

Consiliul Local Baile Herculane

Str. Mihai Eminescu nr.10

Nr. 2906 / 01.04.2016

In urma analizarii Studiului de oportunitate privind investitia „Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru investitia Complex Turistic si anexe” , beneficiari Silasi Petru Valeriu, Ionescu Liana si Ionescu Nicolae Sorin, depus cu numar de inregistrare 7415 /21.03.2016 de catre beneficiar Ionescu Sorin

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

Emite urmatorul

AVIZ DE OPORTUNITATE

Nr. 1 / 2016

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

1. Teritoriul care urmeaza sa fie studiat prin Planul Urbanistic Zonal este delimitat conform plansei nr. 03 A din Proiect nr. 030/2016 faza S.O. fiind evidentiat perimetrul cu limita prevazuta in legenda.

2a.) Categoria de folosinta - existenta

Terenul evidentiat in CF nr. 30051 Baile Herculane se afla in zona de intravilan a orasului Baile Herculane, unitate teritorial administrativa nr. 2, zona centrala.

Conform extras CF nr. 30051 categoria de folosinta: curti constructii, teren intravilan, in suprafata de 1.043 mp, nr. top: (83/1, 83/2, 83/3) – Teren de constructii in Lunca de Sus.

Incadrarea in zona

Parcela studiată se afla in zona centrala a localitatii, in imediata vecinatate a strazii Castanilor, pe partea vestica, la o distanta de cca. 65 m de malul stang al raului Cerna si este libera de constructii la data realizarii prezentei documentatii.

Conform Planului Urbanistic General al Orasului Baile Herculane in vigoare, zona studiată se afla in Unitatea Teritoriala de Referinta (UTR) nr. 2 si are destinatia de zona centrala cu functiuni complexe de utilitate publica – institutii publice, zona dotari balneo turistice.

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

- la Sud – S.C. ROMTELECOM SA
- la Est – Strada Castanilor
- la Nord si la Vest – teren viran, partial cu sere si constructii dezafectate, in proprietatea Statului Roman, drept de posesie S.C. ACVATERM SA cu litigii.

Descrierea amplasamentului

Parcela inscrisa in CF nr. 30051 Baile Herculane, cu numar cadastral 30051 UAT Baile Herculane, se afla in proprietatea privata a beneficiarilor, initiatorii acestui proiect (S teren = 1043 mp).

Parcela generatoare a acestui PUZ are acces direct din strada Castanilor, cu un front stradal de 22,68 m si un acces lateral pe limita de sud, pe toata lungimea parcelei, de cca. 47 m, acces ce se doreste a fi modernizat prin acest PUZ.

Fiind situat in zona centrala a orasului, parcela se afla in zona de protectie a mai multor monumente istorice, astfel:

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

Propusa –

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Datorita oportunitatilor de dezvoltare in domeniul turismului pe care le ofera Baile Herculane, datorita amplasamentului central al parcelei studiate in raport cu localitatea, si nu in ultimul rand datorita strategiei de dezvoltare a orasului bazat pe atragerea de investitii in domeniul turismului balnear si crearea unui cadru propice serviciilor turistice, proprietarii intentioneaza sa dezvolte pe aceasta parcela un complex turistic de medie dimensiune inasa cu un nivel ridicat al dotarilor si calitatii serviciilor.

Conform PUG Baile Herculane nr. 4061/1996 aprobat prin HCL nr. 16/1999, zona studiata este destinata functiunilor complexe de utilitate publica – institutii publice, zona dotari balneo turistice.

Terenul in discutie are un potential evident, datorat pozitiei sale in centrul statiunii balneare Baile Herculane. Prin urmare se impune reconsiderarea potentialului acestei parcele, astfel incat sa poata fi valorificat in favoarea proprietarilor, dar si din punct de vedere al spatiului si serviciilor publice pe care intentioneaza sa le creeze.

Se propune realizarea unor noi strazi pe amplasamentul actualelor accese pietruite si alei betonate, precum si circulatii noi. Aleile existente sunt necorespunzatoare traficului actual si propus.

Noile strazi adiacente parcelei vor deservi atat accesul catre parcare subterana propusa cat si accesul si buna functionare a obiectivelor din vecinatatea parcelei, cum ar fi Cabinetul medical Campingul, Casa Crina sau Vila Kuriatko.

Strazile propuse vor avea circulatii pietonale pe ambele parti, separate de carosabil. Datorita caracterului secundar al strazilor propuse, estimand un trafic redus pe aceste artere, profilu stradal propus va fi de 9,00 m, cu 1,5 m pietonal de ambele parti si 6,00 m carosabil central cu doua sensuri de circulatie. Aceste strazi vor avea un caracter public, astfel incat pot ingloba totalitatea retelelor de utilitate publica necesara in zona.

Amplasarea constructiilor pe parcela

Constructiile se vor amplasa in interiorul dat de limita de proprietate, perimetru care stabileste si limita de construibilitate. Datorita suprafetei reduse a parcelei nu se impun retrageri de la limita de proprietate (conform plansa Reglementari urbanistice), insa se impun reguli privind procentul maxim de ocupare al terenului si procentul minim al suprafetelor inverzite. Nu se accepta volume iesite in consola peste limita de proprietate.

b) Servituti—

c) Functiunile pentru care se emite prezentul aviz de oportunitate sunt urmatoarele :

Pentru zona de BALNEOTURISM, TURISM, AGREMENT CU CHARACTER BALNEAR, SERVICII SI COMERT SPECIFICE PENTRU TURISM (incadrat conform PUG Baile Herculane in zona centrala a orasului – UTR.2) se propun urmatoarele functiuni:

- dotari balneo turistice – piscina, servicii de cazare, comert cu amanuntul, alimentatie publica, parcar.

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

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii firme, servicii pentru intreprinderi, activitati de proiectare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale (notariat, birou avocatura, etc.);
- banci, finante, credit;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii partide, O.N.G.;
- comert cu amanuntul;
- alimentatie publica: restaurante, cafenele, cofetarii, patiserii, baruri, etc.;
- hoteluri, pensiuni, amenajari balneo-turistice, agentii de turism;
- invatamant, cultura, informatii;
- parcaje, parking-uri, garaje colective;
- spatii publice plantate;

Sunt interzise urmatoarele activitati:

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

In elaborarea solutiei s-a tinut cont de:

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

3. Reglementari obligatorii

Regimul de inaltime

Pentru zona de interventie identificata se reglementeaza regimul maxim de inaltime prin numarul de niveluri, respectiv S+P+3E (vezi plansa Reglementari urbanistice).

Modul de utilizare a terenului

Pentru zona functionala studiata se propun urmatoorii indici urbanistici:

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

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

Posibilitati de mobilare

Se propune amplasarea unui corp principal de cladire cu functiunea de cazare pentru turisti. In acest corp se vor organiza urmatoarele spatii:

- subsol – centru SPA si balneo-terapie, sala de fitness si spatii conexe pentru parcare;
- parter – restaurant si receptie;
- etaj 1 pana la 3 – spatii de cazare.

Se propune, de asemenea, construirea unui parcaj auto subteran, separat de subsolul cladirii principale, cu acoperis inierbat ce va putea fi folosit ca spatiu verde amenajat / plaja pentru piscina exterioara.

De asemenea, se propune construirea unei piscine rectangulare exterioare ce va putea fi folosita atat pentru deservirea spatiilor de cazare cat si ca piscina publica.

Se vor obtine avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 49/12.10.2015: aviz Agentia pentru Protectia Mediului, aviz S.C. Enel Distributie Banat SA, aviz S.C. Aquacaras SA, aviz sanatatea populatiei, aviz Ministerul Culturii, aviz Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice.

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

La baza avizului de oportunitate a stat si procesul verbal nr. 7841/31.03.2016, prin care comisia a avizat favorabil studiul de oportunitate privind investitia „Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru investitia Complex Turistic si anexe”.

p PRIMAR,
DOMILESCU GORE



p SECRETAR,
MUICA REMUS

ARHITECT SEF,
MOLDOVAN CRISTIAN