



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL Zona Vicol, intravilan Băile Herculane, Zona Vicol, UTR 3, 2, 5, S – 422643.00 m²
Beneficiar: Primăria Orașului Băile Herculane
Proiectant urbanism: Universitatea Politehnica Timișoara
Facultatea de Arhitectură și Urbanism

Data elaborării: ianuarie 2021

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitări ale temei – program

Prin tema program se solicită analizarea contextului urbanistic privind reglementarea terenurilor și a regimului de construire din cadrul obiectivului: **P.U.Z – Zona Vicol, UTR 3,2,5** intravilan Orașul Băile Herculane, pe o suprafață totală de aproximativ **422643.00 m²**.

PUZ-ul ce urmează a fi elaborat va stabili reglementări specifice zonei; funcțiunile zonei, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, retragerea clădirilor față de aliniament, distanța față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; caracteristicile arhitecturale ale clădirilor (materiale admise), circulații, parcuri, zone verzi, alinieri și indicii urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile OG pentru modificarea și completarea L350/2001, HG 525/1996, și OG 27/2008.

Prezenta documentație are ca obiect stabilirea unor reguli generale, comune, de construibilitate, în intravilanul orașului Băile Herculane, în partea centrală nouă a acestuia.

Delimitarea zonei studiate se poate face prin:

Platoul Coronini	– la nord;
UTR 3 – Zona balneo - turistică nouă	– la est;
UTR 6 – Zona locuințe colective (Cartier Fabrica de Pâine)	– la sud
UTR 8 – Zona locuințe – vilă (Lunca Zdrele)	– la sud
Parcul Național Domogled Valea Cernei	– la vest.

Conform solicitării beneficiarului, prezenta documentație P.U.Z. împreună cu R.L.U. se va concentra asupra următoarelor aspecte esențiale pentru asigurarea administrației publice locale cu un ACT DE AUTORITATE viabil:

- Evidențierea rolului catalizator al Zone centrale pentru dezvoltarea urbană, teritorială și regională;
- Asigurarea continuității fizice și funcționale a cadrului construit din zona centrală, raportate la orașul Băile Herculane ca unitate administrativă de bază și stimularea interesului economic și turistic pentru utilizarea acestei unități teritoriale de referință;
- Protejarea și punerea în valoare a monumentelor istorice și a ansamblurilor arhitecturale și urbanistice deosebite, precum și a contextului și caracteristicilor care conturează semnificația lor istorică;
- Stabilirea direcțiilor și priorităților de dezvoltare logică a zonei centrale noi din orașul Băile Herculane, raportate la dezvoltările localității în ansamblul ei;
- Reglementarea modului de utilizare a terenurilor și construcțiilor cuprinse în zona centrală Băile Herculane;
- Stabilirea condițiilor de realizare și conformare a construcțiilor și amenajărilor urbanistice aferente zonei centrale noi din orașul Băile Herculane.

Planul urbanistic și regulamentul aferent este o documentație ce furnizează regulile și procedurile de protecție și gestionare a zonelor de importanță locală.



• **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată, în conformitate cu prevederile PLANULUI URBANISTIC GENERAL al localității.**

Zona studiată se încadrează în zona centrală, cu servicii balneo-turistice, comerț, birouri aferente.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Analizarea zonelor funcționale și a disfuncționalităților existente
- Propunerea unor reglementări unitare, raportat la funcțiunile admise ale zonei, indicii caracteristici (POT, CUT, înălțime, parcele minime, accese)
- Detalierea prevederilor referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor (amplasare, dimensionare, realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori)
- Preluarea documentațiilor de urbanism aprobate anterior
- Stabilirea categoriilor de construcții pentru care autorizarea se poate face direct, fără PUD;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone;
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale în ocuparea spațiului
- Rezolvarea circulației, parcajelor și acceselor carosabile (acolo unde este cazul), rezervarea suprafețelor de teren necesare viitoarelor drumuri;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării de construcții specifice zonelor.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza, evaluarea și reanalizarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Orașul Băile Herculane, Certificatul de Urbanism nr. 53 din 02.10.2019 beneficiar Unitatea Administrativ Teritorială Orașul Băile Herculane.

Conform P.U.G – teren situat în intravilan, U.A.T. 3, 2, 5. În acest sens s-a întocmit documentația necesară în vederea obținerii avizului de oportunitate.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior

- R.G.U. aprobat cu HG 525 din 16 iulie 1996;
- legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată și normele metodologice de aplicare;
- ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin ordinul MLPAT 176/N/2000
- Plan Urbanistic General al orașului Băile Herculane – proiect nr. 4061/1996, aprobat prin HCL nr. 16/23.03.1999;
- Planul de Management al Parcului National Domogled – Valea Cernei;
- Planul de Amenajare al Teritoriului jud. Caras-Severin, 2004-2014 – proiect nr. 97/4429/2003;
- Planul integrat de dezvoltare PIDU – 2012;
- Strategia de dezvoltare a orasului Baile Herculane, actualmente statiunea balneara in conformitate cu prevederile HG 1016/2011;
- Strategia de dezvoltare a județului Caras-Severin
- Ghid de promovare a turismului activ, sportiv și de aventura din județul Caras-Severin;

Surse de informații utilizate

- Direcția de statistică a județului Caras Severin;
- Oficiul Județean de Cadastru Caras-Severin, pentru folosința și utilizarea terenurilor;
- Consiliul Local pentru evoluția localității și trupele componente și proiectele de investiții propuse;
- Alte date cu caracter analitic cu privire la evoluția localității au fost obținute la fața locului, prin investigații pe teren comparate cu cele furnizate de Direcția de Statistică a județului Caras-Severin, în baza Recensământului populației și construcțiilor din anul 2011, cât și cele anuale;
- Pe parcursul elaborării Planului Urbanistic General s-au purtat discuții și s-au făcut consultări cu reprezentanți din cadrul Primăriei Baile Herculane;
- Planurile parcelare cu destinația „pădure” din zona orașului Herculane, sursa ICAS.

Pr. nr. BC 28/29.03.2018 – PUZ – Zona Vicol, UTR 3,2,5 – intravilan Orașul Băile Herculane S teren=422643 m², beneficiar: Primăria Orașului Băile Herculane

MEMORIU DE PREZENTARE



În urma analizării documentelor mai sus studiate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- Zona studiată prezintă accese importante, fiind de fapt traversată și de circulația de tranzit dintre zona termală și drumul european Caransebeș – Orșova studiat
- zona va avea din punct de vedere funcțional, un caracter unitar, reglementat coresunzător
- soluțiile propuse pentru rezolvarea acceselor, parcajelor, circulațiilor în zonă țin cont de trama majoră
- echiparea edilitară se propune a se completa cu noi trasee și rețele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc.

Se impune corelarea intențiilor de dezvoltare a autorității publice locale, proprietarilor de terenuri și a investitorilor.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUTIA ZONEI

Terenul supus reglementării planului urbanistic zonal se află în partea centrală a orașului, accesibil de pe străzile Castanilor, Complexelor și Zăvoifului.

Terenul face parte din intravilanul localității Băile Herculane. Aici se regăsesc marile hoteluri construite în anii perioada anilor 1970-1980: Diana, Afrodita, Dacia, Minerva; după 1990 s-au realizat investiții private de dimensiuni mai mici

Întreaga zonă este caracterizată de parcele private ale persoanelor juridice sau fizice și câteva parcele publice, în administrația primăriei.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Delimitarea zonei studiate se face prin:

Platoul Coronini	– la nord;
UTR 3 – Zona balneo - turistică nouă	– la est;
UTR 6 – Zona locuințe colective (Cartier Fabrica de Pâine)	– la sud
UTR 8 – Zona locuințe – vilă (Lunca Zdrele)	– la sud
Parcul Național Domogled Valea Cernei	– la vest.

Suprafața totală a terenului studiat este de **422643.00 m²**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Statiunea Baile Herculane este situată în partea de Sud-est a Județului Caras Severin (în regiunea istorică Banat), la extremitatea vestică a Carpaților Meridionali, fiind învecinată cu Munții Mehedinți la vest și cu Munții Cernei la est și localizată în Valea Cernei, pe ambele maluri ale râului, aproape de locul unde acesta se întâlnește cu râul Belareca, la o distanță de circa 18 km în amonte de varsarea Cernei în fluviul Dunarea. Baile Herculane este cel mai mic oraș între cele opt localități urbane ale județului, după numărul de locuitori.

Situată pe Valea Cernei, la 5 km de principala arteră ce leagă vestul țării de București -E 70 și de calea ferată internațională București-Timisoara-Budapesta-Viena, stațiunea Baile Herculane este accesibilă și pe calea fluvială a Dunării fie dinspre vest: Viena-Budapesta-Belgrad-Orșova, fie dinspre est: Sulina-Galați - Drobeta Turnu Severin-Orșova.

Asezarea stațiunii pe Valea Cernei, la o altitudine de 168 m, pe aceeași paralelă cu Nisa și Venetia, îi conferă stațiunii un climat agreabil cu influențe mediteraneene. Clima acestei zone poate fi încadrată într-un climat continental temperat, putându-se afirma că există un microclimat datorat unor elemente locale, precum forma de câldare a reliefului localității a stratul de pulberi aflat în atmosfera și a râului Cerna. Râul, fiind situat în zona subcarpatică are un climat carpatic. Temperatura medie anuală este de +9,6°C, media lunii celei mai reci – ianuarie este de -2,8°C și media lunii celei mai calde este de +20,2°C în luna iulie. În timpul iernii temperatura scade la -20°C, -25°C, iar vara poate atinge temperaturi de +40°C. Din cauza curenților de aer care provin de la râul Cerna, în unele perioade ale anului, temperaturile sunt mai scăzute decât în regiunile alăturate. Temperaturile extreme evidențiază o amplitudine termică absolută de 71,3°C. În cursul anului numărul mediu al zilelor cu îngheț ajunge la



valoarea de 160-165 pe culmile montane, și la 125-136 în ariile depresionare și în culoarele de vai mai adânci. Durata medie a zilelor fără îngheț este de 195-200 zile, prima zi cu gheață fiind, de obicei, la mijlocul lunii octombrie și ultima la sfârșitul lunii martie.

Coordonatele geografice sunt 22.414167° longitudine estică și 44.878611° latitudine vestică, la întretaiera paralelei nordice 44°52' cu meridianul estic 23°30'.

Morfologic, Valea Cernei, de origine tectonică, are în cea mai mare parte versanți abrupti, rectilinii, cu o verticalitate pronunțată și înalțimi care ajung până la 400-500 m. În perimetrul acestei zone apare o diversitate accentuată de roci, de la sisturi cristaline la roci sedimentare. Fiecare dintre aceste roci imprimă o notă aparte reliefului. Fundamentul Văii Cerna este constituit din granit, care aparține unui anticlinal. Partea apuseană a anticlinalului este bine dezvoltată, fiind formată dintr-o cunună de calcare masive, acoperită de straturi de marne de vârstă Cretacicului Inferior, peste care s-au asternut o serie de straturi jurasice și cretacee rasturnate, încheiate la randul lor de sisturi cristaline. Un aspect demn de luat în seamă este asimetria bazinului Cernei. De la obarsie și până la treimea inferioară, versantul drept este constant mai înalt, cu câteva sute de metri față de cel opus. Spre varsare, însă, se constată o schimbare a modului de distribuire a înălțimilor, în timp ce culmea vestică din Varful Arjana (1513 m) scade treptat până sub 900 de metri. Înălțimile din est, chiar din dreptul Bailor Herculane se mențin la peste 1000 m (Domogled, 1500 m).

Partea sudică a Munților Cernei aparțin în cea mai mare parte domeniului autohton: un complex de roci cristaline, sisturi cloritoase verzi, gnaise granulare.

Geologic, localitatea Baile Herculane se situează în zona de contact geologic dintre formațiunile cristalofiliene ale faciesului amfibolitic și cele aparținând complexului petrografic cristalofilian, de vârstă anteproterozoic superior-paleozoic.

Cele mai mari înalțimi corespund sisturilor cristaline, iar în partea de sud și vest se află conglomerate, gresii, sisturi argiloase și calcare..

Conform Legii 575/2001 – PATN – Secțiunea a V-a - zone de risc natural, orașul Baile Herculane se află în zona de risc natural seismic – zona VII (Intensitate seismică exprimată în grade MSK) și în zona cu risc de inundații pe cursuri de apă.

Cod de proiectare seismică - Partea I prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100-1/2013 amplasamentul prezintă o valoare de varf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani. Perioada de control (colt) a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7''$ - sec.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent, circulația majoră se desfășoară de-a lungul a localității, străbatând-o dintr-un capăt în altul, având două benzi de circulație pe sens și se încadrează în categoria a III –a, ca stradă de colectare. Din această arteră se desprind străzi de deservire locale, de categoria a IV –a, cu o singură bandă de circulație.

Pentru a decongestiona circulația din oraș, s-a modernizat drumul ocolitor DN 67D, cu 2 benzi, care se desprinde de DN6 (E70) după gara Herculane, traversând râul Cerna imediat după confluența cu râul Belareca, pe un pod de beton. Acest drum ocolitor se întâlnește cu cel ce străbate stațiunea mai sus de hotelul Roman, la uzina de apă, și se continuă pe Valea Cernei făcând legătura cu județul Mehedinți prin Baia de Arama și cu județul Gorj. În acest fel se asigură un trafic turistic lesnicios între cele trei județe, pe tot timpul anului.

Legătura între cele două cai majore de circulație se poate face prin drumul pietruit ce se desprinde din str. Castanilor și ajunge în DN67D în spatele centrului vechi al stațiunii.

Malul drept al Cernei este deservit de str. Zavoi, drum de categoria a III –a, cu două benzi de circulație, ce porneste din piața Hercules, urmărește malul Cernei pe lângă complexul Hercules, străbate un mic cartier de case și vile și se unește cu str. Trandafirilor la podul Vicol.

Aspecte critice



Pe tot parcursul strazilor circulatia majora sufera de strangulari superatoare pe timpul verii cand afluenta turistica este maxima, majoritatea strazilor fiind lipsite de parcarile necesare de-a lungul strazii Trandafirilor.

Podul Vicol de peste Cerna, necesita lucrari de modernizare si consolidare, cu amenajarea intersectiilor.

Podurile peste Cerna din zona veche, 4 la numar, necesita lucrari de modernizare si consolidare. Strada Zavoi prezinta puncte unde vizibilitatea este deficitara; trebuie continuate lucrarile de largire si modernizare pana la podul Vicol.

Unele strazi prezinta pante mari care trebuiesc corectate. Exista strazi de deservire nepavate si fara dotari edilitare aferente, care necesita lucrari de amenajare.

Transportul turistilor de la gara in statiune se face cu autobuze pe str. Trandafirilor, pana in Piata Hercules.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de teren intravilan, curți construcții. Din punct de vedere juridic, majoritatea terenurilor sunt proprietate privată, unele cu litigii.

FUNCȚIUNI :

Întreaga zonă este caracterizată de prezența unui număr semnificativ de servicii turistice, sub formă de hoteluri, pensiuni, vile, precum și spații de alimentație publică (restaurante, fast-food, etc.).

In prezent, putinele institutii si servicii publice din oraș sunt raspandite in cuprinsul statiunii iar in cartierul Pecinisca, spatiile comerciale sunt in numar foarte mare, fiind dispuse la parterul blocurilor ce mobileaza str. Trandafirilor. Se pot considera ca functiuni complementare pe langa zonele balneo – turistice, centrale, de locuinte. Amplasamente de principiu pentru institutii publice noi, se pot rezolva in centrul civic din zona Parc Vicol si se va studia organizarea zonei respective prin acest PUZ.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

a) Gospodarirea apelor

Lucrari hidrotehnice existente: Lacul de acumulare Herculane realizat prin bararea cursului raului Cerna la km. 5 in amonte de statiune. Lacul format face parte din sistemul hidroenergetic Cerna – Belareca, dar are si rol ecologic in mentinerea echilibrului apelor subterane din perimetrul statiunii si mai sus de aceasta.

Resurse de apa potabila – in principal sunt apele Cernei ce se aduna in lacul de acumulare de unde pleaca aductiunea de apa de consum a localitatii pana la uzina de apa. In masivul muntilor Mehedinti exista o serie de izvoare si izbucuri care se pierd in masivele de calcar, dar reapar la baza acestora putand fi captate.

b) Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apa se realizeaza printr-un sistem centralizat de distributie a apei, lungimea rețelei de distributie este 19.46 km, deservind un numar de 5936 locuitori (cf. Recensământului din 2011). Sursa de apa potabila a orasului Baile Herculane este lacul de acumulare Herculane, de unde apa este captata si transportatagravitational la uzina de apa. Aceasta dispune de o statie de tratare, statie de pompare si un rezervor de 1500 mc. De aici apa este transportata printr-o conducta ce urmareste traseul drumului ocolitor si alimenteaza cele doua rezervoare de cate 1000 mc din spatele hotelurilor Afrodita si Minerva. Din aceste rezervoare sunt alimentate zona Vicol si zonele din lunca Cernei, de pe malul stang. De la uzina de apa pleaca o alta conducta care alimenteaza hotelul Roman, apoi Piata Hercules unde se ramifica pe strazile Zavoiului si Castanilor. In zona Vicol se uneste cu o conducta ce coboara de la cele doua rezervoare si isi continua drumul pe traseul str. Trandafirilor alimentand toti consumatorii de pe malul drept al Cernei pana la gara.

Reteaua de alimentare cu apa potabila este administrata de S.C. AQUACARAS S.A.



Canalizarea funcționează în mod divizor, apele meteorice fiind deversate direct în Cerna. Strazile care beneficiază de canalizare sunt Păcii, Florilor și Trandafirilor, cât și satul Pecinisca, gara și tabăra de elevi. Lungimea rețelei de canalizare fiind de 15.9 km.

Stația de epurare a fost mutată în Lunca Cernei, la confluența cu Belareca și a fost dată în folosință odată cu marile complexe hoteliere din zona Vicol.

Capacitatea de epurare acoperă necesarul când consumul este maxim, chiar dacă stațiunea ar fi încărcată la maximum de capacitate.

Apele meteorice, în general, sunt dirijate prin lucrări de sistematizare pe verticală, către interiorul incintelor și preluate prin receptori și guri de scurgere, prin canale închise Dn 40 cm – Dn 80 cm, sau canale deschise dreptunghiulare, dalate, cu deservire directă în emisar – Cerna.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Nu există rețea de alimentare cu gaz în zona.

d) Alimentarea cu energie electrică

Rețeaua de iluminat public din Herculane are o lungime de 26 km linie aeriană și 11 km linie subterană. Liniile aeriene de 20 kV care asigură energia electrică pentru localitatea Baile Herculane sosesc din stațiile de 110/220 kV de la Toplet și Crusovat.

Din acestea sunt racordate 41 de posturi de transformare, cu putere instalată de aproximativ 8 MW, folosindu-se în continuare LEA de 20 kV. Lungimea instalațiilor de medie tensiune este de aproximativ 40 km, fiind modernizată în proporție de 80% iar lungimea instalațiilor de joasă tensiune este de cca 49 km, fiind modernizată în proporție de 65%.

e) Telefonizare

Rețeaua de telefonie fixă are o lungime totală de 34 km, cea de telefonie mobilă de 0,6 km (fibra optică), în vreme ce rețeaua de televiziune prin cablu are 28 km.

f) Gospodăria comunală

Gestiunea deșeurilor urbane o deține SC ECOLOGICA SRL. Deșeurile menajere sunt sortate la Stația de Transfer amplasată în vecinătatea vechii haldine, iar deșeurile biodegradabile împreună cu surplusul de sortare se depozitează final la depozitul județean de deșuri amplasat la Lupac. Metoda de colectare este combinată. Se folosesc recipiente de 110 l. și containere de 1 mc. Transportul deșeurilor se face cu o autogunoieră compactoare și cu un cap tractor cu autocontainer.

Căminul orașului Baile Herculane este ocupat la capacitate maximă, fără posibilitatea de extindere, situându-se chiar în centru lângă parcul Vicol.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Necesitatea protejării zonelor cu potențial natural valoros – aici se poate încadra toată valea Cernei fiind declarată Parc Național prin aplicarea regulamentului de funcționare a rezervațiilor naturale și a razelor de protecție sanitară a resurselor de apă potabilă și termominerală.

Necesitatea protejării siturilor și rezervațiilor de arhitectură și arheologie – se poate face prin respectarea regulamentului PUZ aferent, solicitarea și respectarea avizelor forurilor competente. Aceste situri sunt delimitate în planșa de reglementări.

Calitatea atmosferei în Baile Herculane nu este afectată de poluanți emiși de surse de tip industrial, iar pentru cele de tip urban poluanții emiși sunt la niveluri ce nu depășesc protecția receptorilor: populația, mediul natural și mediul construit. Atmosfera este cel mai larg vector de propagare a poluării, noxele evacuate afectând direct și indirect, la mică și la mare distanță, atât elementul uman, cât și toate celelalte componente ale mediului natural și artificial (construit).

Activitățile specifice zonelor urbane, legate în primul rând de viața de zi cu zi a locuitorilor se constituie, inerent, într-o serie de surse de poluare a atmosferei grupate în așa-numita categorie de surse tipic urbane. Traficul rutier reprezintă o sursă importantă de poluare a atmosferei cu efecte asupra sănătății și condițiilor de viață ale populației. Din determinările efectuate rezultă faptul că pe principala



artera de circulație (str. Trandafirilor), nivelele de zgomot nu depășesc limitele admise prin normele de sănătate publică.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea să se facă corelat în teritoriu
- asigurarea necesarului de funcțiuni, parcaje și spații verzi.
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării zonei.

2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

În urma analizelor, s-au constatat o serie de disfuncționalități care urmează a fi rezolvate în măsura posibilităților prin propunerile de reglementări urbanistice:

- Existența spațiilor verzi cu vegetație degradată;
- Problema traficului - arterele din oraș sunt sufocate cauzând trafic lent în întregul oraș. Cauzele acestei stări de fapt sunt, lățimea insuficientă a benzilor de circulație, existența intersecțiilor neamenajate corespunzător, unde capacitatea de circulație este depășită și inexistența unui sistem de monitorizare a traficului;
- Creșterea numărului de mijloace de transport care amplifică gradul de ocupare a rețelei stradale, poluarea excesivă;
- Lipsa locurilor de parcare amenajate în număr corespunzător;
- Existența unor intersecții neamenajate ce pun probleme în fluidizarea circulației rutiere;
- Lipsa amenajărilor aferente spațiilor publice și terenurilor de sport;
- Zone de agrement (padure/parc) insuficient amenajate;
- Lipsa unui turism de calitate superioară;
- Lipsa unei preocupări colective de dezvoltare durabilă zonă;
- Suprafețe reduse de teren disponibile pentru noi investiții
- Lipsa zonelor de agrement de-a lungul cursurilor de apă;
- Lipsa zonei de protecție din jurul cimetirelor.

Disfuncționalitatea majoră constă în profilul economic al stațiunii Baile Herculane care este preponderent acela de turism. Gradul de ocupare pe timp de iarnă este foarte mic: 17-20%.

Cu toate că zona deține un patrimoniu istoric și natural de excepție, are un trecut în care formele de turism și modalitățile de petrecere a timpului liber erau puternic valorizate, datorită schimbărilor survenite în proprietate, înstrăinarea unor obiective și lipsa unor investitori cu forță financiară corespunzătoare, toate au contribuit la deteriorarea și distrugerea infrastructurii turistice, de tratament și de odihnă a stațiunii.

În zona Vicol este necesară reorganizarea zonei din centru Vicol – turismul nu trebuie sufocat de alte funcțiuni:

- Locuința – circulație – str. Trandafirilor, Zavoii – apar strângeri, nu se pot amenaja locuri de parcare și există străzi care trebuie pavate;
- Locuințe – zona verde de pe malul Cernei – apar anexe gospodărești pe mal;
- Locuințe – cadru natural – respectiv versanții cu pantă mare pe str. Trandafirilor și Zavoii unde s-a săpat în teren și s-au făcut ziduri de sprijin mai înalte decât construcțiile – sunt de evitat astfel de amplasamente;
- Locuințe – zona de gospodărie comună – se impune respectarea zonificării funcționale;
- Locuințe – lucrări edilitare – respectiv linii aeriene de medie tensiune care traversează zone solicitate pentru construcții și care impun culoare cu restricție de construire (zonele din lunca Cernei).

Probleme privind starea fondului construit existent



- fondul construit de locuinte din zona Vicol – din jurul cimitirului vechi – necesita asanare si reorganizare pentru a deveni zona de vile turistice;
- fondul construit din str. Trandafirilor si Zavoi – se vor revizui toate posibilitatile de acces, parcuri aferente zonei de locuinte individuale.

Nivelul de poluare constatat in unele zone – propuneri de remediere

- folosirea combustibilului lichid in centrale individuale pentru incalzire - se poate remedia prin folosirea altui combustibil mai puțin poluant cum ar fi gazul natural;
- circulatie auto intensa in sezonul de vara – se poate devia o parte a acesteia pe drumul ocolitor DN 67D;

Necesar de dotari de agrement pentru statiune:

- amenajare spații de agrement și a parcajelor din jurul hotelurilor;
- amenajarea zonelor verzi din intravilan;
- amenajarea traseelor turistice in zonă;
- relaționarea pietonală cu râul Cerna
- crearea unui luciul de apă

Aspecte critice privind organizarea circulatiei si transportului in comun – sunt necesare lucrari de:

- refacerea si modernizarea unor strazi ce prezinta deficiente, degradari;
- pavarea si echiparea unor strazi noi;
- rezolvarea parcarii in centrul Vicol, actuala platforma de parcare cu tonete si garaje deranjeaza celelalte functiuni;
- exista puncte de strangulare si lipsa de vizibilitate pe str. Zavoi care trebuie rezolvate prin reconsiderarea profilului strazii;
- locuri de parcare in zonele de locuinte individuale ce se impun in caz de autorizare de constructii noi sau refaceri, extinderi

Aspecte legate de gradul de echipare edilitara a localitatii in raport cu necesitatile populatiei:

- amenajarea malurilor Cernei ca spatii verzi;
- este necesar a se introduce gaze naturale pentru incalzirea si prepararea hranei si in alimentatia publica;

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În conformitate cu PLANUL URBANISTIC GENERAL, zona studiată se încadrează în zona centrală cu potențial deosebit pentru activități economice cu caracter turistic balnear și servicii conexe (instituiții publice, alimentație, comerț).

- **RIDICAREA TOPOGRAFICĂ**

A fost realizată o ridicare topografică în scopul elaborării acestei documentații. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, parcele private care necesită expropriere pentru cauze de utilitate publică, relaționarea cu malurile Cernei.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. AFLAT IN CURS DE ELABORARE

În P.U.G.-ul în curs de elaborare al Orașul Băile Herculane, terenul se află într-o zonă centrală, prevăzută a se dezvolta în aceeași direcție pentru servicii și turism.

Documentația propune utilizările funcționale ale tuturor parcelelor ce intră în cadrul PUZ, precum și reglementările rutiere necesare.



3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune punerea în valoare a cadrului natural existent, prin crearea unei rețele de spații verzi, legate între ele și conectate cu malurile râului Cerna prin următoarele:

- crearea unei alei pietonale pe malul sudic al apei (sau chiar deasupra lui), cu posibilitatea de continuare și în zonele învecinate
- crearea unui luciului de apă în zona cu adâncime mică;
- "amfiteatru,, verde și locuri de stat
- relaționare cu malul nordic și chiar traversări punctuale
- pavilioane, amenajări peisagere
- introducerea unei trasee verzi legate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se propune rezolvarea unor probleme majore menționate anterior ca disfuncționalități:

- strada Zăvoifului – o lărgire locală, introducerea unor semafoare pentru fluidizarea traficului, parcaje suplimentare
- strada Castanilor – treceri de pietoni noi, zone / construcții de parcare combinate cu complex balnear / spa
- strada Complexelor – rezolvarea accesului auto pe domeniu public (prin propuneri de expropriere unde este cazul) și a parcajelor de-a lungul străzilor

Străzile vor fi executate din îmbrăcăminte moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la:






- generarea unei zone majore pentru **construcții destinate turismului, inclusiv complexe balneo / spa, servicii, comerț și instituții publice cu parcaje aferente**
- asigurarea accesului corespunzător d.p.d.v auto și pietonal în zona studiată
- asigurarea accesului pietonal la malurile Cernei și crearea unei rețele verzi
- introducerea unor spații verzi de agrement sau cu rol sportiv
- reglementarea funcțiilor permise în raport cu vecinătățile
- crearea posibilității de a realiza un imobil de locuire colectivă în locul centralei termice de la pateul de blocuri de pe str. Trandafirilor
- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare. Amplasarea construcțiilor se va face în conformitate cu acesta
- Pe zone, se propune respectarea următorilor indici de construibilitate și funcțiuni:

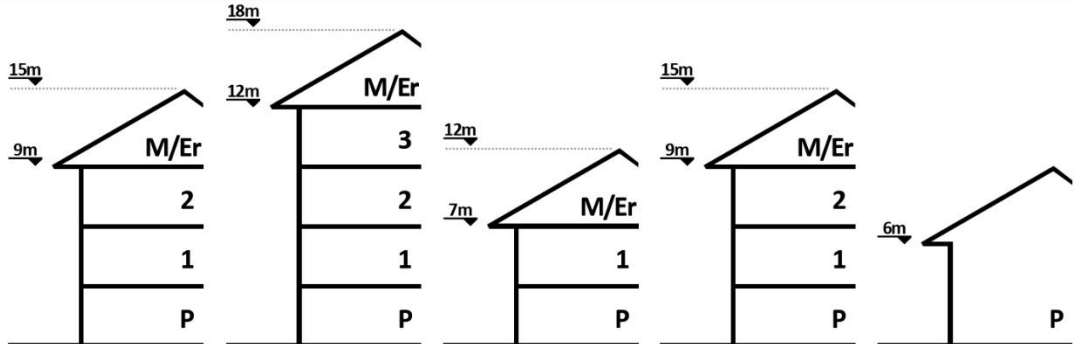
Investițiile se vor face gradat și etapizat.

Se vor rezerva zone speciale pentru dotările edilitare: stații de pompare, bazin de retenție ape pluviale, post trafo, SRM.

Se vor asigura locurile de parcare necesare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

	 Z1 str. Zavoiiului	 Z2 str. Castanilor	 Z3 Aleea Pacii	 Z4 str. Teilor	 Z5 str. Complexelor
P.O.T.	40%	70%	35%	50% - servicii 40% - locuire	30%
C.U.T	1,5	2,4	1	1,8	0,3
Spatiu verde	20%	10%	30%	20% - servicii 30% - locuire	60%
Functiuni	Locuire individuala, servicii, cazare mica	Servicii balneo-turistice, cazare, comert	Locuire individuala, servicii mici	Locuire max. 4 unitati, servicii balneo-turistice	Zona verde agrement, comert stradal
Inaltime	P+2+M/Er	P+3+M/Er	P+1+M/Er	P+2+M/Er	P
Inaltime cornisa/ inaltime coama	9m 15m	12m 18m	7m 12m	9m 15m	6m



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Dezvoltarea echipării edilitare pe amplasamentul studiat se va realiza prin extindere rețelelor existente, pe terenuri aparținând domeniului public, conform planului de acțiune.

a. Alimentare cu apă

Sursa de apă pentru asigurarea apei potabile și de incendiu pentru zona studiată este rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a orașului Băile Herculane.

Reteaua de alimentare cu apă propusă va asigura necesarul de apă potabilă, cât și necesarul de apă pentru stingerea unui eventual incendiu.

Reteaua de alimentare cu apă propusă se va realiza din teava de polietilena PE-HD și se va amplasa în zona verde pe toate străzile din PUZ, astfel încât să se poată bransa fiecare imobil. Conducta se pozează îngropat sub adâncimea de înghet pe un pat de nisip. Rețeaua de apă se va echipa cu cămine de vane și hidranți de incendiu supraterani.

b. Canalizarea menajeră

Sistemul de canalizare stabilit va fi de tip separativ, preluând strict apele uzate provenite de la grupurile sanitare.

Canalizarea menajeră propusă în zona studiată se va racorda la sistemul centralizat de canalizare menajeră al orașului Băile Herculane.

Canalizarea menajeră din zona PUZ se va realiza din tuburi din PVC-KG și se amplasează pe străzi în axul acestora. Pe rețeaua de canalizare se vor monta camine de vizitare amplasate de-a lungul canalului la distanțe de maxim 60 m. Canalizarea generală a zonei va funcționa gravitațional.

c. Canalizarea pluviala

Apele de ploaie din zona studiata sunt colectate de o retea de canalizare pluviala ingropata, trecute prin separatoare de namol si hidrocarburi si stocate in bazine de retentie (ambele propuse spre amplasare in zona verde).

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de minim 10 % din suprafața privată ocupată de spații verzi. Se prevăd consolidări de maluri, plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent.

- Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi și plante decorative

Depozitarea controlată a deșeurilor: colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe fiecare parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană: nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear: se propune valorificarea și amplificarea potențialului turistic și balnear al orașului, prin crearea unui parcurs / circuit de spații verzi și parcuri. Se propune de asemenea dezvoltarea malurilor Cernei și exploatarea luciului de apă, mai multe traversări pietonale, o alee velo-turistică de-a lungul malului estic.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore: zona studiată este caracterizată de existența terenurilor ce au avut până în prezent caracter arabil, accesul făcându-se prin intermediul drumurilor de exploatare existente. Trecerea acestor terenuri la o altă funcționalitate, presupune și asigurarea unor alte criterii de accesibilitate a terenurilor, din punct de vedere al circulației rutiere.

TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :

1.a. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan central în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat într-o zonă din perimetrul municipiului Timișoara, în care sunt foarte multe alte planuri similare aprobate. Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

1.b. Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

1.c. Actualmente terenul are categoria de folosință teren construcții, intravilan. Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și



constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

1.d. Propunerile documentației de urbanism de extindere a zonei de locuințe nu afectează mediul.
Apa: prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) – se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

Aerul: nu există surse de poluare a atmosferei – exceptând cele legate de circulația autovehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare neregulate nu există; surse staționare regulate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centralele termice generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxid de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse – intermitente.

Solul: surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite – sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

Zgomot și vibrații: proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

Radiații: lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

1.e. Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.

Managementul deșeurilor menajere: acestea vor fi colectate în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea lor.

Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice: fiind o clădire de locuințe, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

Protecția calității apelor: prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare este conformă cu normelor europene actuale.



Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

2.a. Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor (elementele componente rămân nenocive și deșeurile neutre se adună și se elimină în câteva minute)

2.b. Nu e cazul. Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate, depozitate sau comercializate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau și locuiesc oameni.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere, fiind la o distanță de peste 60 km față de graniță.

2.d. Nu e cazul. Nici în condiții accidentale, nici în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător.

2.e. Nu există riscuri pentru sănătatea umană. Efectele – ca areal de suprafață cât și ca număr de populație posibil afectat – sunt practice nule, neafectând practic nici măcar locuitorii din clădirile propuse. Toate spațiile vor fi încălzite, ventilate și se vor asigura toate normele P.S.I. necesare, clădirile vor fi incombustibile, materialele utilizate vor fi incombustibile sau greu combustibile, se va asigura dotarea P.S.I. necesară.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat. Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural (național, regional sau local) în zonă. Nu există caracteristici naturale speciale

2.f.ii – nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului, pe parcela studiată nefiind activitate generatoare de noxe, risc poluare, accident, etc.

2.f.iii – nu e cazul. Este exclusă folosirea terenului în mod intensiv, procentul maxim de ocupare al terenului studiat cu construcții P.O.T. este sub 70%, rămân în zonă platforme, parcaje, spații verzi amenajate (peste 30%)

2.g. Nu e cazul. În zonă nu există peisaje cu statut de protejare (nici măcar local) deci nici național, comunitar sau internațional.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul investiției, luând în considerare situațiile cu investiții similare; se apreciază că investiția este cu un risc redus, nesemnificativ asupra mediului și se realizează pe o suprafață relativ mică.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

3.9. SĂNĂTATEA POPULAȚIEI

3.9.1 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în zone sigure, pe terenuri salubre care vor asigura:

a) protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;



- b) reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- c) sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- d) sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- e) sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- f) sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

3.9.2 - La zonificarea funcțională se are în vedere: separarea funcțiilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare ale acestora.

3.9.4 - Zonele de protecție sanitară se vor asigura, conform prevederilor legale în vigoare, pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit.

3.9.5 - Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor geologice de către instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

3.9.6 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va face în așa fel încât va asigura însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

3.9.7 - La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

b) spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor;

c) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

3.9.8 - Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.

Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

3.9.9 - La parterul clădirilor de locuit se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale umane fără paturi și cabinete veterinare pentru animale de companie, cu condiția ca acestea, prin funcționarea lor, să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătatea locatarilor; pentru unitățile sus-menționate se vor asigura mijloacele adecvate de limitare a nocivităților.

3.10. COSTURI ȘI CONSECINȚE ECONOMICE / SOCIALE ALE INVESTIȚIEI

Prin planul urbanistic zonal ce face obiectul acestei documentații, apar costuri (pentru obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale), după cum urmează:

- Trecerea în domeniul public a unor terenuri prin expropriere (unde este cazul), conform prevederi prevăzute prin acest P.U.Z.
- Amenajare drumuri (parte carosabilă, trotuare, inclusiv traversări de canale / podețe, dacă este cazul etc.), parcaje și parcuri / spații verzi
- Rețele edilitare (apă, canal, energie electrică, gaz, etc.).

Acestea pot fi suportate de elaboratorul P.U.Z. sau de dezvoltatorii direct, conform planului de acțiune.

Consecințele economice și sociale ale acestei investiții sunt pozitive, în sensul întregirii unei zone deja dezvoltate și lotizate, completându-se astfel rețele edilitare, spații verzi.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere situația expusă mai sus, considerăm că reglementările și propunerile plan urbanistic vor spori gradul de atractivitate a zonei și se vor rezolva o serie de probleme de ordin administrativ și urbanistic.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de modernizarea circulației, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, realizarea de spații verzi și zone construite, precum și funcțiilor complementare necesare unei astfel de dezvoltări.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonei centrale din intravilanul localității Băile Herculane, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

În urma consultării populației interesate și analizării solicitărilor depuse la etapa inițială de informare a populației, anterioară emiterii Avizului de oportunitate, conform legislației în vigoare, au fost formulate răspunsuri consemnate într-un proces verbal referitoare la:

- Clarificarea unor situații juridice a terenurilor, d.p.d.v al actualizării geometriei acestora
- Clarificarea unor funcțiuni posibile / recomandate d.p.d.v urbanistic în anumite zone / parcele, albia Cernei, zona de protecție a D.N., etc.
- Clarificarea acțiunilor care se pot face în cadrul unui P.U.Z. (nu intrări în legalitate)
- Corelarea cu alte documentații de urbanism aprobate anterior (drumuri prevăzute, căi de acces, etc.)

Conform Temei-Program, prezenta documentație P.U.Z. împreună cu R.L.U. se va concentra asupra următoarelor aspecte esențiale pentru asigurarea administrației publice locale cu un ACT DE AUTORITATE viabil:

- Analizarea zonelor funcționale și a disfuncționalităților existente
- Propunerea unor reglementări unitare, raportat la funcțiunile admise ale zonei, indicii caracteristici (POT, CUT, înălțime, parcele minime, accese)
- Detalierea prevederilor referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor (amplasare, dimensionare, realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori)
- Preluarea documentațiilor de urbanism aprobate anterior
- Stabilirea categoriilor de construcții pentru care autorizarea se poate face direct, fără PUD.

Această zonă centrală relativ nouă (dezvoltată în secolul XX) conține marile complexe balneoturistice din Orașul Băile Herculane, precum și altele mai actual, toate axate pe funcțiunea de bază a acestei localități: turismul. De aceea și documentația de față are drept scop amplificarea într-o manieră controlată a acesteia, cu tot ce înseamnă inclusiv funcțiunile conexe: noi spații pentru balneo, spa, comerț, entertainment, parcaje, cazare, etc.



Valoarea "verde", a zonei se poate amplifica prin crearea unui de parcurs pietonal care să lege cele două maluri ale Cernei cu parcul central și zona de cazare învecinată. Greu accesibile la nivelul apei și cu un număr limitat de poduri auto sau legături pietonale, acestor maluri li se poate acorda o importanță deosebită, prin crearea de spații urbane atractive (alei pietonale, piste de bicicletă, zone de stat) și mobilier urban „tipizat”, mai aproape de luciul de apă – și chiar peste el, dacă e posibil (mai ales că aici debitul este controlat și riscul de inundații este scăzut). Atractivitatea pentru turiști și investitori se vede din numărul mare de oameni care frecventează în mod regulat toată zona.

Cauzele naturale dar mai ales efectele necontrolate ale vieții sociale și economice actuale obligă la acordarea unei atenții programate și fundamentate acordate acțiunilor de dezvoltare controlată. Realizarea unor noi spații cu un grad mare de atractivitate trebuie realizată în acord cu interesul public în primul rând.

Pentru o coeziune urbană cât mai mare, se impune crearea unor reguli general valabile și la nivelul cromaticii, nu doar la indicii urbanistici uzuali (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime).

Având în vedere acestea rezultă importanța deosebită a promovării unei asemenea documentații de urbanism.

Întocmit,

Specialist RUR cu drept de semnătură,
conf. dr. arh. Cătălina BOCAN