



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentatiei

- * **Denumirea lucrării** : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
pentru realizare
ANSAMBLU HOTELIER CALIMANESTI 5*
S + P + M+ 5 E
- * **Amplasament** : Oraș Călimanești , str. Calea lui Traian ,
Jud. Vâlcea ,în apropierea Centrului de
Convenții și Expoziții Nord Oltenia .
- * **Beneficiar** : **SC. PRINDCOM SERV S.R.L.**
reprezentata prin dl. Tălămbuță Razvan
Bucuresti, str. Soseaua Bucuresti-Ploiesti
nr. 180, lot 12, sect. 1
- * **Proiectantul general** : **S.C. JOC ART S.R.L. – Rm. Vâlcea**
arh. Doina Negoită
- Proiectant de specialitate :**
- utilități : S.C. PROPRAMM S.R.L.
ing. Magda Popescu
- drumuri și sist. verticala: ing. Sorin Lăzărescu
- * **Data elaborării** : **Decembrie 2010**

OBIECTUL LUCRĂRII

La solicitarea beneficiarului , **SC. PRINDCOM SERV S.R.L.**, cu sediul în municipiul Bucuresti, strada Soseaua Bucuresti-Ploiesti , nr. 180 , lot 112, sect. 1, se întocmește prezenta documentație faza **Plan Urbanistic de Zonă** , necesară modificării Indicatorilor Urbanistici în vederea realizării unui **Ansamblu Hotelier 5 * cu regimul de înălțime S + P + M + 5 E**.

Terenul are o suprafață totală de 14 999,00 mp și se află în proprietatea S.C. PRINDCOM SERV S.R.L. , conform Act Vanzare Cumparare autentificat cu nr.1207 din 11 decembrie 2009.

S –a obținut **CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 236 din 02.11.2010** .

Conform PUG aprobat , terenul proprietate privată se află în intravilanul orasului Călimanești – Zonă de locuințe cu specific suburban – Subzona de institutii publice si servicii , cu un Procent de ocupare al terenului P.O.T. = max. 30 % si cu un Coeficient de utilizare C.U.T.=max. 1,00.

Regimul de înălțime al construcției propuse reprezintă o derogare de la documentația PUG aprobată.

Prin prezenta documentatie se aduc modificari regimului de construire, înălțimii maxime admise , coeficientului de utilizare al terenului C.U.T. si procentului de ocupare al terenului P.O.T. . Aceste modicari se stabilesc prin Planurile Urbanistice Zonale conform prevederilor Legii 350 /2001 modificată și completată în 2006 și 2008.

După aprobarea acestei documentații , se poate întocmi documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire .

În vecinătatea imediată a zonei studiate nu se găsesc construcții, dar in planul secund, la est sud-est a fost construit un ansamblu expozitional-Centru Conventii si Expozitiei Nord Oltenia (Seaca).

SURSE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ**
 - Plan urbanistic general (PUG) al orasului Călimănești aprobat în 2005 ;
 - Studii Topo ;

SCOPUL LUCRĂRII

Prezenta documentație de urbanism în faza Plan Urbanistic de Zonă se întocmește pentru modificări aduse reglementărilor din PUG în zona amplasamentului , respectiv : procentul de ocupare al terenului POT , regimului de construire (înălțime) , coeficientului de utilizare al terenului CUT .

Terenul este situat în imediata vecinătate a D.N. 7 – E 81, pe partea stângă în direcția de mers dinspre Rm. Vâlcea spre Sibiu .

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

EVOLUTIA ZONEI

Orasul Călimanești este compus din șase localități așezate de-o parte și de alta a râului Olt:

- Seaca , Călimanești, Caciulata – pe malul drept al Oltului .
- Jiblea Veche, Jiblea Noua și Păușa –pe malul stâng al Oltului .

Conform Planului de Amenajare a Teritoriului Județean Valcea, localitatea se află în zona județului cu profil economic complex (industrie energetică, turism, exploatarea și prelucrarea lemnului etc), cu grad ridicat de urbanizare și de echipare tehnică.

În cadrul rețelei de localități Calimaneștiul este un centru orășenesc intercomunal.

Ca raport cu localitățile înconjurătoare este dependent de orașele apropiate (Brezoi și Rm.Valcea) din punct de vedere al industriei, serviciilor, culturii, învățământului.

Pe de altă parte folosește forța de muncă a orașelor și comunelor din zona în domeniul sănătății, turismului, învățământului.

Concluziile rezultate din Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al orașului Calimanești, care cuprinde și dezvoltarea investițională pe termen lung, întărite de principalele obiective ale dezvoltării durabile din Strategia de Dezvoltare a orașului Calimanești în perioada 2007-2013 și rezultate din studii diverse de oportunitate (prefezabilitate), constau în:

- dezvoltarea infrastructurii de bază;
- protecția mediului;
- întărirea coeziunii sociale și reducerea sărăciei;
- dezvoltarea și promovarea turismului;
- regenerare urbană

Formularea strategiei porneste de la următoarele premise:

- Strategia trebuie să îmbunătățească condițiile de viață ale locuitorilor (locuințe și locuri de muncă);

- Strategia trebuie să ridice standardul calitativ al designului urban, al construcțiilor, serviciilor și al imaginii orașului în general;

- Strategia trebuie să ofere oportunități pentru intervenția sectorului privat în operațiuni urbane, fie sub forma investițiilor directe în proiecte izolate, fie sub forma parteneriatelor sau consultărilor permanente între parteneri;

- Strategia trebuie să se clădească pe caracterul social al proceselor urbane, pe suportul și participarea comunității;

- Strategia trebuie să permită o anumită flexibilitate de adaptare la inevitabilele schimbări ce au loc în oraș. De aceea, procesul de planificare trebuie să fie creativ, participativ și anticipativ.

În conformitate cu premisele de formulare a strategiei și cu perspectivele de dezvoltare a orașului Călimănești, conceptul strategic trebuie enunțat astfel încât

transpunerea sa într-un plan strategic să asigure un pachet de acțiuni care vor conduce la creșterea economică, creșterea bazei de impozitare, crearea de locuri de muncă și îmbunătățirea calității mediului de viață al comunității.

Conceptul strategic de dezvoltare se traduce astfel printr-o dezvoltare economică datorată poziției geostrategice a orasului, determinată de atragerea de firme/activități economice/investiții. În acest sens, trebuie urmate două direcții prioritare: creșterea gradului de atractivitate a orasului (prin îmbunătățirea imaginii, a calității vieții, prin revitalizare urbană) și facilități de atragere a firmelor private (prin investiții în infrastructură, ofertă de terenuri și clădiri, servicii strategice, facilități fiscale, etc.)

Limita zonei studiate în PUZ cuprinde atât vecinătatea imediată a terenului destinat amplasării Hotelului, cât și construcțiile deja realizate și aflate în curs de finalizare ale **Centrului de Conventii și Expozitii Nord – Oltenia**.

La sud – est de amplasamentul studiat pentru Ansamblu Hotelier se preconizează realizarea unei alte dotări: **Camera de Comerț și Industrie Valcea**, ca reprezentant al mediului de afaceri valcean, cu o tradiție și experiență în susținerea dezvoltării locale, urmărind ca prin realizarea **Centrului Regional pentru Afaceri Inovative-Calimanești** amplasat în imediată apropiere a **Centrului de Conventii și Expozitii Nord – Oltenia** (investiție cu punere în funcțiune în anul 2010), să atingă următoarele obiective:

Construcția Centrului Regional pentru Afaceri Inovative – Calimanești ține cont de potențialul de dezvoltare economică și de avantajele competitive ale zonei care pot aduce beneficii pe plan local dar și regional.

Zona are un potențial turistic major datorită stațiunii Calimanești-Căciulata (incadrată de Ministerul Sănătății și Familiei în categoria stațiunilor balneo-climaterice de interes general din România) care este renumită pentru efectele terapeutice ale apelor sale minerale, bioclimatul său propice și pentru numeroasele puncte de atracție turistică. Investițiile în activitatea turistică, prin efectul lor multiplicator pot genera locuri de muncă și în alte domenii precum comerț, construcții și sănătate.

Județul Valcea totalizează 3,9% din capacitatea de cazare a României și 70,7% din total regiune având cea mai dezvoltată infrastructură a turismului din regiunea de dezvoltare Sud-Vest Oltenia.

În imediată apropiere a acestor 2 (două) mari obiective (unul finalizat, celălalt în curs de implementare) este prevăzută dezvoltarea unui **ansamblu hotelier 5*** care se va întinde pe cca. 1,5 ha de teren.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Orasul Calimanești se află situat în partea de nord-est a județului Valcea la poalele masivului Cozia și Capatinii din Carpații Meridionali, pe ambele maluri ale râului Olt, la ieșirea acestuia din defileu, fiind la 18 km nord de reședința județului, municipiul Rm. Valcea și la 81 km. sud de municipiul Sibiu și 187 km nord de București.

Stațiunea balneo-climaterică Calimanești – Căciulata denumită și perla Stațiunilor de pe Valea Oltului, este renumită pentru efectele terapeutice ale apelor sale minerale, încadrându-se în categoria stațiunilor balneo-climaterice de interes general din România, dar și pentru numeroasele puncte de atracție turistică din zona.

Începând cu anul 2002, Ministerului Transporturilor, Construcțiilor și Turismului, atestă Călimănești – Căciulata ca stațiune turistică balneară, ce dispune de resurse de substanțe

minerale, stiintific dovedite si traditional recunoscute ca eficiente terapeutic, de instalatii specifice pentru cura si care au o organizare ce permite acordarea asistentei medicale balneare in conditii corespunzatoare.

Terenul studiat se afla in Oraşul Călimăneşti , localitatea componentă Seaca , în vecinătatea Centrului de Convenţii şi Expoziţii Nord Oltenia .

Vecinătăţi ale terenului studiat :

- la nord – est - strada DN. 7 – E 81 ;
- la vest - teren viran - pasune ;
- la sud - teren viran - pasune ;
- la est - teren concesionat de Camera de Comerţ si Industrie

Vâlcea

Terenul este liber de construcţii ,iar la nivelul Drumului Naţional beneficiază de utilităţi (apă , energie electrică , telefonie , gaze , cablu TV) şi are posibilitatea de acces carosabil şi pietonal din DN 7 – E 81.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Oraşul Călimăneşti este situat la poalele Carpatilor Meridionali, în depresiunea Jiblea- Călimăneşti, de o parte si de alta a râului Olt, la o altitudine medie de 280 m.

Nordul orasului este dominat de zona muntoasa constituita din muntii Cozia, muntii Căpătâni, defilul Oltului în sectorul Cozia si Valea Lotrisorului.

Munţii au creste dantelate cu vârfuli dispuse în evantai ceea ce conferă cadrului natural un pitoresc deosebit.

Structura geologica a terenului a permis împădurirea culmilor muntoase aproape pana în vârful. Doar pe versantul sudic al muntelui Cozia si pe versantul vestic al vârfului Narătu (munţii Căpătâni) între 1200 m si 1667 m se ridica piscuri golaşe cu pereţi verticali.

Frumuseţea naturala a peisajului este data si de formaţiunile de piatra rezultate din procesul de eroziune : praguri, pereţi, cascade, chei, mici grote - formaţiuni ce poarta denumiri semnificative ca:"Baba Coziei", "Sfinxul Coziei"

Formaţiunea "Masa lui Traian" a fost din păcate înghiţita de apele Oltului după construirea barajului de la Cozia.

In zona oraşului Călimăneşti gradul seismic este 7.

Teritoriul administrativ al oraşului Călimăneşti este străbătut de la nord la sud de râul Olt ce formează în aceasta zona doua lacuri de acumulare prin construirea barajelor de la Turnu (155 ha) si de la Călimăneşti (85 ha).

Clima este temperat continentală, blânda, cu temperatura medie anuală cuprinsa între 0°C si 10° C ,cu veri calde, toamne lungi si însorite si cu ierni scurte.

Localitatea aflându-se la adăpostul natural al munţilor si al dealurilor subcarpatice, este deosebit de favorabila curei balneare neavând variaţii brusce de temperatura si umiditate.

Resursele solului sunt reprezentate de bogatele păduri de foioase de pe munţii înconjurători precum si de cultivarea cu precădere a nucului, de unde a venit si denumirea zonei Cozia (coz = nuc) ,a castanului, a prunului si a mărului precum si din cultivarea vitei de vie. Fâneţele sunt o alta resursa importanta.

Resursele subsolului sunt apele minerale si geotermale ce au dus faima Călimăneștiului în toata lumea.

Cunoscute de mult timp de către localnici si folosite empiric, in secolul XIX devine cunoscut izvorul ce azi poarta numele de Caciulata, izvor ce a fost captat în 1854 de Alex.G.Golescu (Arapila).

In 1855 dr.Carol Davila propune înfiintarea unui stabiliment balnear pentru ostasi, dar abia în 1868-1869 dr.Bernard face prima analiza chimica a acestui izvor si la expoziția de la Viena din 1873 apele minerale de la Caciulata si Călimanești sunt apreciate si medaliate.

Izvoarele din Călimanești erau deja cunoscute datorita doctorului Mayer ce fusese trimis de domnitorul Grigore Ghica sa caute ape minerale în tara si le descriesese în revista "Curierul Romanesc" în 1829.

Bazele unui stabiliment balnear s-au pus în 1882-1884 prin construirea actualului Pavilion Central, în stil elvetian, realizat din piatra, caramida si lemn.

Grigore Cobalcescu reuseste sa descopere izvoare noi, mai bogate, la nord de valea Caciulata, si pârâul Păușa.

Ca urmare se construiește un nou stabiliment balnear, la Caciulata.

CIRCULAȚIA

Terenul studiat este adiacent DN 7–E. 81 , drum de categoria a II a cu două benzi de circulație , fiecare având lățimea de 3,50 – 4,00 m ; circulația pietonală se poate desfășura nestingherit pe trotuarele adiacente carosabilului având lățime minimă fiecare de 2,00 m .

DN.7 – E.81 asigură fluxul carosabil atit către statiunea Călimanești cât si catre municipiul Rm. Valcea, fiind destinată și autovehiculelor de transport greu .

Drumul Național și European a fost modernizat parțial în 2010 , cu ocazia realizării Centrului Convenției și Expoziției Oltenia Nord.

Disfunșiunile care se manifestă sunt :

- virajul stânga de intrare pe direcția dinspre Rm. Vâlcea spre Sibiu ;
- virajul stânga de ieșire pe direcția dinspre Rm. Vâlcea spre Sibiu;

OCUPAREA TERENURILOR

La ora actuală terenul este liber de construcții , cu folosință de pășune .

Prezenta documentație propune ca zonificare funcțională pe parcela studiată sa ramina cea de INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII .

Conform Regulamentului Local de Urbanism , Procentul maxim de ocupare al terenului POT este de 30 % , CUT max. 1,0 , iar Regim de înălțime max. 15,00 m la coamă .

Complexul Hotelier propus relaționează perfect cu celelalte funcțiuni aflate în imediata vecinătate , respectiv : Centrul de Conventii si Expozitiilor Nord Oltenia și Centrul Regional pentru Afaceri Inovative-Calimanesti .

Nu același lucru se poate spune despre funcțiunile situate vis-a-vis de amplasamentul studiat , unde construcțiile aferente Districtului de Drumuri Seaca nu corespund cerințelor estetice și funcționale la nivelul anului 2010.

Din punct de vedere al riscurilor naturale și al principalelor disfuncționalități ale

terenului studiat se remarcă :

- terenul este frământat , cu pante variabile , mare parte din suprafața terenului a trecut prin etapa de depuneri necontrolate , înlăturate ulterior , lucru ce a dus la apariția unor taluzuri; se remarcă diferențe de nivel consistente între punctul cu cota cea mai ridicată și cea mai coborâtă - 17,00 m (282,00 față de 265,00) .

ECHIPARE EDILITARĂ

Din analiza situatiei existente si a precizarilor din CU nr 236/02.11.2010 s-a constatat ca zona este echipata parțial cu rețele tehnico-edilitare :

- alimentare cu energie electrică ;
- telefonie și cablu TV;
- alimentare cu gaze naturale;
- rețea alimentare cu apă.

Lipsește termoficarea si canalizarea .

PROBLEME DE MEDIU

Din datele geotehnice, se poate desprinde:

- Localitatea Calimanesti se incadreaza la o clima temperat continentală, cu ierni blande si temperatura medie anuala între +10.2 0C, cu extreme de - 31/ + 40.6 0C.
- precipitatiile medii anuale au valorile cuprinse între 750 - 800 mm/mp; 223.9 mm. col.apa/vara si 156,0 mm. col.apa/iarna;
- incarcările din vant, viteza caracteristica pentru Calimanesti, avand T=50 ani, este de 21 m/sec. conf. NP.082-2004 si Ord.165/15.02.2005; intensitatea medie a vanturilor la scara Beaufort are valoarea de 0,8-2,0 m/sec. Directia predominanta a vanturilor este nordsud.
- incarcările din zapada conf. Ord.2225/27.12.2005, cod de proiectare, indicativ Cr 1-1-3-2005, pentru Calimanesti sunt Sok = 2,0kN/mp,
- zona seismica de calcul, conform STAS 111 100/93 localitatea Calimanesti judetul Valcea se afla in zona gradului 7 macroseismic dupa scara Richter. Conform Normativul P100-1/2006 *privitor la zonarea teritoriului Romaniei* dupa valorile coeficientilor seismici “ag “ si “Tc”, atribuie localitatii Calimanesti ag = 0,16g si Tc = 0,7 sec. pentru IMR 100 ani; Normativul P100/92 incadreaza localitatea Calimanesti in zona „ D“ avand Ks = 0,16 si perioada de colt Tc = 1,0 sec.;
- adancimea de inghet pentru este de 0,90 m (STAS 6054/1977);
- presiunea conventionala de calcul, Pconv = 100 - 375 kPa, pentru forajele F1 si F2 stabilita in baza STAS 3300/88, anexa B si a rezultatelor de laborator;
- nivelul apelor subterane, de la – 1.80 m adancime, cu nivel variabil in timp conform studiu geotehnic. La sud –vest de amplasament, de sub versant iese o panza de apa care se infiltreaza spre Olt prin orizonturile de cuvertura.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin Planul Urbanistic Zonal se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor .

Elaborarea documentației de tip P.UZ. este obligatorie nu doar pentru schimbarea zonificării funcționale . Modificările aduse regimului de construire , funcțiunii zonei , înălțimii maxime admise , coeficientului de utilizare al terenului CUT și retragerii clădirilor față de aliniament se stabilesc prin documentația prezentă. Tot aici se evidențiază și procentul de ocupare al terenului POT și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Documentația de față solicită derogări de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă – PUG Oraș Călimănești aprobat , demonstrând posibilitatea intervenției urbanistice propuse . Se păstrează neschimbată zonificarea funcțională , respectiv Subzonă de Instituții Publice și Servicii ; se solicită Indicatori Urbanistici cu valori mai mari , respectiv POT max = 40 % , CUT max. 1,5 , Regim de înălțime max. + 30,00 m (S+P+M+5E).

3.3. VALORIFICAREA AMPLASAMENTULUI

Conformarea generală a terenului valorifică valențele amplasamentului prin următoarele mijloace :

- accesul lesnicios la parcelă ;
- deschiderea suficientă a terenului pentru a permite amplasarea cu lejeritate a imobilului propus ;Terenul are o forma cvasirectangulara cu dimensiunile în plan de 152.22 m ; 110.23m ; 144.26 m ; 94.00 m având o suprafață de 14 999 mp. Latura de 94,00 m fiind deschiderea terenului către DN7 / E81 (lățime la stradă) ;
- vecinătatea imediată a arterei de circulație ;
- zona dotată cu majoritatea utilitatilor ce vor asigura prin extindere și racordare confortul imobilului propus .
- o amplasare deosebită din punctul de vedere al perspectivelor atât spre nord – Râu Olt , cât și spre sud- est – Centru Conventii si Expozitii Nord Oltenia și viitorul Centrul Regional pentru Afaceri Inovative-Calimanesti .

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil se va face din drumul național DN7 (E81) București – Pitești - Râmnicu Vâlcea - Sibiu - Deva - Arad Nădlac.

Pentru accesul pe relația Râmnicu Vâlcea – Sibiu (pe stânga la cel din partea de est) s-a prevăzut prelungirea benzii suplimentare de viraj stânga creată pentru accesul la Centrul de Conferințe (situat în partea de est a obiectivului) cu 40,00 m.

Aceasta bandă se va utiliza și pentru ieșirea din incintă (viraj stânga) pe relația Sibiu – Râmnicu Vâlcea.

Accesul (pe stânga la cel din partea de vest) este permis numai pentru intrarea pe relația Sibiu – Râmnicu Vâlcea și ieșire pe relația Râmnicu Vâlcea – Sibiu.

La ambele intrări se vor monta indicatoare de circulație adecvate și se vor executa marcaje pe carosabil cu vopsea albă pentru dirijarea circulației pe DN.

Razele de racordare din drumul național DN7 (E81) cu incinta sunt 6,00 – – 12,00 – 15,00 m

Sistemul rutier care se va folosi la execuția accesului carosabil și al parcării va fi alcătuit din următoarele straturi:

- îmbrăcăminte din pavele prefabricate tip UNI de 8 cm grosime așezate pe 3 cm de nisip;

- un strat de bază din balast stabilizat cu 6 % ciment de 15 cm grosime;

- un strat de fundație de balast de râu de 25 cm grosime;

Încadrările se vor face cu borduri prefabricate din beton de 20 x 25 cm așezate pe o fundație din beton Bc 75 de 15 x 30 cm.

Pentru locurile de parcare se va respecta Normativul P 132 – 93.

Încadrările părții carosabile și implicit a spațiilor verzi se vor executa cu borduri din beton prefabricate de 10 x 15 cm așezate pe o fundație din beton de ciment C 6/7,5 de 10 x 20 cm rezistente la îngheț - dezgheț . Bordurile se vor monta cu o diferență la carosabil de 10 cm.

Sistematizarea verticală s-a prevăzut astfel ca apele pluviale să fie îndepărtate de lângă clădire și dirijate către terenul înconjurător.

Aleile carosabile, parcajele și platformele se vor executa cu următorul sistem rutier:

- după executarea lucrărilor de terasamente se așterne o fundație de balast natural de râu;

- pavaj din calupuri de beton de forma dublu T (UNI) de 8 cm grosime.

Încadrarea părții carosabile spre terenul înconjurător se va face cu borduri mici prefabricate din beton de 10 x 15 cm așezate pe o fundație din beton de 10 x 20 cm.

S-au amenajat locuri de parcare necesare obiectivului la 35⁰ pentru autocare și la 90⁰ pentru autoturisme.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI , INDICI URBANISTICI

Datorita construirii Centrului de Conventii si Expozitii Nord Oltenia, cerinta de locuri de cazare la standarde ridicate (hoteluri de 4 sau 5 stele), care sa ofere pe langa functiunea principala (hotel) si servicii conexe (spa, alimentatie, comert, etc) va fi mare .

Tipul si standardele impuse de clasificarea hotelului il poate recomanda si pentru petrecerea de sejururi turistice nu numai turism de business .

În prezent zona destinată studiului este ofertantă ca potențial al cadrului natural din vecinătate , dar mai trebuie să treacă ani buni până la realizarea coridorului 4 european - Autostrada 1 Sibiu - Pitesti .

Artera va prelua atit traficul greu cit si o parte din traficul auto de tranzit ; astfel zona se va constitui într-o adevărată tentație pentru cei ce doresc sa petreaca un sejur linistit.

Parcela deținută de beneficiar are suprafața totală de 14 999,00 mp și se pretează amplasării imobilului propus prin studiu .

Se propune realizarea unui ansamblu hotelier cu un număr total de 150 camere. La nivelul parterului se va realiza un lobby / spațiu de primire deschis de formă semicirculară acoperit în întregime cu sticlă. Latura dinspre șosea pe care se va sprijini și structura de susținere a semicupolei va fi alcătuită dintr-un perete “semnal” tratat în sistem fațada plantată. Corpul principal de clădire se desfășoară pe 2 nivele respectiv parter și mezanin. Funcțiunile principale ce vor fi adăpostite de acest corp vor fi:

Parter:

- zona de recepție
- bar de zi
- restaurant + bucătărie
- magazine
- piscina cu baza de tratament

Mezanin:

- zona mic dejun
- bar de noapte
- sală fitness

Corpul de cazare va avea patru (cinci) nivele, camerele urmând a fi dispuse într-un sistem combinat simplu tract pe zona dinspre șosea și dublu tract înspre sud. Se va prevedea și o curte de lumină care va permite intrarea luminii naturale în zona centrală a corpului de cazare. Numărul total de camere va fi de 150.

Retragerile construcției față de limitele de proprietate vor fi după cum urmează:

- minim 16.00m față de latura nordică – șoseaua DN7/E81
- minim 11.00m față de latura vestică
- minim 27.00m față de latura sudică
- minim 8.00m față de latura estică

DESTINATIA.

Destinația principală: cazare

TIPUL SI PARTICULARITATILE OBIECTIVULUI.

Construcții noi, supraterane. Volume compacte, cu dimensiunile în plan specificate mai sus.

Se propun indicatori urbanistici POT și CUT adecvați ocupării judicioase a terenului , alinierii construcției propuse la D.N.7 – E81 ; se va respecta codul civil privind vecinătățile ; colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății .

Conformarea în plan și pe verticală a imobilelor va asigura însorirea maximă a clădirilor propuse , conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536 / 97.

Se asigură locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății , precum și garaje în demisolul imobilului .

Orientarea deosebită a terenului în raport cu punctele cardinale , dar și cu elementele de cadru natural favorabil și vedere panoramă au condus la propunerea unui imobil terasat.

Terasele pot fi înierbate și plantate fiind consistente ca suprafață .
POT prevăzut prin C.U. conf. PUG aprobat = 30 %

POT maxim solicitat prin documentația PUZ = 40 %

CUT maxim suprateran prin C.U. conf. PUG aprobat = 1,00

CUT maxim solicitat prin documentația PUZ = 1,5

H maxim la cornișă = 30 ,00 m

Suprafata teren (total)	14 999,00 mp
Suprafata construita	5 700 mp
Suprafata construita desfasurata	19 800 mp
Numar nivele	S+ P+M+5E

Inaltimea maximă 30 m

POT max solicitat : 40 %

CUT max solicitat : 1,50

Alinierea fațadei imobilului destinat corpului hotelului 22,50 m din axul străzii DN7 – E81.

Imobilul destinat hotelului este amplasat perpendicular pe DN7 – E81, ocupând terenul cu consistența maximă din întreaga proprietate ce are formă aprox. trapezoidală .

Număr de parcaje supraterane pentru vizitatori în proprietate = 24 locuri pentru automobile și 4 locuri pentru autocare.

Garajele din subsolul imobilului satisfac în mare parte necesarul generat de numărul unitatilor de cazare propuse .

Din punctul de vedere al funcțiunii , prezenta documentație propune ca zonificare funcțională pe parcela studiată **Zonă servicii.**

Propunerea volumetrică pentru ocuparea terenului deținut de beneficiar prevede o ridicare în 2 trepte a regimului de înălțime a imobilului destinat hotelului de la est către vest, volumul cu maximă înălțime la cornișă fiind astfel propus încât să nu deranjeze ca însoțire și vecinătate imediată construcția alăturată.

Volumul cu înălțime maximă S + P + M +5 E constituie cap de perspectivă din direcția parcursă dinspre Rm. Valcea spre Călimanești pe DN7 – E81.

BILANȚ TERITORIAL

DENUMIREA ZONEI FUNCȚIONALE	SUPRAFAȚA TEREN (mp)	PROCENTUAL % DIN TOTAL SUPRAFAȚĂ
ANSAMBLU HOTELIER 5* CĂLIMĂNEȘTI - RESTAURANT + SERVICII S+P+M - CORP CAZARE S+P+M+5E	Total suprafață construită la sol 5 700,00 mp	40 %
ZONĂ SPAȚII VERZI IN INCINTA	5 499,00 mp	35 %
ZONĂ CIRCULAȚIE CAROSABILĂ - PARCĂRI ÎN INCINTĂ - ALEI CAROSABILE	2 715,00 mp	18,10 %
ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ - PIETONAL – LOBBY ACCES - ALEI PIETONALE	985,00 mp	6,2 %
ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ Europubele , fosă septică ecologică	100,00 mp	0,70 %
TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN	14 999,00 mp	100 %

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentare cu apa

Prin proiect se propune realizarea unui ansamblu hotelier cu un numar total de 150 camere cazare, spații de alimentare publica , sala de fitness

In zona exista o conducta de distributie alimentare cu apa potabila din polietilena de inalta densitate cu $D = 140 \text{ mm}$, $P = 10 \text{ at}$, montata in afara partii carosabile a E81 - DN 7 , pe partea cu amplasamentul studiat . Aceasta conducta transporta apa potabila din aductiunea Bradisor . Presiunea apei din conducta in zona amplasamentului analizat este de cca 40 m .In etapele urmatoare ale proiectului ,functie de avizul de la operatorul de sistem si de scenariul la foc se va propune racordarea la aceasta retea .La solicitarea beneficiarului se va executa si o a doua sursa de apa proprie –put forat la adancime medie.

Canalizare

Deoarece zona nu este prevazuta cu retea de canalizare publica ,toate obiectivele limitrofe existente au rezolvare locala de preluare a apelor uzate menajere ,deci pentru ansamblul hotelier propus ,colectarea si evacuarea apelor uzate menajere o propunem intr-o fosa septica ecologica .Pentru aceasta se va realiza o retea in incinta din tuburi PVC SN 4 cu $D = 200 \times 4,9 \text{ mm}$, camine de vizitare, separator de grasimi ,etc ce vor fi dirijate spre fosa septica ecologica propusa ingropata. Fosa septica ecologica este unitate de tratare primara, gen anaerob, a apelor reziduale care provin din instalatiile sanitare.

Principala caracteristica este ca asigura in mod natural, fara substante de prelucrare chimica, epurarea apei uzate pana la parametrii prevazuti de normele legale, in functie de numarul de utilizatori.

Peste ea se poate crea un carosabil pietonal.

Parametrii de evacuare a apei epurate vor fi conform NTPA 001/2002. Apele epurate – conventional curate – sunt transportate de un canal din tuburi PVC cu $D = 200 \times 4,9$ mm , spre santul betonat existent prevazut pentru transportul apelor de ploaie , ajungand astfel in raul Olt .

Aceste sisteme de epurare pot sa ducă la o calitate a efluentului pana la nivelul care asigură respectarea legislației în vigoare (NTPA 002/2002) cu privire la deversarea apelor menajere în mediul natural(sol)

Canalizarea pluviala

Apele de ploaie aferente zonei studiate vor fi dirijate prin solutia de sistematizare spre santurile deschise betonate propuse .

Drenarea apelor subterane

In zona analizata panza de apa subterana este bogata . Apa subterana provine din ploi si din apa infiltrata in versant , formand zone mlastinoase in apropiere .

Pentru a evita iesirea la zi necontrolata a apei subterane si pentru a deseca zona mlastinoasa se propune realizarea unui dren imperfect din tub PVC – perforat , cu $D = 315$ mm , $L = 80,00$ m , si o umplutura de material filtrant peste el .

Rolul drenului este sa coboare nivelul apei subterane si sa transporte apa captata spre rigolele betonate prevazute in incinta pentru preluarea apelor de ploaie .

Termice , climatizare

Pentru realizarea încălzirii se propune o centrala termica proprie pe combustibil gaze naturale amplasată la subsol cu iesire direct in exterior pentru respectarea tuturor normelor tehnice in vigoare I13,NTPEE 01-2008,P118/99 etc .

Centrala termică va avea în componență cazane de mare randament, cu grad de poluare redus, care vor asigura agent termic pentru:

- climatizare .Se vor monta ventiloconvectoare care vor încălzi iarna cu aer cald spatiile si climatizarea pe timpul verii (racirea aerului) ,cu apa racita de la un chiller respectand Normele de clasificare a unitatilor hoteliere,care prevad ca la 4-5 stele incalzirea se va realiza numai cu aer cald .

-prepararea apei calde menajer

Gaze naturale

Asigurarea debitului de gaze pentru centrala termica si pentru prepararea hranei se poate realiza din reseaua de gaze naturale de medie presiune existenta in fata amplasamentului prin intermediul unui bransament echipat cu regulator de presiune in doua trepte si contor pentru masurarea consumului de gaze . Inainte de inceperea lucrarilor se va solicita avizul de principiu, in care se vor preciza conditiile de executie si alimentare a noului consumator .

Telefonie , CATV

În zona există canalizatii de telefonie și CATV din care se poate racorda imobilul propus după obținerea avizului de la operatorul de sistem. Rețelele de telecomunicații se vor poziționa subteran până la punctele de racord ale utilizatorului .

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonizare

Energia electrica

Având în vedere costurile ridicate presupuse de reglementarea instalațiilor electrice aparținând SC Electrica SA, pentru întreaga zonă studiată, se propune soluționarea acestor probleme în fazele următoare ale proiectului, etapizat, pe măsura obținerii avizului de la operatorul de sistem și punerii în practică a proiectului.

Ținând cont de destinația și mărimea consumului , fiind necesară o putere instalată considerabilă , este necesară montarea unui post transformator propriu din care se va realiza sistemul de distribuție a energiei electrice prin cabluri electrice montate subteran până în tablourile de distribuție ale fiecărui consumator. Acesta va alimenta și iluminatul exterior al incintei .

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Electrica SA, Sucursala Craiova pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat de ANRE

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona studiată este ferită de surse de poluare din punctul de vedere al generării noxelor ; din punctul de vedere al disconfortului generat de apropierea unui carosabil circulat cu consecințe asupra poluării fonice și poluării aerului , amplasamentul nu este chiar fericit pentru imobilul hotelului de confort sporit , dar impedimentul este compensat prin priveliștea oferită de Râul Olt.

Spațiul verde va fi parțial plantat cu arbori , oferind locuri de odihnă răcoroase .

Schimbarea folosinței actuale a terenului trebuie să asigure măsuri urbanistice și constructive pentru îmbunătățirea factorilor de mediu :

- măsuri de sistematizare verticală a terenului pentru scurgerea rapidă și dirijarea apelor meteorice de pe parcelă , alei carosabile și pietonale , accese către rețeaua de canalizare pluvială propusă ;
- măsuri de etanșizare a instalațiilor , bransamentelor și a rețelelor , pentru eliminarea pierderilor de apă potabilă și ape uzate menajere din conductele care se vor extinde în zonă ;
- măsuri pentru depozitarea controlată , colectarea și transportul gunoaielor menajere .

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

S-au tratat următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea acceselor pe parcelă ;
- schimbarea de indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , edificabil , regim de înălțime, P.O.T. , C.U.T.) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic al terenurilor ;
- măsuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice ;
- măsuri de protecție a mediului ;
- asigurarea parcării și garării în interiorul parcelei.
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.
- ilustrări volumetrice pentru mobilare urbanistică .

Întocmit ,

Urbanism

Arh. Doina Negoita

Arh.stag. Șerban D.Bogdan

Utilități

Ing. Magda Popescu

Drumuri

Ing. Sorin Lăzărescu



BIROU DE PROIECTARE ARHITECTURĂ , URBANISM , AMENAJĂRI INTERIOARE

Râmnicu Vâlcea , Home Calea lui Traian 148 ,Bl.8 , Sc.B, Ap.9* Office : str. G-ral Magheru, nr.25 , SOCOM, Parter*
Cod Fiscal RO1470701* Reg.com.nr. J38/1062/1991* Cont B.C.R. Vâlcea RO81 RNCB 0263 0289 2441 0001
Telefon / fax : 0250/733180 * Mobil : 0745528655 * E-mail : jocart@onix.ro *



REGULAMENT AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

pentru realizare

ANSAMBLU HOTELIER CALIMANESTI 5*

Regim de înălțime S+ P + M+ 5 E

Beneficiar : SC. PRINDCOM SERV S.R.L.

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

Prezenta documentație se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ” , Indicativ GM – 010 – 2000 .

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe parcela ce a generat PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau :

- Regulamentul General de Urbanism , aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU , aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000 și prevederile Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului modificată și completată în 2006 și 2008.

- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG , pentru zona ce face obiectul PUZ .

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate , necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul , nu reprezintă o fază de investiție , ci o fază premergătoare realizării investițiilor . Unele prevederi ale PUZ –ului , strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei , nu figurează în planurile imediate de investiții . Ca atare aceste prevederi se

realizează etapizat , în funcție de fondurile puse la dispoziție , dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin Puz se stabilesc obiectivele , acțiunile , prioritățile , reglementările de urbanism – permisiuni și restricții necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată .

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme :

- organizarea rețelei stradale - accese ;
- zonificarea funcțională a terenului ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înălțime , POT , CUT, etc) ;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
- statutul juridic și circulația terenurilor ;
- măsuri de protecție a mediului ;

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Terenul are o suprafață totală de 14 999,00 mp și se află în proprietatea S.C. PRINDCOM SERV S.R.L. , conform Act Vanzare Cumparare autentificat cu nr.1207 din 11 decembrie 2009.

Conform PUG aprobat , terenul proprietate privată se află în intravilanul orasului Călimanești – Zonă de locuințe cu specific suburban – Subzona de institutii publice si servicii , cu un Procent de ocupare al terenului P.O.T. = max. 30 % si cu un Coeficient de utilizare C.U.T.=max. 1,00.

S –a obținut CERTIFICATUL DE URBANISM nr. 236 din 02.11.2010 .

Se propun indicatori urbanistici POT și CUT adecvați ocupării judicioase a terenului , alinierii construcției propuse la D.N.7 – E81 ; se va respecta codul civil privind vecinătățile ; colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății .

Conformarea în plan și pe verticală a imobilelor va asigura însorirea maximă a clădirilor propuse , conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536 / 97.

Se asigură locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății , precum și garaje în demisolul imobilului .

Orientarea deosebită a terenului în raport cu punctele cardinale , dar și cu elementele de cadru natural favorabil și vedere panoramă au condus la propunerea unui imobil terasat.

Terasele pot fi înierbate și plantate fiind consistente ca suprafață .

POT prevăzut prin C.U. conf. PUG aprobat = 30 %

POT maxim solicitat prin documentația PUZ = 40 %

CUT maxim suprateran prin C.U. conf. PUG aprobat = 1,00

CUT maxim solicitat prin documentația PUZ = 1,5

H maxim la cornișă = 30 ,00 m

Suprafata teren (total)	14 999,00 mp
Suprafata construita	5 700 mp
Suprafata construita desfasurata	19 800 mp
Numar nivele	S+ P+M+5E

<u>Inaltimea maximă</u>	<u>30 m</u>
<u>POT max. solicitat:</u>	<u>40 %</u>
<u>CUT max. solicitat:</u>	<u>1,50</u>

Alinierea fațadei imobilului destinat corpului hotelului 22,50 m din axul străzii DN7 – E81.

Imobilul destinat hotelului este amplasat perpendicular pe DN7 – E81, ocupând terenul cu consistența maximă din întreaga proprietate ce are formă aprox. trapezoidală .

Număr de parcaje supraterane pentru vizitatori în proprietate = 24 locuri pentru automobile și 4 locuri pentru autocare.

Garajele din subsolul imobilului satisfac în mare parte necesarul generat de numărul unitatilor de cazare propuse .

Construcții și amenajări permise în amenajabilul parcelei (terenul rămas după ocuparea cu construcția propusă):

- accese , alei carosabile , parcaje ;
- alei pietonale, platforme – rampe pentru persoane cu handicap;
- spații verzi ;
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente lor : racorduri și branșamente ;
- locuri de odihnă ;
- platformă amplasare europubele

Instalațiile și echipamentele situate în amenajabilul parcelei :

- Alimentare cu apă potabilă
 - o Branșament direct din rețeaua publică ;
 - o Cămin de branșament și apometru.
- Canalizarea menajeră și pluvială :
 - o Racord la fosa septică ecologică ;
 - o Cămine de racord .
- Telefonie :
 - o Branșament la rețea ;
- Alimentare cu energie electrică :
 - o Branșament la rețea ;
- Alimentare cu gaze naturale ;
 - o Branșament din rețeaua publică ;

- Firidă contor – măsurare consum;

Împrejmuirea parcelei

Spre domeniul public –împrejmuirea se va realiza transparent, fără elemente opace, cu înălțime de max. 1,50 m ; poate fi dublată cu gard viu .

Se propun indicatori urbanistici POT și CUT adecvați ocupării judicioase a terenului , alinierii construcției propuse la drumul național ; se va respecta codul civil privind vecinătățile ; colectarea apelor meteorice se va face strict în interiorul proprietății .

Conformarea în plan și pe verticală a construcției va asigura însorirea maximă a clădirilor învecinate , conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536 / 97.

Se asigură locuri de parcare și spații verzi în interiorul proprietății , precum și garaje în demisolul imobilului .

<u>POT maxim solicitat prin documentația PUZ = 40 %</u>	
<u>CUT maxim suprateran</u>	= 1,5
<u>H maxim la cornișă Imobil</u>	= 30,00 m

Prin propunerile urbanistice prezentate în documentația PUZ se pun în valoare valențele unui teren intravilan , bine amplasat și echipat aproape în totalitate cu utilități .

Întocmit,
Arh. Doina Negoită

Arh.stag. Șerban D.Bogdan