

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE LUCRARE	PUZ – ZONA SERVICII – CENTRU WELLNESS
BENEFICIAR	RUSU TIMOTEI si RUSU CORINA CRISTINA Deva, str. Horea, nr. 51, jud. Hunedoara
ADRESA OBIECTIV	Mun. Deva, zona strazii Granitului, fn, jud. Hunedoara CF 67481, CF 67479, CF 67477 si CF 67476
FAZA	Plan Urbanistic Zonal

Situatia juridica si suprafata terenului

Terenul este in proprietatea sotilor RUSU TIMOTEI si RUSU CORINA CRISTINA.

Terenul este compus din 4 loturi, rezultate in urma unei parcelari facute conform P.U.Z.

- ZONA REZIDENTIALA aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006: terenul este situat in intravilan.
 - CF nr. 67476 – suprafata intabulata 431 mp / masurata 430 mp, categoria de folosinta arabil intravilan;
 - CF nr. 67477 – suprafata intabulata 433 mp, categoria de folosinta arabil intravilan;
 - CF nr. 67479 – suprafata intabulata 167 mp, categoria de folosinta arabil intravilan;
 - CF nr. 67481 – suprafata intabulata 169 mp / masurata 170 mp, categoria de folosinta arabil intravilan.
- Suprafata totala masurata a terenului este de 1200 mp.

Regimul economic

ZONA REZIDENTIALA, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006. Subzona PRESTARI SERVICII (centru wellness), conform P.U.Z. Propus.

Regimul tehnic

La proiectarea investitiei vor fi respectate prevederile RLU aferent PUZ aprobat cu HCL 16/2006, privind:

- orientarea fata de punctele cardinale – amplasarea constructiilor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minim 1 1/2 ore la solstitiul de iarna a tuturor incaperilor de locuit; se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor;
- amplasarea fata de drumurile publice – conform prevederilor art. 20 din RGU si Ordilului 43/1997, republicate; toate constructiile si amenajarile trebuie sa respecte prescriptiile tehnice, reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare;
- amplasarea in interiorul parcelei – distanta dintre constructii va fi minim 10 m, conform art. 24 din RGU si regulilor de baza din RLU; platformele amenajate pentru pre colectarea gunoiului se vor amplasa la o distanta minima de 10 m de ferestrele locuintelor;
- amplasarea in aliniament – conform art. 23 din RGU, cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea, cu conditia ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus; cladirile vor fi dispuse pe aliniamentul indicat in plansele A2, A3 cu retragerea minima obligatorie de 5 si 7 m sau 9 m fata de limita loturilor spre strada de acces; se recomanda ca la fiecare situatie in parte sa se asigure

- coerenta fronturilor stradale prin luarea in considerare a situatiei vecinilor imideati si a caracterului general al strazii;
- amplasarea in interiorul parcelei – conform RGU, art.30 si a regulilor de baza din RLU, prevederi referitoare la conditiile minimale (dimensiuni si suprafata) pentru realizarea unei parcelari cu referire directa la functiunea de locuire;
 - se impune o distanta minima obligatorie fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii dar nu mai putin de 3,0 m;
 - in cazul in care amplasarea constructiei ridica probleme se vor aplica prevederile Codului Civil;
 - accese carosabile – conform art. 25 din RGU, Anexa 4; caracteristicile acceselor si drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
 - accese pietonale – conform art. 26 din RGU si Regulilor de baza cuprinse in RLU; autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;
 - racordarea la retelele tehnico-edilitare existente – autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si energie electrica;
 - inaltimea constructiilor: se recomanda stabilirea regimului maxim de inaltime la D+P+1(M) cu conditia fixarii regulii de decalare maxima a corniselor pe verticala a caselor adiacente deduse din situatia actuala;
 - aspectul exterior al constructiilor – in vederea respectarii principiilor de baza privind estetica arhitecturala si traditiile locale se identifica detaliile caracteristice zonei din punct de vedere al volumetriei, proportii si relieful fatadei:
 - conformarea volumului (panta acoperisuri), rezolvare cornisa, joc de inaltime fata de vecinatatile imediate;
 - proportii si tratare arhitecturala (raport plin-gol, proportii goluri, linii de forta verticale si orizontale, tratarea parterelor comerciale);
 - materiale (textura, culoare);
 - procentul de ocupare a terenului – pentru subzona PRESTARI SERVICII, POT maxim va fi 35% pe total subzona 2;
 - imprejmuiuri – este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiuri:
 - imprejmuire opace necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
 - imprejmuiuri transparente, decorative sau gard viu necesare delimitarii parcelelor aferente si integrarea cladirilor in caracterul strazilor sau ansamblurilor urbanistice;
 - in zonele in care cladirile sunt retrase fata de aliniament se recomanda garduri avand partea inferioara opaca pe o inaltime de 0,40 m iar partea superioara transparenta pana la inaltimea totala de 1,80m (eventual, dublate pe interior de gard viu);
 - delimitarile laterale sau de adancime se vor realiza opace sau transparente, cu respectarea Codului Civil; inaltimea lor se coreleaza cu inaltimea si conformarea cladirilor, recomandabil de 1,80 m inaltime;
 - pentru mascarea garajelor si a anexelor, imprejmuirile vor fi netransparente, cu inaltime de 1,80 m;

Profilul drumului se va realiza in corelare cu documentatia de urbanism PUZ aprobata cu HCL nr. 16/2006.

Se vor respecta prevederile din HG nr. 525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (RGU).

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor Tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane si Normele Tehnice din 18.09.2017 privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor (OMT nr. 1294/2017).

Corelare cu PATZI Deva-Hunedoara-Simeria, aprobat prin HCL nr. 381/2008 emisa de Consiliul Local Deva.

Se va respecta Ordinul nr. 333/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.

Potrivit art. 35 din Ordiul nr. 233/2016;

- alin. 3 – dupa aprobarea documentatiei de urbanism PUZ in Consiliul Local Deva, investitorul are obligatia de a transmite in format tiparit si digital un exemplar din documentatie la MDRAP, pentru preluarea la Observatorul Teritorial National;
- alin. 4 – piesele desenate aferente documentatiilor de amenajarea teritoriului si de urbanism aprobate se transmit la MDRAP pentru proluarea la Observatorul Teritorial National.

Potrivit art. 36 din Ordiul nr. 233/2016, pct. (c), alin. 1 si alin. 3, documentatia se va intocmi de catre specialisti atestati conform legilor in vigoare, in ceea ce priveste coordonarea si in privinta sectiunilor specializate (ingineri drumuri, instalatii etc).

1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin prezentul PUZ se urmareste modificarea functionalitatii unei zone din intravilanul orasului Deva, din zona rezidentiala in zona de servicii pentru infiintarea unui centru wellness.

Pentru aceasta se va realiza PUZ – ZONA DE SEVICII - CENTRU WELLNESS

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul face parte din teritoriul cuprins in P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA, aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006. Prin Regulamentul Local de Urbanism au fost reglementate parcelarile aferente dezvoltarii imobiliare si infrastructurii rutiere, pietonale si edilitare, conditiile de amplasare si realizare a locuintelor individuale propuse.

Prin proiectul propus se doreste realizarea unui centru de prestari servicii (servicii wellness), cu preluarea reglementarilor existente privind alinierele si retragerile constructiilor fata de vecinatati si strazi, a regimului de inaltime, scarii constructiilor si gradul de ocupare al terenului si a reglementarilor privind echiparea cu utilitati si infrastructura rutiera si pietonala.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al Mun. Deva si Regulamentul Local de Urbanism.
- P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic;
- Ridicare topografica a terenului studiat.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Zona in care se afla terenul a cunoscut in ultimele doua decenii un interes crescut pentru investitii rezidentiale. Ca urmare, prin eforturile administratiei locale, s-au realizat o parte din drumurile si din infrastructura edilitara necesara zonei.

Exista in continuare interes si investitii in derulare, atat din partea proprietarilor terenurilor cat si din partea autoritatilor si a detinatorilor de retele edilitare.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul este amplasat in intravilanului Mun. Deva, intr-o zona care in ultimii ani a devenit foarte atractiva pentru investitorii imobiliari si unde s-au realizat mai multe investitii in infrastructura, respectiv s-a modernizat strada Granitului si au fost extinse retelele de utilitati.

In zona, pe un teritoriu mai larg amplasat in intravilan, exista constructii de locuinte si institutii publice de invatamant.

In prezent o mica parte din parcele sunt construite iar in vecinatea terenului studiat nu exista constructii sau strazi amenajate.

Densitatea de construire a terenurilor din zona este relativ mica, situatie care da un caracter inverzit zonei. Prin proiectul propus se doreste sa se pastreze aceasta specific predominant natural al zonei.

In zona se gaseste infrastructura de transport si edilitara care sa sustina investitiile propuse, infrastructura care s-a dezvoltat prin efortul autoritatilor locale sau urmeza sa se dezvolte, asa cum este prevazut in P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006..

Potential de dezvoltare

Realizarea acestei investitii se inscrie in tendinta de dezvoltare edilitara a zonei si de valorificare a terenurilor pentru realizarea de locuinte individuale si servicii compatibile cu caracterul rezidential reglementat.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul este amplasat zona de dealuri din partea de sud-vest a Mun. Deva, pe o ramificatie din strada Granitului, care se prelungeste pana in strada Titu Maiorescu, zona Colegiului Tehnic Energetic

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiile de interes general, etc.

Accesul la teren se face dinspre strada Granitului care a fost amenajata in urma cu cca. 5 ani Din strada Granitului este prevazut un drum (cu CF 77061) cu profil de 10 m, cu doua sensuri de 3,50 m latime si trotuare de 1,50 m pe ambele parti. Din acesta urmeaza a se amenaja o strada cu profil de 9,00 m, cu doua sensuri de 3,00 m latime si trotuare de 1,50 m pe fiecare parte; din aceasta strada se face accesul pe terenul beneficiarului. Retelele edilitare sunt prezente pe str. Granitului si pe drumul (neamenajat) care deriva din aceasta (parcelsa CF 77061).

Vecinatati

- E - drum neasfaltat - CF 63614 - cu latimea platformei de 6,00 m;
- V - teren arabil intravilan, neconstruit - CF 67454 Deva, CF 67472 Deva;
- N - teren arabil intravilan, neconstruit - CF 63613 Deva, CF 63617 Deva;
- S - teren arabil intravilan, neconstruit - CF 67441 Deva, CF 67536 Deva;

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Zona studiata prezinta un relief relativ deluros cu declivitate usoara pe directia vest-est. Terenul studiat are o panta usoara care nu impiedica realizarea obiectivului propus.

Regimul pluviometric se caracterizeaza cu o medie anuala a precipitatiilor de 500 - 600 mm, din care luna cea mai bogata a precipitatiilor este iunie, iar cea mai saraca este luna februarie.

Din punct de vedere climatic, in zona se inregistreaza o clima continental-temperata, cu temperaturi medii anuale sunt cuprinse intre 8° si 9° C.

Studiul geotehnic efectuat mentioneaza principalele caracteristici ale terenului de fundare:

- apa freatica este situata la adancimi mari si nu s-a interceptat in foraj;
- adancimea de inghet este de -0,90 m;
- cota de fundare propusa este de -1,20 fata de CTN / -0,90 la carport si imprejmuire;
- presiunea conv. 260 kPa, conform STAS 3300/2-85, anexa B.

2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Pe latura de est este prevazut un drum de acces; parcela respectiva este delimitata topografic si are destinatia cale de acces. In prezent drumul este neamenajat.

Conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006, drumul prevazut va fi realizat cu doua benzi de 3,00 m latime, cate una pe sens, si trotuare de 1,50 m latime pe fiecare parte. Pentru realizarea drumului, proprietarii parcelelor de pe ambele parti ale lui vor ceda o fasie de teren de 1,50 m latime pe latura de la drum.

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Drumul actual nu este amenajat, nu este asfaltat si nu are trotuare sau iluminat public.

Aportul de trafic suplimentar adus de implantarea investitiei propuse este nesemnificativ insa este obligatoriu ca drumul actual sa fie realizat cu doua benzi, trotuare pe ambele parti si zone verzi aferente.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categoria de folosinta a terenului studiat: teren arabil.

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: terenuri agricole (arabil), terenuri curti constructii (locuinte individuale) si cai de acces.

Relationari intre functiuni

Terenul care face obiectul proiectului se invecineaza cu alte terenuri proprietate particulara, construite sau nu si cu terenuri aflate in domeniu public.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul luat in discutie este liber de constructii si are un POT de 0%.

Terenurile construite de pe teritoriul P.U.Z.-ului initial au un POT de max. 35%.

Asigurarea cu spatii verzi

Intreg teritoriul este dominat de terenuri inverzite, cultivate sau neamenajate, in care constructiile, acolo unde sunt, acopera sub 30% din suprafetele parcelelor.

Investitia isi propune sa respecte acest cadru natural prin realizarea unor constructii si amenajari care sa asigure, in cat mai mare masura, prezenta elementului vegetal.

Pe latimea trotuarului propus de 1,50 m se vor intercala portiuni de trotuar de 0,90 m si zone verzi de 0,60 m

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati constatate in zona sunt infrastructura rutiera nefinalizata si distanta relativ mare de la terenul studiat pana la utilitatile din zona.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In zona exista retele de apa potabila si de canalizare. Pentru racordarea obiectivului la aceste retele este necesara prelungirea retelelor si realizarea bransamentelor aferente.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de distributie energie electrica; punctul de racord este la cca. 200 m de teren, pe strada Granitului.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Zona studiata nu este echipata cu retele de alimentare cu gaze naturale.

2.6.4. Telefonie

Zona studiata este acoperita cu retele de telecomunicatii mobile.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relatia cadrulul natural - cadrulul construit

Caracteristica zonei este data de abundenta vegetatiei, pe unele parcele amenajata, pe altele nu, si de prezenta relativ redusa a constructiilor. Prin P.U.Z.-ul aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006 s-a cautat sa se mentina o prezenta cat mai mare a vegetatiei si sa se incurajeze amenajarile zonelor verzi sau a curtilor.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Problemele de mediu ce se vor ridica prin realizarea acestui proiect pot fi generate de lucrarile de constructii aferente si de necesitatile igienico-sanitare ale utilizatorilor, in timpul functionarii obiectivului.

a) Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face din reseaua publica de apa potabila propusa in zona. Pe strada pe care este amplasat terenul se va realiza o extindere a retelei de alimentare cu apa de pe drumul care face legatura intre str. Granitului si str. T. Maiorescu.

b) Apa uzată

Din activitatea propusa pe amplasament (servicii wellness) vor rezulta ape uzate fecaloid menajere de la instalatiile igienico-sanitare. Acestea vor fi conduse catre reseaua de canalizare de pe drumul care face legatura intre str. Granitului si str. T. Maiorescu.

Apele pluviale de pe cladire si platforme se canalizeaza in canalizarea propusa

Apele pluviale din zona neconstruita nu se colectează, ele se scurg liber și se infiltrează în sol.

c) Aerul

Pentru încălzirea spatiilor propuse si pentru asigurarea apei calde menajere se vor folosi echipamente electrice (radiatoare, pompe de caldura). O parte din energia consumata va fi asigurata de echipamente de productie a energiei regenerabile.

d) Solul

Solul va fi afectat pe suprafete strict limitate, unde se vor amplasa constructiile și aleile din incinta. Stratul de sol fertil de la suprafata se va decoperta și se va refolosi pentru refacerea solului afectat în timpul lucrărilor de construcții sau pentru amenajarea spațiilor verzi.

Depozitarea necontrolată a materialelor de construcție și a deșeurilor trebuie evitată întrucât poate fi o sursă semnificativă de poluare pentru sol.

e) Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile din faza de construcție sunt constituite din resturi de materiale de construcție (resturi de betoane și mortare, cărămidă spartă, bucăți de lemn s.a.) care de obicei se refolosesc la construcția de alei carosabile sau pietonale, sau se transporta la groapa de gunoi care deserveste localitatea.

După darea în funcțiune a obiectivului vor rezulta deșeuri menajere care vor fi colectate selectiv și predate la unitatea de salubritate locală cu care beneficiarul va încheia un contract. In acest sens, in cladirea propusa se va amenaja o incapere cu acces din exterior, destinata colectarii deseurilor.

f) Biodiversitatea

Pe amplasament și în vecinătăți nu există floră și faună din specii rare sau pe cale de dispariție cum ar fi din cele cuprinse în Cartea Roșie care să necesite măsuri speciale de protecție. În zonă și în apropierea amplasamentului nu există arii naturale protejate.

Implementarea proiectului poate afecta într-o oarecare măsură biodiversitatea pe suprafețele pe care se vor ridica construcțiile.

g) Zgomotul

Sursa de zgomot din perioada construirii obiectivului este dată de funcționarea utilajelor și mijloacelor de transport care lucrează în șantier, impactul zgomotului va fi nesemnificativ date fiind volumele mici de lucrări și distanțele relativ mari până la receptorii protejati (locuinte). Conform legii, lucrarile prevazute se vor executa numai pe timp de zi.

In timpul functionarii obiectivului nu vor fi surse de zgomot semnificative.

h) Populația

Populatia va fi consultata in toate etapele care preced autorizarea lucrarilor si darea in functiune a obiectivului.

Se estimeaza ca populatia din zonele învecinate nu va fi afectată de realizarea investitiei care face obiectul prezentului PUZ.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Administratia locala are rol de decizie si mediere a intereselor individuale si a celor comunitare pentru a asigura o dezvoltare controlata in teritoriu.

Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica faciliteaza accesul populatiei la luarea deciziilor din administratia publica, la consultarea documentatiilor de amenajare a teritoriului si urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate si integrate in aceste documentatii. Consultarea populatiei se realizeaza prin anunturi publice in diferitele faze de elaborare si dezbatere publica.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Se propune schimbarea destinatiei actuale de la functiunea de teren reglementat ca zona rezidentiala la functiunea de teren destinat dezvoltarii unui obiectiv de prestari servicii, respectiv centru wellness.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ

In urma analizei situatiei existente, precum si a tendintelor de dezvoltare manifestate in localitate, se estimeaza ca posibila si pozitiva amplasarea in zona studiata a obiectivului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru intocmirea PUZ-ului s-au realizat o ridicare topografica pentru zona luata in studiu si un studiu geotehnic pentru terenul pe care se propune investitia.

Studiul geotehnic a fost efectuat pentru a evidentia conditiile ridicate de natura terenului pe care se va amplasa obiectivului propus. Din acest studiu nu s-au determinat conditii exceptionale de natura sa pericliteze realizarea investitiei.

Ridicarea topografica efectuata arata relatia cu vecinatatile terenului alocat investitiei (distante, regim de utilizare a terenurilor, dotari urbanistice si edilitare) si relatia cu caile de acces. Nu exista conditii de natura topografica care sa impiedice realizarea acestui obiectiv.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul pe care se va realiza investitia se afla in intravilanul Mun. Deva.

Terenul a fost introdus in intravilan prin P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006; la proiectarea investitiei vor fi respectate prevederile R.L.U. aferent P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA, privind amplasarea in parcela si fata de drumurile publice, gradul de ocupare a terenului, echiparea cu utilitati, accesele etc.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede ca destinatia terenului sa fi schimbata din zona rezidentiala in zona servicii – centru wellness (servicii compatibile cu caracterul rezidential al zonei).

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

O fasie de teren de 1,50 m latime va fi cedata de catre beneficiar domeniului public pentru realizarea infrastructurii rutiere si pietonale propuse prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Obiectivul propus se armonizeaza cu cadrul natural existent.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Zona beneficiaza de acces la reseaua de drumuri publice, insa drumul actual are nevoie de modernizare pentru a corespunde standardelor de strada urbana, asa cum a fost prevazut in P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA aprobat cu H.C.L. nr. 16/2006.

. Strada de acces la teren va fi prevazuta cu doua benzi, trotuare si zone verzi pe ambele parti ale ei.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

In incinta se vor amenaja alei carosabile si pietonale, corelate cu specificul serviciilor prestate si cu necesitatile determinate de numarul de utilizatori ai cladirii propuse.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse au ca scop introducerea unui teren in intravilan si schimbarea regimului de folosinta din teren neproductiv in teren destinat amplasarii unei activitati de agrement si cazare. In acest scop s-a acordat atentie realizarii pe terenul existent a unor zone alocate construirii, zone alocate circulatiilor si zone verzi amenajate peisager.

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Constructie propusa	-	-	350	29,17
Alei carosabile, parcare	-	-	250	20,83
Alei pietonale	-	-	100	8,33
Suprafata zone verzi in incinta	-	-	440	36,67
Teren pus la dispozitie amenajarii strazii	-	-	60	5,00
TOTAL	1200	100,00	1200	100,00

POT propus = 29,17%

CUT propus = 0,75

POT maxim propus = 35,00%

CUT maxim propus = 1,00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă a obiectivului se va face din reseaua publica de apa potabila propusa in zona. Pe strada pe care este amplasat terenul se va realiza o extindere a retelei de alimentare cu apa de pe drumul care face legatura intre str. Granitului si str. T. Maiorescu.

Canalizarea apelor uzate menajere

Din activitatea propusa pe amplasament (servicii wellness) vor rezulta ape uzate fecaloid menajere de la instalatiile igienico-sanitare. Acestea vor fi conduse catre reseaua de canalizare de pe drumul care face legatura intre str. Granitului si str. T. Maiorescu.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Se va realiza o prelungire a retelei de alimentare cu energie electrica de pe strada Granitului, pentru a permite bransarea consumatorilor din zona obiectivului studiat, inclusiv a beneficiarului prezentului PUZ.

3.6.3. Incalzirea

Incalzirea spatiilor de cazare se va face cu echipamente electrice. Prin proiect sunt propuse montarea unor echipamente de productie a energiei fotovoltaice.

3.6.4. Salubritate

Pe perioada de executie a locuintei se va amenaja un punct de colectare a deseurilor rezultate in urma executarii lucrarilor de constructie.

Dupa darea in functiune a obiectivului vor rezulta deseuri menajere care trebuie colectate selectiv si predate la unitatea de salubritate locala.

In constructia propusa va fi prevazut un spatiu cu acces din exterior pentru colectarea selective a deseurilor menajere.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Sursele de poluare potentiale sunt cele din activitatile menajere ale salariatilor si clientilor centrului wellnes si din circulatia autovehiculelor pe amplasament.

Deșeurile menajere fac parte din categoria deșeurilor nepericuloase și vor fi preluate de catre o firma de salubritate. Ele se preiau pe bază de contract cu unitatea locală de salubritate și se transportă la groapa de gunoi a localității.

Apele menajere provenite din activitatile umane vor fi canalizate la bazinul etans vidanjabil de unde vor preluate cu vidanja si duse la statia de epurare cea mai apropiata.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

Deșeurile menajere se vor stoca in recipiente speciale (europubele) intr-un spatiu interior inchis, amenajat in cladirea prpropusa. Spatiul va avea acces din exterior. De aici deseurile vor fi evacuate la groapa de gunoi a localitatii.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Dupa realizarea investitiei se vor indeparta toate baracamentele si resturile de materiale si terenul ramas liber va fi curatat si disponibil pentru amenajari de spatii verzi.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Terenurile neconstruite vor fi gazonate si amenajate cu plantatii de arbori si arbusti. Suprafata de terenuri verzi va fi de cca. 440 mp.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

- nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear, dupa caz

- nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Se propune modernizarea drumului de acces la profil de doua benzi, cu trotuare pe ambele parti ale lui, iluminat public si zone verzi.

In zona, pe strada Granitului sau prelungierea ei, exista retele publice de alimentare cu apa, de alimentare cu energie electrica si de canalizare. Prin P.U.Z.-ul propus este prevazuta extinderea acestor utilitati pe drumul de pe latura de est a terenului.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

- drum local aflat in adiministrarea autoritatilor locale de devine strada urbana de categoria a III-a;
- retea stradala de alimentare cu energie electrica, retea stradala de apa rece si retea stradala de canalizare

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor

- terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- terenuri proprietate publica - drum

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul este in proprietatea privata a beneficiarului si este in suprafata de 1200 mp.
Pentru realizarea infrastructurii rutiere (trotuar) se va ceda catre domeniul public o suprafata de 60 mp.

Pentru realizarea infrastructurii rutiere si edilitare este necesara alocarea unor fonduri publice.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Înscrierea amenajării și rezolvării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul PUG-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Pentru prezenta zonă se prevede o funcțiune economica, respectiv servicii de wellness.

POT propus = max. 35 %

CUT propus = max. 1,00

4.2. Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Principalele intervenții sunt schimbarea destinatiei terenului din zona rezidentiala in zona servicii – centru wellness.

4.3. Priorități de intervenție

Intervenția prioritara este modernizarea infrastructurii edilitare si rutiere din zona.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Schimbarea folosintei terenului si realizarea centrului wellness poate creste interesul pentru investitii in zona. La intocmirea urmatorului PUG se pot propune extinderea retelei rutiere si dezvoltarea infrastructurii edilitare care sa sporeasca atractivitatea zonei.

5. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

5.1. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat si categoriile de costuri ce vor cadea in sarcina autoritatilor locale se regasesc in PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ, anexat la prezenta documentatie.

5.2. Etapizarea realizarii investitiei se regasesc in PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ, anexat la prezenta documentatie.

Intocmit



Coord. RUR

arh. Gombosiu Veniamin