

**FOAIE DE GARDA**

Denumire lucrare: **PLAN URBANISTIC ZONAL- CONSTRUIRE  
COMPLEX TURISTIC SI ANEXE**

Faza: **P.U.Z.**

Amplasament: **Băile Herculane, str. Castanilor ,  
Judetul Caras-Severin**

Beneficiari: **SILASI PETRU VALERIU  
IONESCU LIANA  
IONESCU NICOLAE SORIN**

Proiectant general: **KELE MARIUS B.I.A. TIMISOARA**

Număr proiect: **030/ 2016**

## **BORDEROU PIESE SCRISE**

01. FOAIE DE CAPĂT
02. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE
03. MEMORIU DE PREZENTARE
04. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
05. ANEXE
  - Certificat de urbanism
  - Extrase C.F.
  - Aviz de oportunitate
  - Sentinta definitiva litigii terenuri
  - Avize solicitate prin C.U
  - PLAN TOPO EXISTENT CU AVIZ DE INCEPERE P.U.Z. OCPI

## **BORDEROU PIESE DESENATE**

- |       |  |
|-------|--|
| 01.A  | ÎNCADRARE ÎN TERITORIU                         |
| 02.A  | ÎNCADRARE IN PUG BAILE HERCULANE               |
| 02-1A | ÎNCADRARE IN PUG PROPUS BAILE HERCULANE        |
| 03.A  | PLAN DE SITUATIE EXISTENT                      |
| 04.A  | REGLEMENTARI URBANISTICE                       |
| 05.A  | CIRCULATIA TERENURILOR                         |
| 06.A  | POSIBILITATI DE MOBILARE                       |
| 07.A  | DEFASURATA LA STRADA CASTANILOR                |
| 08.A  | RETELE EDILITARE                               |
| 09 A  | SECTIUNE LONGITUDINALA, RELATIA CU MONUMENTELE |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

**Denumire lucrare:** PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC SI ANEXE

**Faza:** P.U.Z.

**Amplasament:** Băile Herculane, str. Castanilor , jud.Caras-Severin

**Beneficiari:** SILASI PETRU VALERIU  
IONESCU LIANA  
IONESCU NICOLAE SORIN

**Proiectant general:** KELE MARIUS B.I.A. TIMISOARA – arh. Marius KELE

**Coordonator urbanism:** arh. Daniel STAMOREAN

**Nr. proiect, data:** 030/ 2016

#### 1.2. Obiectul lucrării

##### Solicitari ale temei program

Prin tema de proiectare s-a solicitat punerea in valoare a parcelei studiate precum și a amplasamentului acesteia prin realizarea documentatiilor necesare premergătoare construirii unui complex turistic format dintr-un corp cu spații de cazare cu parcare subterană si piscină exterioară. Prin urmare se propune realizarea următoarelor obiective:

- construirea unui corp de cladire cu functiune de cazare turistică in regim de inaltime S+P+3E, care va contine și un spatiu de alimentatie publică – restaurant, atat cu caracter public cat și pentru deservirea spatiilor de cazare;

- rezolvarea unei parcări subterane (desfașurată pe un nivel);
- construirea unei piscine exterioare, atat cu caracter public cat și pentru deservirea spatiilor de cazare;
- rezolvarea acceselor auto și pietonale in zonă, atat pentru deservirea spatiilor de cazare propuse cat și pentru parcelele invecinate situate in zona studiată.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a orașului pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General al Orasului Băile Herculane in vigoare, zona studiată se află in Unitatea Teritorială de Referință (UTR) nr.2, și are destinatia de zonă centrală cu functiuni complexe de utilitate publică – institutii publice, **zonă dotari balneo turistice**.

Prin Hotararea de Guvern HGR. Nr. 1122/2002 – orașul Băile Herculane a devenit „Statiune turistică de interes național”.

In ceea ce privește strategia dezvoltării urbane integrate și a turismului, trebuie abordată dezvoltarea locală relaționată cu cadrul natural și cadrul construit existent, bazinul forței de muncă, aprovizionarea și industria locală. În ceea ce privește tipurile de turism practicate, este de urmărit realizarea unui plan de marketing turistic care să ajute la stabilirea rolului unui turism SPA și a altor activități culturale și de drumeție colaterale în dezvoltarea economică a stațiunii și capacitatea de dezvoltare și de finanțare necesară reabilitării, conservării și protejării patrimoniului construit și natural.

Tendențele de dezvoltare sunt legate de creșterea atractivității orașului pentru asigurarea unei creșteri echilibrate, combaterii unor disparități spațiale în scopul creșterii capacității de atragere și reținere a numărului de turiști cât și a creșterii gradului de satisfacției a comunității. Concret, acestea sunt următoarele:

1. Dezvoltarea unui sector turistic competitiv prin servicii medicale și de ospitalitate, capabil să atragă continuu turiști și investiții.
2. Participarea comunității de afaceri în turism în acțiuni de protejare a patrimoniului construit și a factorilor de mediu.
3. Cooperarea dintre sectorul turismului și comunitatea din Băile Herculane pentru obținerea de beneficii mutuale prin crearea de locuri de muncă în special pentru tineri.
4. Dezvoltarea sectorului de alimentare de tip *slow food* cu efecte pozitive asupra dezvoltării activităților agricole din zona periurbană a stațiunii.

### 1.3. Surse documentare

#### Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :

- Plan Urbanistic General al orasului Baile Herculane, nr. 4061 / 1996 aprobat cu HCL 16 / 29.03.1999
- Strategia de Dezvoltare Durabilă a Oraşului Băile Herculane 2009 – 2015
- Aviz de oportunitate nr.1/2016 aprobat cu HCL 7866 din 01.04.2016

#### Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu PUZ :

Nu s-au intocmit studii de fundamentare care sa vizeze zona studiata in acest PUZ.

#### Date statistice

Nu s-au identificat date statistice referitoare la zona studiata.

#### Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Nu sunt.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

#### Date privind evolutia zonei

Oraşul Băile Herculane a fost transformat în anii 70-80 dintr-o localitate turistică şi tratat de scară medie într-un proiect de turism de scară largă, cu peste 5 000 de paturi. Astăzi Băile Herculane încearcă să facă economic viabil această bază prin întreţinerea şi adaptarea acesteia la noile cerinţe ale turismului internaţional. Sistemul de bilete de tratament, încă activ, acoperă parţial cheltuielile legate de întreţinerea şi funcţionarea hotelurilor, dar nu constituie o sursă de finanţare a dezvoltării bazei turistice.

#### Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evolutia localitatii

Conform “*Strategiei de Dezvoltare Durabilă a Oraşului Băile Herculane 2009 – 2015*”, in urma analizei SWOT, la capitolul TURISM, SPORT, PETRECEREA TIMPULUI LIBER s-au identificat urmatoarele Puncte Tari de care beneficiază statiunea şi implicit zona studiata :

- Plasarea pe valea Cernei, intr-o regiune cu multiple valente turistice;
- Oraşul are statutul de statiune de importantă natională;
- Traditia multimilenară a statiunii;
- Existenta unor vestigii arheologice, a unor monumente istorice şi de patrimoniu importante;

- Calitatea serviciilor plasează stațiunea în rândul primelor 10 stațiuni din România;
- Diversitatea de factori de mediu favorabili sănătății, recuperării și fortificării organismului;
- Existența unor dotări balneare de tradiție (spații de cazare, clinică, izvoare amenajate, proceduri, etc.);
- Lipsa activităților economice de mari dimensiuni, care pot să afecteze peisajul și calitatea mediului;
- Existența unor legături rutiere și feroviare directe;
- Plasarea la distanță relativ mică de frontieră și de portul Orșova favorizează turismul transfrontalier și turismul internațional;
- Diversitate etnică, religioasă și culturală (tradiții, obiceiuri) ;
- Cadrul natural favorabil: Valea Cernei, Parcul național Domogled, variate fenomene carstice, natură în mare parte neatinsă și nepoluată, zone protejate cu suprafețe întinse, parcuri, cursuri de apă, faună variată, vanat, etc. ;
- Folclorul și tradițiile culinare ale regiunii;
- Posibilități relativ mari de acțiune a turiștilor activi (cicloturism, alpinism, drumeție, alpinism, turism auto, sporturi de iarnă și de vară, odihnă de scurtă și de lungă durată, tabere de copii și tineret, tratament balnear etc.).
- Existența condițiilor pentru amenajarea unor spații pentru sporturi de iarnă, precum și pentru sporturi extreme sau pentru golf.
- Existența unor monumente istorice și religioase, protejate prin legea 5/2001;

## Potential de dezvoltare

În acest context strategia de dezvoltare viitoare a localității și a zonei pune accent pe atragerea de investiții în fondul de cazare a turiștilor și în serviciile conexe pe care le implică construcțiile pentru turism și balneo-turism, precum și în crearea și menținerea locurilor de muncă în acest sector.

## 2.2. Incadrare în localitate

### Poziția zonei față de intravilanul localității

Parcela studiată se află în zona centrală a localității, în imediată vecinătate a străzii Castanilor, pe partea vestică, la o distanță de cca. 65m de malul stâng al râului Cerna și este liberă de construcții la data realizării prezentei documentații.

### Relationarea zonei cu localitatea

Conform Planului Urbanistic General al Orasului Băile Herculane în vigoare, zona studiată se află în Unitatea Teritorială de Referință (UTR) nr.2, și are destinația de zonă centrală cu funcțiuni complexe de utilitate publică – instituții publice, **zonă dotări balneo turistice**. Delimitarea și încadrarea zonei studiate și reglementate se face conform planșelor anexate:

- la Sud – S.C. ROMTELECOM S.A.,
- la Est - strada Castanilor,
- la Nord și la Vest – teren viran, parțial cu sere și construcții dezafectate, în proprietatea statului român, drept de posesie S.C. ACVATERM S.A., parțial cu litigii cu sentință definitivă.

Parcela inregistrată în CF nr. 30051 Băile Herculane, cu număr cadastral 30051 UAT Băile Herculane, se află în proprietatea privată a beneficiarilor, initiatorii acestui proiect (S teren = 1043 mp).

Parcela generatoare a acestui P.U.Z. are acces direct din strada Castanilor, cu un front stradal de 22.68m, și un acces lateral pe limita de sud, pe toată lungimea parcelei, de cca. 47m, acces ce se dorește a fi modernizat prin acest P.U.Z.

Fiind situată în zona centrală a orașului, parcela se află în zona de protecție a mai multor monumente istorice astfel :

- in Nord, la o distanță de cca. 42m – Vila Kuriatko CS-II-m-B-10995;
- in Est, la o distanță de cca. 17m –Vilă, azi cabinet dentar și spațiu comercial CS-II-m-B-10990;
- in Est, la o distanță de cca. 50m –Vila Miramonte CS-II-m-B-10991;
- in Est, la o distanță de cca. 20m –Vila Emilia CS-II-m-B-10992;
- in Sud, la o distanță de cca. 36m – Vila Reșita 1 CS-II-m-B-10989;
- in Vest, la o distanță de cca. 7,5m – Cabinet medical CS-II-m-B-10994;
- In Nord-Est la o distanță de cca.65m – Ocolul Silvic CS-II-m-B-10993

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat în cadrul P.U.Z. dispune de elemente valoroase ale cadrului natural aflate în imediata vecinătate, cum este râul Cerna, sau priveliștile oferite de formațiunile spectaculoase ale munților Domogled.

Nu există vegetație (copaci, pomi) ce necesită a fi păstrată sau protejată pe parcela generatoare PUZ. Vegetația crescută pe parcela studiată este rezultatul neglijenței terenului și este slabă din punct de vedere calitativ. Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

### **2.4. Circulația**

#### **Aspecte critice**

Circulația auto se desfășoară pe latura de est a parcelei studiate, respectiv pe strada Castanilor. În prezent există și un acces auto pe latura de sud a parcelei, neamenajat corespunzător, format dintr-o alee betonată, care deservește Policlinica .

Accesul auto principal spre parcelă se face din această alee secundară de acces, nu direct din strada Castanilor. Circulația pietonală este prezentă pe strada Castanilor, pe ambele sensuri, iar în vecinătatea parcelei, aleea betonată dinspre sud servește atât ca acces auto cât și ca acces pietonal, cele două circulații nefiind separate.

#### **Capacități de transport**

Accesul la transportul public este asigurat, deoarece zona centrală a orașului este conectată la traseul liniei de autobuz. De asemenea circulația taxiurilor acoperă foarte bine

necesarul localitatii, caracterul turistic al zonei fiind un factor decisiv in optiunea publicului de a folosi taxiurile. Strada principala are legatura directa cu drumul national ce leaga orasele Orsova de Caransebes, intersectie ce gazduieste si gara localitatii Baile Herculane ce leaga aceleasi orase.

### **Necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi**

In prezent circulatia auto si pietonala se realizeaza in zona studiata pe strada Castanilor, o strada in curs de modificare datorita constructiei retelilor edilitare, strada ce cuprinde cate o singura banda pe sens, o fasie verde si o cate o banda pentru pietoni. Nu exista trasee pentru biciclisti. Circulatia dincolo de aceasta strada este minora sau inexistentă, in special in zona studiata, accesele auto spre Policlinica, spre Vila Kuriatko sau spre Casa Crina aflata pe malul Cernei fiind realizate pe carari inguste, neluminate, nereglementate juridic, fara separatie intre circulatia auto si cea pietonala, fara sistem de epreluare ape pluviale si neasfaltate. Legatura cu raul Cerna nu exista. Distanța relativ mare între strada Castanilor si raul Cerna nu este deservita de nicio strada.

Lipsa locurilor de parcare este una din disfuncționalitățile majore ale zonei centrale și generează, implicit, desfașurarea greoaie a traficului auto și pietonal, in special in sezonul estival. De asemenea accesul la Policlinică și lipsa locurilor de parcare și de intoarcere a ambulantelor reprezintă o disfuncționalitate care trebuie adresată.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

La data realizarii prezentei documentatii terenul generator de P.U.Z. era liber de constructii. In zona care face obiectul prezentului P.U.Z., pe parcelele adiacente, se află mai multe tipuri de constructii cu destinatii și regimuri de inaltime diferite.

Astfel, inspre sud, in imediata vecinătate a parcelei studiate, se află clădirea S.C.ROMTELECOM S.A., cu acces direct și secundar din strada Castanilor, fiind o clădire cu regim de inaltime P+3E+M și o anexă P cu functiunea de servicii. In spatele acestei clădiri, se află o clădire monument, in regim de inaltime P, cu functiunea de Cabinet Medical/ Policlinica.

Terenul din partea de vest a parcelei studiate contine fostele sere, clădiri dezafectate din care se mai văd doar fundatiile. De asemenea in partea de nord-vest a parcelei se mai gasesc o serie de constructii care deserveau serele, in stare avansată de degradare, precum și un cos de fum demolat partial. Dincolo de aceste constructii inspre nord se află campingul cu o serie de căsute și spatii de servicii, toate fiind constructii parter.

In extremitatea nord-vestică a zonei studiate se află un alt monument istoric, Vila Kuriatko, cu teren aferent, relativ bine protejată și conservată.

Vizavi de parcela studiata peste strada Castanilor se afla o serie de clădiri, cele mai multe fiind monumente de clasa B, cu functiuni diverse, de la locuire la servicii, magazine



comerciale, etc.

### **Relationari intre functiuni**

Pozitia zonei studiate in centrul urban aduce dupa sine o multime de functiuni si tipuri de constructii situate in imediata vecinatate, cu o densitate relativ mare fata de restul localitatii. Se pot observa de asemenea functiuni predominant turistice si de servicii, cum este si cazul campingului, bine relationate si evidentiate in zona strazii principale si suficient de slab sau deloc puse in evidenta si corelate in afara strazilor principale; aici se poate exemplifica si cu relatia inexistentă între camping si malul Cernei sau izolarea completa a unor monumente istorice cum ar fi Vila Kuriatko care nu se afla pe strada principala.

### **Gradul de ocupare al zonei cu fond construit**

Tot datorita pozitiei in centrul urban si in vecinatatea strazii principale, zona are in general un procent ridicat de ocupare a terenului fata de restul localitatii dar mai scazut decat media pe tara, cu o concentrare evidenta a cladirilor la frontul stradal al arterei principale. Insa datorita degradarii constructiilor din zona studiate pana la demolarea completa sau partiala, cladirile ramase intregi ocupa doar 787 mp arie construita la sol, fiind constructii cu regim de inaltime parter, rezulta un procent de ocupare a terenului mic, de doar 8,47 % si un coeficient de utilizare de 0.08.

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Starea constructiilor din zona studiate este in general critica, cu o serie de constructii (vechile sere centrale si cladirile conexe) demolate in intregime sau pe punctul de autodemolare, exceptie facand Vila Kuriatko in stare relativ buna, cu potential de reabilitare si calitate ridicata d.p.d.v. arhitectural, si cladirile campingului in stare relativ buna dar slabe din punct de vedere al calitatii arhitecturale si urbanistice.

### **Asigurarea cu servicii a zonei**

Amplasarea zonei in centrul urban ii ofera o acoperire buna cu servicii, de la cele medicale la posibilitati de cazare si servire a mesei, servicii ale administratiei publice, de transport si edilitare.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

Conform legislatiei in vigoare ( L24/2007 si L 135/2014 ) pe teritoriul prezentului PUZ nu sunt inventariate spatii verzi, terenurile fiind cu categorie de folosinta Curti constructii conform extraselor CF anexate. (Art.16. L 135/2014).

### **Existenta unor riscuri naturale in zona studiate sau in vecinatate**

Riscurile naturale despre care se poate aminti sunt cele legate de prezenta raului Cerna in vecinatate care este un rau montan ce poate acumula cantitati mari de apa in timp relativ scurt, insa cursul superior al raului Cerna este regulat de o serie de constructii hidrografice care au si acest rol de a tine sub control varfurile de debite.

Alte riscuri naturale sunt cele legate de pozitia montana a statiunii, intr-o vale marginita

de munti inalti, la o altitudine ridicata unde caderile masive de zapada pot provoca blocaje in trafic sau chiar avalanse in conditii extreme.

### **Principalele disfunctionalitati**

-Circulatiile auto si pietonale in zona studiata sunt putine si neamenajate, nu exista strazi asfaltate, trotuare pietonale sau bretele verzi, exista doar alei pietruite neorganizate, lucru care face dificil accesul spre raul Cerna, vila Crina sau chiar vila Kuriatko. De asemenea lipsa unei circulatii auto coerente in zona determina un acces dificil inspre Policlinica.

- Fondul construit existent este in stare avansata de degradare si imbatranire, cu multe cladiri demolate sau pe punctul de a se autodemola complet, fapt ce a dus si la scaderea procentului de ocupare a terenului in zona centrala urbana;

- Cladirile monument istoric sunt de asemenea in stare avansata de degradare si nu sunt puse in valoare sau sunt izolate ca in cazul Vilei Kuriatko;

- Izolarea completa a zonei si mai ales a functiunilor turistice (ex.campingul) de malul raului Cerna;

- Suprafetele de teren care nu sunt ocupate de constructii sau drumuri pietruite sunt neamenajate, cu aspect de jungla urbana, si sunt amestecate cu accese pietonale si auto haotice, realizate ad-hoc, fara inter-relationare, cu o vegetatie slaba calitativ si neingrijita;

- Malul raului Cerna, cu mare potential turistic si de agrement, nu este pus in evidenta si este complet izolat de orice functiune, fiind lipsit de acces direct.

-Lipsa registrului de evidenta a spatiilor verzi din cadrul administratiei publice locale.

## **2.6. Echipare edilitara**

### **Stadiul echiparii edilitare**

Zona studiata beneficiaza de acces direct la retelele publice de apa si canalizare, electricitate si telecomunicatii situate pe strada Castanilor. Nu exista retea de gaze naturale dar exista o retea de termoficare in zona.

### **Principalele disfunctionalități**

Mentionăm slaba echipare edilitară, cu probleme in mod special la sistemul centralizat de încălzire și sistemul de canalizare a apelor menajere. De asemenea lipsa iluminatului public pe accesele perpendiculare strazii Castanilor si malul Cernei.

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relatia cadru natural - cadru construit. : Zona in care se incadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare si se afla in centrul urban. Datorita functiunilor lipsite de factori de productie si poluare, nu există pericolul degajarii de noxe sau elemente care să pună problema protectiei cadrului natural invecinat.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice : Nu exista riscuri naturale documentate in

zona centrala a orasului, nici riscuri antropice cunoscute in zona studiata in prezent. Prin interventiile propuse privind ocuparea terenului studiat de cladirea cu spatii de cazare, parcajului subteran și a piscinei exterioare, cu serviciile și dotările aferente (alimentatie publică, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona : Nu e cazul.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie : zona studiata se afla in raza de protectie a mai multor cladiri de patrimoniu catalogate ce necesita protectie conform L422/2001, lege care prevede ca pe o raza de 100m in jurul monumentelor sa fie instituita zona de protectie pentru monumentele respective.

-Evidentierea potentialului balnear si turistic : Prin Hotararea de Guvern HGR. Nr. 1122/2002 orașul Băile Herculane a devenit „Statiune turistică de interes național”. Zona este situata pe valea Cernei, intr-o regiune cu multiple valente turistice, exista o traditie multimilenară a statiunii, divesitatea de factori de mediu favorabili sănătății, recuperarii si fortificării organismului; existenta unor dotari balneare de traditie (spatii de cazare, clinică, izvoare amenajate, proceduri, etc.); lipsa activitatilor economice de mari dimensiuni, care pot sa afecteze peisajul și calitatea mediului; cadrul natural favorabil: Valea Cernei, Parcul national Domogled, variate fenomene carstice, natură în mare parte neatinsă și nepoluată, zone protejate cu suprafețe întinse, parcuri, cursuri de apă, faună variată, vanat, etc. ; posibilitati relativ mari de acțiune a turiștilor activi (cicloturism, alpinism, drumeție, alpinism, turism auto, sporturi de iarnă și de vară, odihnă de scurtă și de lungă durată, tabere de copii și tineret, tratament balnear etc.).

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

Functionarea intregii zone se va imbunatati odata cu realizarea obiectivului propus (crearea de noi functiuni cu caracter public ca piscina și restaurantul, noi locuri de muncă, noi locuri de parcare, noi căi de acces pietonal și rutier, inmultirea și diversificarea serviciilor de cazare in zonă, etc.), obiectiv ce va contribui atat la dezvoltarea economica și socială a zonei, cat și la activarea și cresterea calitatii spatiilor publice exterioare.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Datorită oportunităților de dezvoltare în domeniul turismului pe care le ofera Băile Herculane, datorită amplasamentului central al parcelei studiate în raport cu localitatea, și nu în ultimul rând datorită strategiei de dezvoltare a orașului bazat pe atragerea de investiții în domeniul turismului balnear și crearea unui cadru propice serviciilor turistice, proprietarii intenționează să dezvolte pe această parcelă un complex turistic de medie dimensiune însă cu un nivel ridicat al dotărilor și calitatii serviciilor.

#### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform P.U.G. Băile Herculane nr. 4061/1996 aprobat prin HCL nr. 16/1999, zona studiată este destinată funcțiunilor complexe de utilitate publică – institutii publice, zonă dotări balneo turistice, astfel încât propunerea se încadrează în funcțiunea aprobată.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Terenul în discuție are un potențial evident, datorat poziției sale în centrul stațiunii balneare Băile Herculane, în vecinătatea râului Cerna și adiacent arterei principale de circulație. Prin urmare se impune reconsiderarea potențialului acestei parcele astfel încât să poată fi valorificat atât în favoarea proprietarilor dar și din punct de vedere al spațiului și serviciilor publice pe care intenționează să le creeze.

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Se propune realizarea unor noi străzi pe amplasamentul actualelor accese pietruite și alei betonate precum și circulații noi. Aleile existente sunt necorespunzătoare traficului actual și propus.

Noile străzi adiacente parcelei vor deservi atât accesul către parcare subterană propusă cât și accesul și buna funcționare a obiectivelor din vecinătatea parcelei, cum ar fi Cabinetul Medical, Campingul, Casa Crina sau Vila Kuriatko.

Străzile propuse vor avea circulații pietonale pe ambele părți, separate de carosabil. Datorită caracterului secundar al străzilor propuse, estimând un trafic redus pe aceste artere, profilul stradal propus va fi de 9,00 m, cu 1,5 m pietonal de ambele părți și 6,00 m carosabil central cu două sensuri de circulație. Aceste străzi vor avea un caracter public astfel încât pot îngloba totalitatea rețelelor de utilitate publică necesară în zonă.

-Suprafața totală a circulațiilor auto și pietonale în zona studiată va crește cu 29% față de situația actuală, de la 4,20% în prezent la 33,28%.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

**Pentru zona de BALNEOTURISM, TURISM, AGREMENT CU CARACTER BALNEAR, SERVICII SI COMERT SPECIFICE PENTRU TURISM** ( incadrat conform P.U.G. Băile Herculane in zonă centrală a orașului – UTR 2 ) se propun urmatoarele functiuni:  
- dotări balneo turistice – piscină, servicii de cazare , comert cu amănuntul, alimentatie publică, parări.

Conform Regulamentului Local de Urbanism propus aferent prezentului PUZ, sunt permise următoarele functiuni:

- institutii, servicii și echipamente publice;
- sedii firme, servicii pentru intreprinderi, activități de proiectare, consultantă in diferite domenii și alte servicii profesionale (notariat, birou avocatură etc.);
- bănci, finante, credit;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii partide, O.N.G.;
- comert cu amănuntul;
- alimentatie publică: restaurante, cafenele, cofetării, patiserii, baruri, etc.;
- hoteluri, pensiuni, amenajări balneo-turistice, agentii de turism;
- învățământ, cultură, informatii;
- parcaje, parking-uri, garaje colective;
- spatii publice plantate.

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- activități de depozitare, comert en gros, antrepozite;
- statii de intretinere auto;
- ferme agro - zootehnice, abatoare;
- anexe gospodăresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare;
- depozite de deseuri.

In elaborarea solutiei s-a tinut cont de:

- contextul urban existent și caracterul turistic consacrat al localitatii;
- structura urbana a centrului orașului;
- spatiu public invecinat;
- spatiul construit invecinat ;
- contextul istoric.

## Protectia monumentelor istorice

Protejarea monumentelor istorice este parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel national și local. Prin protejare se înțelege ansamblul de măsuri cu caracter stiintific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidenta, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale.

Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural national și sunt protejate prin lege.

Activitățile și măsurile de protejare a monumentelor istorice se realizează în interes public. Interventiile asupra monumentelor istorice pot constitui cauză de utilitate publică.

Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric se consideră zona de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, măsurată de la limita exterioară, de jur-împrejurul monumentului istoric.

În cazul parcelei studiate, monumentele istorice în raza careia se află sunt monumente din grupa B - monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local.

În zona de protecție pot fi instituite servituti de utilitate publică și reglementări speciale de construire prin planurile și regulamentele de urbanism aprobate și avizate conform legii.

Exproprierea pentru cauza de utilitate publică a monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituti poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

Monumentele istorice sunt protejate indiferent de regimul lor de proprietate sau de starea lor de conservare.

Desființarea, distrugerea parțială sau totală, profanarea, precum și degradarea monumentelor istorice sunt interzise.

Interventiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se afla în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor. Toate intervențiile care se efectuează asupra monumentelor istorice, altele decât cele de schimbare a funcției sau a destinației, de întreținere sau de reparații curente, indiferent de sursa lor de finanțare și de regimul de proprietate a imobilului, se fac sub inspecția și controlul propriu ale Ministerului Culturii și Cultelor, respectiv ale serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, cu personal atestat.

Aplicarea de servituti care au drept consecință desființarea, distrugerea parțială sau degradarea monumentelor istorice și a zonelor lor de protecție este interzisă.

Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Este interzisă executarea de lucrări asupra unui imobil monument istoric după declanșarea procedurii de clasare sau fără avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

La emiterea certificatelor de urbanism, pentru zona studiată, se va menționa necesitatea obținerii avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau a serviciilor deconcentrate ale acestuia,

după caz, pentru lucrările propuse la monumente istorice, în zona de protecție a acestora sau în zonele protejate.

Monumentele istorice aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice de drept privat pot fi vândute numai în condițiile exercitării dreptului de preemțiune ale statului român, prin Ministerul Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa A, sau prin serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, pentru monumentele istorice clasate în grupa B, sub sancțiunea nulității absolute a vânzării. În actele de înstrăinare, concesiune, închiriere, dare în administrare sau dare în folosință gratuită a monumentelor istorice se va menționa regimul de monument istoric al imobilelor și obligația protejării acestora.

### **Amplasarea constructiilor pe parcela**

Constructiile se vor amplasa in interiorul perimetrului dat de limita de proprietate, perimetru care stabileste și limita de constructibilitate. Datorită suprafeței reduse a parcelei nu se impun retrageri de la limita de proprietate (conform planșa Reglementari urbanistice), însă se impun reguli privind procentul maxim de ocupare al terenului și procentul minim al suprafețelor inverzite. Nu se acceptă volume ieșite în consolă peste limita de proprietate.

### **Regimul de inaltime**

Pentru zona de interventie identificată se reglementează regimul maxim de inaltime prin numărul de niveluri, respectiv S+P+3E. (vezi planșa Reglementări urbanistice)

### **Modul de utilizare a terenului**

Pentru zona funcțională studiată se propun următorii indici urbanistici:

- Procentul maxim de ocupare (P.O.T. maxim) propus este de 75%.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. maxim) propus este 2,5.

### **Posibilitati de mobilare**

Se propune amplasarea unui corp principal de clădire cu funcțiunea de cazare pentru turiști. În acest corp se vor organiza următoarele spații:

- subsol – centru SPA și balneo-terapie, sala de fitness și spații conexe pentru piscină;
- parter – restaurant și recepție;
- etaj 1 până la 3 – spații de cazare.

Se propune de asemenea construirea unui parcaj auto subteran, separat de subsolul clădirii principale, cu acoperiș înierbat ce va putea fi folosit ca spațiu verde amenajat / plajă pentru piscina exterioară.

De asemenea se propune construirea unei piscine rectangulare exterioare ce va putea fi folosită atât pentru deservirea spațiilor de cazare cât și ca piscină publică.

## Bilantul teritorial

BILANT TERITORIAL							
ZONA FUNCTIONALA		EXISTENT		PROPUNERE		INDICI PROPU SI	
		mp	%	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
1- ZONA DE TURISM SI AGREMENT  Regim de inaltime S+P+3E	TOTAL SUPRAFATA	9285	100%	9285	100%	max.75%	max.2,5
	din care : - constructii	740	7,97%	1946	20,96%		
	- circulatii auto si pietonale	390	4,20%	3090	33,28%		
	- su prafete neamenajate	8155	87,83%	0	0%	0%	
	- zona verde amenajata	0	0%	4249	45,76%	min.25%	

Noile tendinte de dezvoltare urbanistica presupun o operatiune de densificare a tesutului urban, in special in zonele centrale ale localitatilor, ceea ce maximizeaza eforturile economice ale investitorilor și reduc costurile extinderilor retelelor de utilitati, crescand atractivitatea si diversitatea serviciilor in zonele centrale, in special pentru turisti.

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

#### Apa potabila

Orice constructie noua si orice local putand servi pentru munca, odihna sau agrement, trebuie sa fie racordate la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar Caras-Severin.

Necesarul de apa pentru nevoi menajere in cadrul complexului este de 1,52 l/s si conform normativ P 118/2/2013, nu sunt necesare instalatii de stingere incendiu cu hidranti interiori.

Alimentarea cu apa pentru obiectivul propus, se prevede a se face din reseaua stradala existenta, racord cu conducta din PEHD, de 50 mm, iar in incinta beneficiarului se va realiza un camin de contorizare si un camin de racord. Piscina va fi dotata cu statie de tratare.

Racordul de apa rece va avea traseul conform plan de situatie anexat, va fi subteran, sub adancimea de inghet, cu conducta montata pe pat de nisip si acoperita cu un strat de nisip conform instructiunilor dr montaj date de furnizor.

Pentru ceilalti consumatori propusi in PUZ se va realiza un racord pe strada urmatoare care se va bransa in conducta existenta, urmand ca la realizarea fiecarui obiectiv sa se realizeze racordul propriu obiectivului si caminul de contorizare.



**Canalizare menajera**

Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua. Pentru evacuarea apelor uzate, de la complexul turistic si piscina s-a prevazut o retea de canalizare de incinta cu conducte din polipropilena cu Dn 200 mm, montate ingropat sub adancimea de inghet si trei camine de racord. Reteaua de canalizare din incinta deverseaza in reseaua de canalizare stradala existenta prin caminul de canalizare existent in fata amplasamentului obiectivului propus. Dupa executia lucrarilor de racord apa si canalizare terenul va fi adus la starea initiala prin grija constructorului si a beneficiarului. Restul obiectivelor propuse se vor racorda la retelele existente in momentul realizarii lor.

**Canalizarea pluviala**

Amenajarile pe orice fel de teren trebuie realizate astfel incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare, pentru a evita formarea ghetii.

**Incalzirea**

Exista o retea de termoficare centralizata insa pentru obiectivul propus alimentarea cu caldura pentru incalzire si prepararea apei calde menajere se va face cu o centrala termica amplasata conform plan de situatie, centrala echipata cu 2 cazane incalzire centrala functionand cu apa calda 90/70°C, cu combustibil peleti sau surse regenerabile (pompe de caldura, panouri solare, electricitate, etc.). Pentru preparare a.c.m. se va monta un boiler dimensionat la capacitatea necesara care se va amplasa in centrala termica.

**Retele electrice, telefonice si CATV**

Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatul public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

Bransamentele, pe cat posibil, trebuiesc ascunse. In caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Pentru alimentarea cu energie electrica a consumatorilor prevazuti in PUZ se propune executarea unui post de transformare (P.T.) in anvelopa de beton, 20/0,4 kV cu trafo avand puterea S= 250 kVA, cu posibilitatea de amplasare a unui transformator de 400kVA. Acesta va fi amplasat in zona cu posibilitate de acces pentru interventii, reparatii, inlocuire. Acest post trafo va fi alimentat prin LES 20 kV din sistemul energetic national conform solutie furnizor energie electrica din zona. Din postul trafo se vor alimenta prin bransamente subterane toti consumatorii electrici din zona prin intermediul firidelor de bransament. De asemenea se va realiza un iluminat stradal cu corpuri de iluminat montate pe stalpi, alimentat subteran prin prelungirea celui invecinat.

## Telecomunicatii:

In zona se vor dezvolta retele de telecomunicatii de catre operatorii de telecomunicatii din zona, la comanda lansata de beneficiari.

Retelele de voce-date si CATV se propun a se realiza subteran.

Lucrarile vor putea incepe numai dupa obtinerea tuturor avizelor de la furnizorii de utilitati din zona: apa, canal, gaze, energie termica, energie electrica, telecomunicatii, etc., cu respectarea distantelor de vecinatate cu si intre diversele retele conform normativelor in vigoare.

Lucrarile de extindere a retelei LEA 0,4 kV 400/230V se vor executa conform proiectelor elaborate de operatorul de retea din zona, prin contractarea acestor lucrari cu un constructor atestat A.N.R.E.

## Gaze naturale

Nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

## Gospodarie comunală

Orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere. Obiectivul propus va beneficia de colectarea selectiva a deseurilor de catre operatorul regional prin contract ce va fi incheiat odata cu punerea in functiune.

### 3.7 Protectia mediului

-Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare : Prin interventiile propuse privind ocuparea terenului studiat de cladirea cu spatii de cazare, parcajului subteran și a piscinei exterioare, cu serviciile și dotările aferente (alimentatie publică, căi de acces, rețele tehnico-edilitare - alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie) zona va ramane un mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente. Se vor elimina sursele de poluare precum emisiile si deversarile, in special in zona raului Cerna.

-Epurarea si preepurarea apelor uzate : Pentru evacuarea apelor uzate, de la complexul turistic si piscina s-a prevazut o retea de canalizare de incinta cu conducte din polipropilena cu Dn 200 mm, montate ingropat sub adancimea de inghet si trei camine de racord. Reteaua de canalizare din incinta deverseaza in reseaua de canalizare stradala existenta prin caminul de canalizare existent in fata amplasamentului obiectivului propus.

-Depozitarea controlata a deseurilor : Depozitarea deseurilor se va face controlat, selectiv, in pubele speciale, si vor fi preluate de o firma specializata prin contract realizat anterior dării in folosinta a obiectivului. Amplasarea platformei de pubele pentru preluarea selectiva a deseurilor (menajere, sticla, metal si hartie) se poate face intr-un spatiu special amenajat la nivelul parcajului subteran.

-Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi, etc. : Nu e cazul.

- Organizarea sistemelor de spatii verzi : Se vor amenaja spatiile verzi in cuantum de minim 25 % din suprafata totala prin realizarea de alei pietonale si mobilier urban de gradina (pergole, banci si mese de gradina, fantani, decoratii, arbusti ornamentali, etc.), prin toaletarea arborilor si

arbustilor existenti, prin plantarea de gazon si instalatii de irigare si iluminare moderne, precum si prin plantarea de arbori noi. Se recomanda realizarea cat mai urgenta a registrului de evidenta a spatiilor verzi in cadrul administratiei publice locale.

- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate : zona studiata se afla in raza de protectie a mai multor cladiri de patrimoniu catalogate ce necesita protectie conform L422/2001, lege care prevede ca pe o raza de 100m in jurul monumentelor sa fie instituita zona de protectie pentru monumentele respective. Prezentul PUZ confirma si intareste prevederea legala ca zona de protectie a monumentelor istorice sa fie de 100m in jurul acestora, perimetru in care orice autorizatie de construire se va emite doar cu acordul Ministerului Culturii si al Cultelor.

- Refacere peisagistica si reabilitare urbana : Datorita faptului ca in prezent terenurile neconstruite nu sunt amenajate ca spatii verzi iar calitatea peisagistica si urbana a lor este nesemnificativa si fara relationare cu mediul natural si construit din zona, se prevede in principal amenajarea a minim 25% din teren ca spatiu verde cu toate caracteristicile aferente (amenajari de alei, banci, pergole, gazon, plantatii noi, etc.) precum si notarea acestuia in registrul de spatii verzi al localitatii. De asemenea se insista asupra realizarii unei alei pietonale de-a lungul malurilor raului Cerna cu legatura spre strazile noi create pentru un acces mai facil.

- Valorificarea potentialului balnear si turistic : Zona studiata se afla pe valea Cernei, intr-o regiune cu multiple valente turistice, intr-o statiune turistica de interes national. Exista o traditie multimilenara a statiunii, o diversitate de factori de mediu favorabili sanatatii, recuperarii si fortificarii organismului si exista dotari balneare de traditie (spatii de cazare, clinica, izvoare amenajate, proceduri, etc.). Zona studiata se afla in vecinatatea Parcului national Domogled unde exista variate fenomene carstice, natura in mare parte neatinsa si nepoluata, zone protejate cu suprafete intinse, parcuri, cursuri de apa, fauna variata, vanat, etc., posibilitati relativ mari de actiune a turistilor activi (cicloturism, alpinism, drumeție, alpinism, turism auto, sporturi de iarna si de vara, odihna de scurta si de lunga durata, tabere de copii si tineret, tratament balnear etc.), fapt ce evidentiaza necesitatea realizarii de obiective de primire turistica, de agrement balnear si servicii de alimentatie publica, in special in zona centrala a aglomerarii urbane.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore : Acest obiectiv va avea ca principala componenta realizarea noilor strazi propuse, cu parte carosabila si parte pietonala, precum si realizarea aleilor pietonale de-a lungul raului Cerna. De asemenea accesul auto in zona Policlinicii este preluat de noile artere propuse, rezolvand accesul autospecialelor si parcajul aferent.

Retelele edilitare existente pe strada Castanilor vor fi preluate si extinse pe strazile nou propuse rezolvand astfel accesul la utilitati al parcelelor fara posibilitati de racordare la utilitati in prezent.

### **3.8 Obiective de utilitate publica**

Pentru realizarea obiectivelor abordate in acest studiu este necesara modificarea juridica a anumitor suprafete de teren precum si a retelelor de utilitati ce vor deservi

viitoare obiective.

Cea mai importanta schimbare de categorie prevazuta aici este cea care reglementeaza drumurile publice nou create, asa cum rezulta din plansele 04A, 05A si 06A, drumuri care vor trece din proprietate privata si proprietate a statului roman in proprietatea privata a unitatii administrativ-teritoriale locale cu functiunea de teren pentru drum.

#### **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

Zona studiată este destinată functiunilor complexe de utilitate publică – institutii publice, zonă de dotări balneo turistice si are toate dotarile edilitare necesare, se afla in centrul statiunii balneare astfel incat propunerea de realizare a unui complex turistic pe parcela care a generat acest PUZ se incadrează in functiunea aprobată si promovată in PUG-ul in lucru.

Categoriile principale de interventie care să sustină materializarea programului de dezvoltare al zonei studiate sunt cele legate de echiparea cu utilitati pentru deservirea obiectivului anunatat precum si realizarea noilor accese carosabile si pietonale.

Punctăm aici necesitatea relationarii oricarei noi investitii cu mediu construit bogat in monumente istorice si naturale precum si implicarea tuturor membrilor comunității in revigorarea, restaurarea si redarea in circuitul turistic a monumentelor care, din nefericire, cad victime ale lipsei de fonduri si interes.

intocmit,

arh. Marius KELE

Coordonator urbanism  
Arh. Daniel STAMOREAN