 4070,97MP, 11,51%

S. DOMENIUL PUBLIC - CIRCULATII CAROSABILE 1846,48mp, 5,22 %

S. TOTAL ZONA STUDIATA 35367,34 mp 100 %

Circulatia terenurilor:

In zona studiata exista terenuri aflate in domeniul privat, care isi pastreaza regimul juridic, si care nu vor fi dezmembrate asa cum au afirmat proprietarii.

Delimitarea si protejarea fondului arhitectural –urbanistic si arheologic cu valoare de patrimoniu –nu este cazul;

Masuri de identificare /delimitare a efectelor unor riscuri naturale si antropice previzibile

–conform avizelor detinatorilor de retele; nu se identifica riscuri naturale previzibile in zona studiata;

Masuri de protectie a mediului

-Propunerile prezentate sunt benefice protectiei mediului natural si construit;

Mentionarea obiectivelor de utilitate publica

- realizarea acceselor pietonale in zona studiata / amplasament studiat;
- realizarea acceselor si a locurilor de parcare pe parcele;
- realizarea echiparii tehnico-edilitare a parcelelor proprietate private;
- amenajare spatii verzi aferente domeniului public;

Reglementari -permisiuni si restrictii-incluse inRegulamentul Local de Urbanism

Autorizarea constructiilor noi se va realiza in conditiile legislatiei in vigoare, prezentului PUZ,si a Regulamentului local de urbanism aferent.

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE / REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM

- Regimul de aliniere propus pentru constructii -se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.
- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii -se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea conditiilor RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor.

Propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:

- destinatia zonei;
- realizarea accesurilor carosabil/ pietonal;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire;
- organizarea spatiala –crearea unui obiectiv de interes;
- masuri de protectie a mediului;

Bilantul teritorial al zonei -existent si propus-este prezentat in Plansa Reglementari urbanistice a prezentei documentatii PUZ.

Din punct de vedere al zonificarii functionale existente se pot identifica o zona principala - zona de locuinte proprietate privata a persoanelor fizice.

Din punct de vedere al zonificarii functionale a propunerii se pot identifica 3 zona principale asa cum au mai fost mentionate.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

In functie de concluziile analizei critice a situatiei existente și de prevederile din PUG se vor trata urmatoarele categorii de probleme:

Asigurarea utilitatilor:

- alimentarea cu apa - se va executa prin bransament la sistemul centralizat al localitatii in momentul extinderii acesteia.

- evacuarea apelor uzate – se va realiza, reglementat din punct de vedere al gospodarii apelor, prin extindere a sistemului centralizat al orasului.

- Evacuarea apelor pluviale – se vor scurge liber pe terenul beneficiarului.

- alimentarea cu energie electrica se va face prin intermediul retelei existente ce consta intr-un cablu LEA ce ajunge in zona studiata din zona de nord vest.

- Alimentare cu apa: lucrari necesare pentru extinderea capacitatii instalatiilor de alimentare cu apa la sursa, tratare și aductiune; dezvoltari ale retelelor de distributie din zona; modificari parțiale ale traseelor retelelor de distributie existente etc.

- Canalizare: îmbunatatiri și extinderi ale retelei de canalizare din zona; extinderi sau propuneri de statii noi de epurare sau statii de preepurare etc.

- Telecomunicatii: extinderea liniilor de telecomunicatii; noi amplasamente pentru relee, posturi de radio și TV etc.

Se va utiliza rețeaua de telefonie mobila.

- Alimentare cu caldura: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizari sisteme existente etc.

Energia termica se va asigura prin centrale proprii sau electric.

- Alimentare cu gaze naturale - dupa caz: extinderi ale capacitatilor existente; procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentarii cu gaze naturale etc.
- Gospodarie comunala: amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun: constructii și amenajari specifice etc.

3.7. Protectia mediului

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Amplficarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

In derularea implementarii proiectelor pentru investitiile mentionate se impune respectarea cu strictete a legislatiei specifice privind impactul asupra mediului. Zona studiata este ferita de surse de poluare; ea beneficiaza din plin de multa verdeata si aer curat din apropierea muntilor.

Nu s-au indentificat factori care sa indice probleme deosebite privind implementarea investitiilor propuse in raport cu cerintele de respectare a normelor de mediu.Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului.

Avand in vedere distanta relative mica fata de padure si de raul Belareca si faptul ca intre acestea si zona de locuit se interpun zone de vegetatie medie cu rol de protectie, nu sunt necesare masuri speciale pentru atenuarea zgomotelor.

3.8. Obiective de utilitate publica

LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA – nu este cazul

IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL (TEREN SI CONSTRUCTII) DIN ZONA, CONFORM LEGII 213/1998:

terenuri proprietate publica (de interes local);

terenuri proprietate privata a persoanelor fizice;

DETERMINAREA CIRCULATIEI TERENURILOR INTRE DETINATORI, IN VEDEREA REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:

-nu este cazul

PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

-crearea unui punct de interes local, utilizarea coerenta a unui spatiu in prezent dezorganizat.

-crearea locurilor de munca si atragerea fortei de munca.

-crearea unor posibile spatii de loisir si petrecere a timpului liber.

-acordarea unei importante mai mari acestui spatiu.

4. PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI

-costuri privind elaborarea documentatiilor de urbanism necesare.

-costuri privind consultarea publica-costuri privind organizarea si pregatirea terenului, inclusiv, studii geotehnice, eliberarea terenului.

-costuri privind realizarea echiparii tehnico-edilitare.

-costuri privind proiectarea / obtinerea avizelor si acordurilor / obtinerea autorizatiei de construire/ realizarea investitiei.

-costuri privind realizarea protectiei mediului.

-costuri privind reglementari obligatorii, sau dotari de interes public necesare.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

- costuri pentru amenajarea cailor de circulatii

-costuri pentru asigurarea utilitatilor in zona

PRIORITATI DE INTERVENTIE

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum, unde costurile investitiilor vor fi suportate de catre beneficiar

1. Se va urmari aprobarea PUZ si a regulamentului de urbanism local aferent PUZ, de catre organismele si organele in drept - 6 luni
2. Se va realiza dezmembrarea terenului conform PUZ - nu este cazul
3. Se vor amenajacaile de acces conform PUZ - 2 luni
4. Se va obtine Autorizatia de construire pentru terenul care a generat PUZ-ul- 1 an
5. Se vor realiza Retele Edilitare – 2 luni
6. Se va obtine Autorizatie de construire pentru celelalte locuinte - 1an
7. Se vor construi aceste locuinte -2ani

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate. Timp de FINALIZARE ORIENTATIV FAZA 1 – 3 ani si 7 luni

Timp de FINALIZARE ORIENTATIV 2 – 3 ani

Timp Orientativ de finalizare obiective aproximativ 7ani

5. CONCLUZII, MASURI ÎN CONTINUARE

- Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG/PUZ anterior

“P.U.Z. LOCUINTE ZONA SIMINICEA, generat de transformarea zonei din punct de vedere functional intr-o zona mai dens construita, cu reconsiderarea urbanistica privind indicii urbanistici in zona studiata.

P.U.Z. are caracter de reglementare specifica detaliata pentru zona luata in studiu si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice a zonei cu planul urbanistic general al localitatii.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, reglementarile de urbanism -permisiuni si restrictii necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor in zona studiata.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor P.U.G., si a opiniei initiatorilor, continutul P.U.Z. trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- Zonificarea functionala a terenurilor;
- Organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane;
- Indici si indicatori urbanistici: regim de aliniere; regim de inaltime; P.O.T., C.U.T. -maxim;
- Dezvoltarea infrastructurii si a infrastructurii tehnico-edilitare;
- Statutul juridic si circulatia terenurilor;
- Masuri de protectie a mediului;
- Mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- Reglementari -permisiuni si restrictii -incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

Conditii de construibilitate/Regulamentul general de urbanism

- Regimul de aliniere propus pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care sunt permise retrageri, atat in plan orizontal, cat si in plan vertical.

- Regimul de aliniere obligatoriu pentru constructii - se defineste ca limita maxima admisa pentru constructii, de la care nu sunt permise retrageri, in plan orizontal, sau in plan vertical.
- respectarea conditiilor OMS nr.119/2014 –pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- respectarea RGU privind realizarea necesarului de spatii verzi –potrivit destinatiei terenurilor propunerea de dezvoltare urbanistica se integreaza in cadrul urbanistic existent, privind:
 - destinatia zonei, realizarea accesurilor carosabil/ pietonal, stabilirea indicatorilor urbanistici ce caracterizeaza modul de construire, organizarea spatiala –crearea unui obiectiv de interes;
 - masuri de protectie a mediului.
- Precieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Dezvoltarea urbanistica propusa are in vedere:

- crearea unui punct de interes local, utilizarea coerenta a unui spatiu in prezent dezorganizat;
- contribuie la reducerea presiunii la nivelul dotarilor de interes public din zona centrala a comunei, prin crearea dotarilor de interes la nivel de cartier / zona de vecinatate;
- urmareste reducerea presiunii la nivelul mobilitatii urbane privind deplasarile spre dotari de interes public din zona centrala.

Obiectivul PUZ este analiza si reglementarea modului de construire pentru zona studiata, in contextual aparitiei noilor investitii in zona, optiunii investitorilor –in contextul corelarii cu documentatiile de urbanism aprobate in zona si al dezvoltarii ulterioare a zonei.

Consideram ca propunerile prezentate raspund tendintelor de dezvoltare coerenta a zonei, reglementeaza posibilitatile de construire, rezerva terenurile necesare dezvoltarilor ulterioare a infrastructurii, contribuie la integrarea zonei studiate in prevederile de dezvoltare a orasului.

Intocmit,

arh. dipl. Sevastian Cocoroiu