



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL Zona Vicol, intravilan Băile Herculane, Zona Vicol, UTR 3, 29 ha;
Beneficiar: Orașul Băile Herculane
Proiectant urbanism: Universitatea Politehnica Timișoara
Facultatea de Arhitectură și Urbanism

Data elaborării: decembrie 2019

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**, intravilan Orașul Băile Herculane, pe o suprafață totală de aproximativ **29 ha**.

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, parări, 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:

- la sud acces de pe strada Trandafirilor, către strada Castanilor și Zăvoiului și respectiv strada Vicol
- la nord strada Cernei continuată cu strada Castanilor
- la vest limita de intravilan și strada Zăvoiului
- la est drumul ocolitor DN 67D.

- **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. 33 din 17.05.2018 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 si 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 si de aventura din județul Caras-Severin;

Surse de informatii utilizate

- Directia de statistica a județului Caras Severin;
- Oficiul Județean de Cadastru Caras-Severin, pentru folosinta si utilizarea terenurilor;
- Consiliul Local pentru evolutia localitatii si trupurile componente si proiectele de investitii propuse;
- Alte date cu caracter analitic cu privire la evolutia localitatii au fost obtinute la fata locului, prin investigatii pe teren comparate cu cele furnizate de Directia de Statistica a județului Caras-Severin, in baza Recensamantului populatiei si constructiilor din anul 2011, cat si cele anuale;
- Pe parcursul elaborarii Planului Urbanistic General s-au purtat discutii si s-au facut consultari cu reprezentanti din cadrul Primariei Baile Herculane;
- Planurile parcelare cu destinatia „padure” din zona orasului Herculane, sursa ICAS.

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 corespunzător
- 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 Zăvoiuului.

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 poate face prin:

- la sud acces de pe strada Trandafirilor, către strada Castanilor și Zăvoiului și respectiv strada Vicol
- la nord strada Cernei continuată cu strada Castanilor
- la vest limita de intravilan și strada Zăvoiului
- la est drumul ocolitor DN 67D.

Suprafața totală a terenului studiat este de **29 ha**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Statiunea Baile Herculane este situată în partea de Sud-est a Județului Caraș 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 Dunărea. 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 principală 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-Orsova, fie dinspre est: Sulina-Galați - Drobeta Turnu Severin-Orsova.

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 caldare a reliefului localității a strâmtul 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 văi 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 cretacice 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

vestica din Varful Arjana (1513 m) scade treptat pana sub 900 de metri. Inaltimile din est, chiar din dreptul Bailor Herculane se mentin la peste 1000 m (Domogled, 1500 m).

Partea sudica a Muntilor Cernei apartin in cea mai mare parte domeniului autohton: un complex de roci cristaline, sisturi cloritoase verzi, gnaise granulare.

Geologic, localitatea Baile Herculane se situeaza in zona de contact geologic dintre formatiunile cristalofiliene ale faciesului amfibolitic si cele apartinand complexului petrografic cristalofilian, de varsta anteproterozoic superior-paleozoic.

Cele mai mari inaltimi corespund sisturilor cristaline, iar in partea de sud si vest se afla conglomerate, gresii, sisturi argiloase si calcare..

Conform Legii 575/2001 – PATN – Sectiunea a V-a - zone de risc natural, orasul Baile Herculane se afla in zona de risc natural seismic – zona VII (Intensitate seismica exprimata in grade MSK) si in zona cu risc de inundatii pe cursuri de apa.

Cod de proiectare seismica - Partea I prevederi de proiectare pentru cladiri, indicativ P100-1/2013 amplasamentul prezinta o valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$, pentru cutremure cu intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani. Perioada de control (colt) a spectrului de raspuns este $T_c = 0,7''$ - sec.

2.4. CIRCULATIA

În prezent, circulatia majora se desfasoara de-a lungul a localitatii, strabatand-o dintr-un capat in altul, avand doua benzi de circulatie pe sens si se incadreaza in categoria a III –a, ca strada de colectare. Din aceasta artera se desprind strazi de deservire locale, de categoria a IV –a, cu o singura banda de circulatie.

Pentru a decongestiona circulatia din oras, s-a modernizat drumul ocolitor DN 67D, cu 2 benzi, care se desprinde de DN6 (E70) dupa gara Herculane, traversand raul Cerna imediat dupa confluenta cu raul Belareca, pe un pod de beton. Acest drum ocolitor se intalneste cu cel ce strabate statiunea mai sus de hotelul Roman, la uzina de apa, si se continua pe Valea Cernei facand legatura cu județul Mehedinți prin Baia de Arama si cu județul Gorj. In acest fel se asigura un trafic turistic lesnicios intre cele trei județe, pe tot timpul anului.

Legatura intre cele doua cai majore de circulatie se poate face prin drumul pietruit ce se desprinde din str. Castanilor si ajunge in DN67D in spatele centrului vechi al statiunii.

Malul drept al Cernei este deservit de str. Zavoi, drum de categoria a III –a, cu doua benzi de circulatie, ce porneste din piata Hercules, urmareste malul Cernei pe langa complexul Hercules, strabate un mic cartier de case si vile si se uneste cu str. Trandafirilor la podul Vicol.

Aspecte critice

Pe tot parcursul strazilor circulatia majora sufera de strangulari suparatoare 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.

FUNCTIUNI :

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.).

În 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) Gospodărirea 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 functioneaza in mod divizor, apele meteorice fiind deversate direct in Cerna. Strazile care beneficiaza de canalizare sunt Pacii, Florilor si Trandafirilor, cat si satul Pecinisca, gara si tabara de elevi. Lungimea rețelei de canalizare fiind de 15.9 km.

Statia de epurare a fost mutata in Lunca Cernei, la confluenta cu Belareca si a fost data in folosinta odata cu marile complexe hoteliere din zona Vicol.

Capacitatea de epurare acopera necesarul cand consumul este maxim, chiar daca statiunea ar fi incarcata la maximum de capacitate.

Apele meteorice, in general, sunt dirijate prin lucrari de sistematizare pe verticala, catre interiorul incintelor si preluate prin receptori si guri de scurgere, prin canale inchise Dn 40 cm – Dn 80 cm, sau canale deschise dreptunghiulare, dalate, cu deservire directa in emisar – Cerna.

c) Alimentarea cu gaze naturale

Nu exista retea de alimentare cu gaz in zona.

d) Alimentarea cu energie electrică

Reteaua de iluminat public din Herculane are o lungime de 26 km linie aeriana si 11 km linie subterana. Liniile aeriene de 20 kV care asigura energia electrica pentru localitatea Baile Herculane sosesc din statiile de 110/220 Kv de la Toplet si Crusovat.

Din acestea sunt racordate 41 de posturi de transformare, cu putere instalata de aproximativ 8 MW, folosindu-se in continuare LEA de 20 kV. Lungimea instalatiilor de medie tensiune este de aproximativ 40 km, fiind modernizata in proportie de 80% iar lungimea instalatiilor de joasa tensiune este de cca 49 km, fiind modernizata in proportie de 65%.

e) Telefonizare

Reteaua de telefonie fixa are o lungime totala de 34 km, cea de telefonie mobila de 0,6 km (fibra optica), in vreme ce reseaua de televiziune prin cablu are 28 km.

f) Gospodăria comunală

Gestiunea deseurilor urbane o detine SC ECOLOGICA SRL. Deseurile menajere sunt sortate la Statia de Transfer amplasata in vecinatatea vechii haldine, iar deseurile biodegradabile impreuna cu surplusul de sortare se depoziteaza final la depozitul județean de deseuri amplasat la Lupac. Metoda de colectare este combinata. Se folosesc recipienti de 110 l. si containere de 1 mc. Transportul deseurilor se face cu o autogunoiera compactoare si cu un cap tractor cu autocontainer.

Cimitirul orasului Baile Herculane este ocupat la capacitate maxima, fara posibilitatea de extindere, situanduse chiar in centru langa parcul Vicol.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Necesitatea protejării zonelor cu potential natural valoros – aici se poate incadra toata valea Cernei fiind declarata Parc National prin aplicarea regulamentului de functionare a rezervatiilor naturale si a razelor de protecție sanitara a resurselor de apa potabila si termominerala.

Necesitatea protejării siturilor si rezervatiilor de arhitectura si arheologie – se poate face prin respectarea regulamentului PUZ aferent, solicitarea si respectarea avizelor forurilor competente. Aceste situri sunt delimitate in plansa de reglementari.

Calitatea atmosferei in Baile Herculane nu este afectata de poluanti emisi de surse de tip industrial, iar pentru cele de tip urban poluantii emisi sunt la niveluri ce nu depasesc protectia receptorilor: populatia, mediul natural si mediul construit. Atmofera este cel mai larg vector de propagare a poluarii, noxele evacuate afectand direct si indirect, la mica si la mare distanta, atat elementul uman, cat si toate celelalte componente ale mediului natural si artificial (construit).

Activitatile specifice zonelor urbane, legate in primul rand de viata de zi cu zi a locuitorilor se constituie, inerent, intr-o serie de surse de poluare a atmosferei grupate in asa-numita categorie de surse tipic urbane. Traficul rutier reprezinta o sursa importanta de poluare a atmosferei cu efecte asupra sanatatii si conditiilor de viata ale populatiei. Din determinarile efectuate rezulta faptul ca pe principala artera de circulatie (str.Trandafirilor), nivelele de zgomot nu depasesc limitele admise prin normele de sanatate publica.

Se va asigura un balans 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. DISFUNCTIONALITATI

In urma analizelor, s-au constatat o serie de disfunctionalitati care urmeaza a fi rezolvate in masura posibilitatilor prin propunerile de reglementari urbanistice:

- Existenta spatiilor verzi cu vegetatie degradata;

- Problema traficului - arterele din oras sunt sufocate cauzand trafic lent in intregul oras. Cauzele acestei stari de fapt sunt, latimea insuficienta a benzilor de circulatie, existenta intersectiilor neamenajate corespunzator, unde capacitatea de circulatie este depasita si inexistentia unui sistem de monitorizare a traficului;
- Cresterea numarului de mijloace de transport care amplifica gradul de ocupare a rețelei stradale, poluarea excesiva;
- Lipsa locurilor de parcare amenajate in numar corespunzator;
- Existenta unor intersectii neamenajate ce pune probleme in fluidizarea circulatiei rutiere;
- Lipsa amenajarilor aferente spatiilor publice si terenurilor de sport;
- Zone de agrement (padure/parc) insuficient amenajate;
- Lipsa unui turism de calitate superioara;
- Lipsa unei preocupari colective de dezvoltare durabila zonala;
- Suprafete reduse de teren disponibile pentru noi investitii
- Lipsa zonelor de agrement de-a lungul cursurilor de apa;
- Lipsa zonei de protectie din jurul cimitirelor.

Disfuncționalitatea majora consta in profilul economic al statiunii Baile Herculane care este preponderent acela de turism. Gradul de ocupare pe timp de iarna este foarte mic : 17-20%.

Cu toate ca zona detine un patrimoniu istoric si natural de exceptie, are un trecut in care formele de turism si modalitatile de petrecere a timpului liber erau puternic valorizate, datorita schimbarilor survenite in proprietate, instrainarea unor obiective si lipsa unor investitori cu forta financiara corespunzatoare, toate au contribuit la deteriorarea si distrugerea infrastructurii turistice, de tratament si de odihna a statiunii.

In zona Vicol este necesara reorganizarea zonei din centru Vicol – turismul nu trebuie sufocat de alte functiuni:

- Locuinta – circulatie – str. Trandafirilor, Zavoi – apar strangulari, nu se pot amenaja locuri de parcare si exista strazi care trebuiesc pavate;
- Locuinte – zona verde de pe malul Cernei – apar anexe gospodaresti pe mal;
- Locuinte – cadru natural – respectiv versantii cu panta mare pe str. Trandafirilor si Zavoiului unde s-a sapat in teren si s-au facut ziduri de sprijin mai inalte decat constructiile – sunt de evitat astfel de amplasamente;
- Locuinte – zona de gospodarie comunala – se impune respectarea zonificarii functionale;
- Locuinte – lucrari edilitare – respectiv linii aeriene de medie tensiune care traverseaza zone solicitate pentru constructii si care impun culoare cu restrictie 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, parcare 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 putin poluant cum ar fi gazul natural;
- circulatie auto intensa in sezonul de vara – se poate devia o parte a acesteia pe drumut 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 (instituții 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 parcelor, 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 parcelor 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 luciul 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 îmbrăcăminti 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 funcțiunilor permise în raport cu vecinătățile
- crearea posibilității de a realiza un imobil de locuire colectivă în locul centralei termice de la pateleu 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 vor respecta următorii indici de construibilitate și funcțiuni:

					
	Z1 str. Zavoilului	Z2 str. Castanilor	Z3 Aleea Pacii	Z4 str. Teilor	Z5 str. Complexelor
P.O.T.	40%	70%	35%	50% - servicii 40% - locuire	10%
C.U.T	1,5	2,4	1	1,8	0,1
Spatiu verde	20%	10%	30%	20% - servicii 30% - locuire	80%
Funcțiuni	Locuire individuala, servicii, cazare mica	Servicii balneo-turistice, cazare, comerț	Locuire individuala, servicii mici	Locuire max. 4 unitati, servicii balneo-turistice	Zona verde agrement, comerț 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

--	--	--	--	--

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.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Va fi conform memoriilor de specialitate.

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 problematicei mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic 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 plantări de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spațiile verzi vor fi de mai multe tipuri: agrement, sport, parc, etc.

Odată cu realizarea urbanizării zonei propuse este necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea. Prin adaptarea soluției de canalizare și alimentare cu apă în etapa viitoare în sistem centralizat, soluția ce se propune este conformă cu normelor europene actuale.

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.

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.

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.

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 funcțiunilor, raportul interdependent al diferitelor zone funcționale, evitarea incompatibilităților funcționale în zonele destinate locuirii și funcțiunilor 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 gunoului 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 parcare a 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 ce se va semna de către acesta și primarul municipiului.

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 funcțiunilor 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.

Întocmit,

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