

Proiect nr. 7/2018 Faza : P.U.Z.
Denumire proiect : Desfiintare C4 (spatiu tehnic), construire complex
-Baza de tratament Sarata Bai, casute turistice, piscina exterioara
apa sarata, parcare supraterana etajata si imprejmuire teren
Amplasament: sat Sarata, comuna Sarata, jud Bacau
Beneficiar: S.C. Baza de tratament balnear–Sarata Bai S.R.L.
sat Sarata, comuna Sarata, nr. 258, judetul Bacau

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- **Date de recunoaştere a documentaţiei**

Denumire proiect: Desfiintare C4 (spatiu tehnic), construire complex - Baza de tratament Sărata Bai, casute turistice, piscina exterioara apa sarata, parcare supraterana etajata si împrejmuire teren

Faza: P.U.Z.

Amplasament: sat Sărata, comuna Sărata, judetul Bacau

Beneficiar: S.C. Baza de tratament balnear–Sarata Bai S.R.L.,
sat Sarata, comuna Sărata, nr. 258, judetul Bacau

- **Obiectul lucrării**

- Solicitări ale temei program

Prezenta documentatie a fost elaborata ca urmare a comenzii beneficiarului cu scopul de a studia posibilitatea extinderii intravilanului pe terenul detinut de proprietar in vederea construirii unui complex de tratament si cazare impreuna cu un spatiu destinat exclusiv parcarii autoturismelor ai caror proprietari poposesc sau tranziteaza complexul balneoturistic.

Obiectul documentatiei consta in rezolvarea problemelor urbanistice din zona cu scopul:

1. schimbarii destinatiei terenului
2. reglementarii indicatorilor urbanistici maximi admisibili pe loturile existente/propuse
3. rezolvarii zonei de circulatie rutiera si pietonala conform normativelor
4. rezolvarii retelelor tehnico-edilitare necesare.
5. stabilirii conditiilor de construire

Prezenta lucrare reglementeaza suprafata totala de teren de 10.386 mp alcatuita din:

1. lotul cu nr. cadastral 62164, cu suprafata de 9.264mp din care: 4.283mp intravilan si 4.981mp extravilan, cu folosinta actuala de curti-constructii si livada. Pe lot exista urmatoarele constructii: C1-casuta CPL, C2-casuta CPL, C3-spatiu tehnic piscina, C4-spatiu tehnic, C5-piscina.

2. lotul cu nr. cadastral 62161, cu suprafata de 1.122 mp din care: 127mp extravilan si 995mp intravilan, cu folosinta de curti-constructii si livada. Pe lot exista doua constructii: C1-locuinta si C2-anexa. Ambele constructii urmează sa fie desființate.

In vederea inceperii demersurilor legale privind elaborarea planului urbanistic zonal au fost emise de catre Primaria Comunei Sarata doua certificate de urbanism: Certificatul de urbanism nr. 60/06.12.2018 si Certificatul de urbanism nr. 61/06.12.2018 iar Consiliul Judetean Bacau a emis Avizul de oportunitate nr 3/27.02.2019.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Terenul este amplasat partial in extravilanul comunei Sarata, adiacent trupului principal al intravilanului satului Sarata.

Prin „Planul Urbanistic General - comuna Sarata” s-a prevazut necesitatea asfaltarii strazilor si completarea utilitatilor tehnico-edilitare lipsa.

- **Surse de documentare**

Prezentul studiu se elaboreaza potrivit legislatiei in vigoare, preluand elementele de reglementare din documentatiile aflate in valabilitate si corelandu-se cu propunerile continute in „Planul Urbanistic General al comunei Sarata”.

- Strategia de dezvoltare a judetului Bacau
- Strategia de dezvoltare a comunei Sarata
- P.U.G - comuna Sarata si Regulamentul Local de Urbanism aferent aprobat prin HCL Sarata nr. 55/2009.
- Tema program stabilita cu initiatorii PUZ.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Codul civil
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu completările si modificările ulterioare
- H.G. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban
- O.G 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, republicata, cu modificările ulterioare
- H.G. 540/2000 privind aprobarea încadrării in categorii funcționale a drumurilor publice si a drumurilor de utilitate privata deschise circulației publice, cu modificările ulterioare
- Legea 137/1995 protecției mediului, republicata, cu modificările ulterioare
- Legea apelor 107/1996
- H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si mărimea zonelor de protecție sanitara
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Ordinul ministrului lucraților publice si amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne si al directorului Serviciului Roman de Informații 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor

- Legea 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 13/N/1999 Ministerul Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului pentru aprobarea reglementarii tehnice « Ghid privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ », indicativ GM - 010-2000

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

La nivelul anilor 1990-1995 zona luata in studiu era traversata necontrolat de paraul Sarata a carui curs, cu nenumarate meandre, facea aproape imposibil accesul catre zona luata in studiu si unde exista si scoala. Albia paraului acaparase intreaga zona dintre cele doua siruri de loturi situate la baza celor doi versanti. In acea perioada a inceput prospectarea zonei in vederea redescoperirii izvoarelor cu apa sarata.

Râpa lui Voda, Coasta Mosului, La Oglinzi, Izvorul Puturos sunt câteva dintre izvoarele cu apa minerala cu proprietati terapeutice cunoscute inca din vechime. La inceputul secolului trecut aici existau amenajari specifice tratamentului balnear cu apa sarata.

Din pacate, vechea stațiune a fost uitată timp de zeci de ani, iar la inceputul anilor '90 nu mai exista nici un indiciu material in acest sens.

Revigorarea zonei a fost inceputa prin amenajarea unui bazin nebetonat, captusit cu material lemnos. In etapa urmatoare s-a construit o baza de tratament (care asigura si cateva locuri de cazare) si actuala piscina *din beton*, prevazuta cu 2 filtre cu mediu filtrant sticla, granulatie 0,5-1 mm, si 2 pompe pentru recirculare apa;

Potențial de dezvoltare

Localitatea Sarata face parte din zona periurbana a municipiului Bacau, ca si pol de atractie, si a fost identificata in Planul de Amenajare al Teritoriului Judetean Bacau ca zona cu resurse minerale considerabile dar insuficient exploatate si valorificate.

S-au identificat doua directii de accesibilitate si relationare cu teritoriul invecinat (vezi plansa U2).

Potentialul de dezvoltare al zonei este dat de:

- prezenta izvoarelor de apa sarata,
- relatiile spatiale si vizuale important a fi valorificate (exista deschideri panoramice deosebit de pitoresti),
- disponibilitatea fortei de munca din localitatile invecinate care, aproape ca a creat un flux migrator catre tarile Europei
- migrarea masiva a locuitorilor municipiului Bacau catre mediul rural limitrof.
- posibile relatii de proximitate pentru case vacanta si de week-end

Principalul obiectiv al administratiei publice locale actuale a fost identificat ca

fiind reabilitarea economica a comunei iar implantarea si extinderea unei activitati balneoturistice poate ajuta acestui scop.

Principala idee continuta de toate documentele europene referitoare la modul de dezvoltare a turismului balnear se centreaza pe necesitatea regasirii identitatii locale ca instrument de regenerare a asezarilor umane. Cu alte cuvine, nu putem gandi viitoarea amenajare a zonei balneoturistice ca un element izolat, distinct de localitate ci, ca parte integranta a ei.

Felul in care se va practica acesta activitate aici, viabilitatea, durabilitatea, eficienta si specificitatea modurilor de turism urmand a se repercuta imediat in profilul si viata comunitatii.

2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Conform Regulamentului local de urbanism aferent „PUG – comuna Sarata”, aceasta zona, care se poate identifica in planşa „U1 - Încadrare in teritoriu”, face parte partial din extravilanul comunei. Accesul la cele doua loturi este asigurat din drumul satesc situat in intravilanul satului Sărata.

Terenul care a generat PUZ-ul este alcatuit din cele doua loturi ale proprietarului care au următoarele vecinătăti:

1.) Lotul cu nr cadastral 62164 si suprafata de 9.264 mp:

- La vest: teren agricol (livada) cu nr. cadastral provizoriu 62165, liber de constructii, proprietatea S.C. Baza de tratament balnear – Sarata bai S.R.L.
- La nord si est: teren curti-constructii (pe care exista o centrala termica si o baraca metalica) cu nr. cadastral provizoriu 62165; drum de acces asfaltat aflat in domeniul public al Primariei Sarata si lotul cu nr. cadastral provizoriu 62166, teren curti-constructii aflat in proprietatea S.C. Baza de tratament balnear – Sarata bai S.R.L.
- La sud: paraul Sarata

2.) Lotul cu nr. cadastral 62161 si suprafata de 1.122 mp:

- La nord: drum satesc balastat
- La vest, sud si est: teren agricol si drum de servitute cu nr. cadastral provizoriu 62160 aflat in proprietatea S.C. Baza de tratament balnear – Sarata bai S.R.L.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Localitatea Sarata este situata in cuprinsul reliefului de glacis si piemont care insoteste versantul estic al culmii subcarpatice a Pietricicai.

Localitatea ocupa versantii a doua vai cu regim semi-torential, paraiele Talpa si Sarata, ambele afluate ale paraului Bahna.

Zona in care este situat terenul este reprezentata de sesul aluvial ingust, pe care paraul Sarata il dezvoltă pe acest tronson de vale si pe versantul, care reprezinta taluzul terasei inalte, de 30 – 40 m altitudine relativa, din malul stang al paraului, spre inflexiunea de racordare a terasei cu relieful de camp inalt. Taluzul a fost terasat artificial in patru trepte, avand amplitudini diferite: prima treapta de cca. 7 m, urmatoarele doua sunt egale, de cca. 5 m fiecare, iar ultima, cea de la cota topo superioara, de cca. 10 m.

Terenul din sesul aluvial este plan, fiind amenajat antropic, cu o inclinare spre albia minora a paraului, de cca. 10%, fiind situat in general la o cota cu cca. 3 m mai sus decat talvegul vail. In totalitatea sa, terenul proprietate a beneficiarului se extinde si pe o parte din versantii vail, caracterizati prin inclinari mari, care impun respectarea unor conditii geotehnice specifice in cazul unor eventuale lucrari de sprijinire, care sa asigure stabilitate pentru zona in care se executa constructii, in special in versantul drept, unde se va amplasa parcare etajata.

in partea nord-estica a terenului beneficiarului, se afla o ravena activa, cu adancimi masurate de pana la 20 m, unde se concentreaza apele de siroire la ploile torentiale, aducand cantitati mari de aluviuni si deseuri menajere din localitatea amonte.

Din punct de vedere climatic zona comunei Sarata se incadreaza in zona de extindere a climatului temperat continental propriu-zis, cu aspecte specifice culoarelor depresionare si dealurilor joase din nord-vestul Podisului Moldovenesc, cu influente scandinavo-baltice.

Temperatura medie multianuala este stabilita in jurul valorii de 9,2 ° C, luna cea mai calduroasa fiind iulie, cu o valoare medie multianuala de 21,2° C iar luna cea mai rece ianuarie cu temperatura medie de – 4,1 ° C. Numarul mediu al zilelor cu inghet este de 126 pe an.

Valoarea medie multianuala a precipitatiilor din zona confluenta raurilor Bistrita si Siret este de cca. 542 mm/an.

Valorile medii multianuale ale precipitatiilor fiecarei luni evidentiaza un maxim pluviometric in intervalul mai – august si minime in lunile decembrie – martie.

Vanturile predominante sunt din directiile nord si nord-vest, culoarul Siretului favorizand o dirijare mai mult nord-sud a curentilor atmosferici. in timpul iernii viteza vantului poate depasi 70 km/ h, viteza medie avand valori de pana la 6 m/s.

Conform NP 112 – 2014, Anexa C, adancimea maxima de inghet este de 0,9 m.

Ca urmare a datelor generale cunoscute in legatura cu zona studiata, precum si pe baza observatiilor directe si a lucrarilor de prospectiune executate, se considera pe cele doua amplasamente propuse de beneficiar exista conditii pentru fundarea unor constructii cu destinatia *baza de tratament* si a unei constructii cu destinatia *parcare etajata*.

Taluzul din partea de sud-vest a parcarii este stabilizat de vegetatia silvica existenta. Partea unde s-au executat in trecut excavatii in versant pentru cladirea care va fi dezafectata este stabila, pina in prezent.

Amplasamentele orizontale ale bazei de tratament si ale parcarii etajate sunt stabile, terenul fiind relativ plan si orizontal, deja sistematizat antropic.

Ravena din partea de nord – est a bazei de tratament, canalizeaza apele din precipitatii si transporta importante debite solide si resturi menajere aruncate de satenii din zona Talpa, la capatul activ al ravenei. In capatul aval al ravenei, exista o conducta cu diametrul de 800 mm, care preia apele din precipitatii si le descarca, printr-o gura de varsare, in parau.

Nu se cunoaste existenta unor accidente subterane (beciuri, hrube), nu au fost intalnite in lucrarile de prospectiune executate.

Stratul de apa subterana a fost interceptat (in anul 2013) la adancimi de – 4,3 m CTN, – 5,5 m CTN, – 7,0 m CTN, in zona sesului aluvial al paraului Sarata, pe cele doua maluri.

Izvorul cu apa sarata a fost recent reamenajat, fara a se obtine o captare perfecta a sa.

Pe lotul cu nr. cadastral 62164: terenul are o panta spre sud-est a carei diferenta de nivel este de aprox 20m, prezinta o zona in partea superioara cu posibile alunecari de teren si se considera a fi ferit de pericolul inundatiilor. Acest teren beneficiaza de o foarte buna expunere sud-est care

va determina o buna orientare a viitoarelor constructii. In partea inferioara exista o terasa, relativ plana pe care se intentioneaza amplasarea viitoarei baze de tratament.

Pe lotul cu nr. cadastral 62161: terenul prezinta o inclinatia spre nord, spre drumul satesc balastat care duce in padure. Diferenta de nivel este de aproximativ 12m.

2.4 CIRCULATIA

Circulația majora in zona este asigurata de drumul satesc existent, asfalt pana in dreptul terenului de sport al scolii si balastat in rest.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul generator de P.U.Z. este alcatuit din cele doua loturi proprietatea SC „Baza de Tratament Sarata Bai” SRL. Pe lotul cu expunere sud-est exista urmatoarele constructii: C1-casuta CPL, C2-casuta CPL, C3-spatiu tehnic piscina, C4-spatiu tehnic, C5-piscina.

In vederea edificarii viitoarelor constructii dorite de beneficiar urmeaza a fi demolate constructiile C1, C2 si C4.

Pe celalalt lot exista doua constructii: C1-locuinta si C2-anexa care, urmeaza a fi demolate.

2.6 ECHIPARE EDILITARA

Zona imediat invecinata dispune de retea de alimentare cu energie electrica, retea de alimentare cu apa si retea de canalizare. Lotul pe care urmeaza edificarea bazei de tratament are asigurate toate aceste utilitati.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Analiza de evaluare a problemelor existente de mediu evidențiază:

- relația cadrul natural - cadrul construit: terenul de pe lotul mare are o expunere foarte buna spre sud-est si beneficiaza de vecinatatea zonelor puternic impadurite din vestul amplasamentului studiat
- Amplasamentul nu este inundabil, paraul Sarata fiind recent regularizat iar albia minora betonata. Pe firul de vale a fost amplasat, in amonte de perimetrul bazei, un prag din beton, cu scopul atenuarii energiei apei prin retentie temporara si colmatarea materialului aluvionar in suspensie.
- Stabilitatea prezenta a amplasamentelor este asigurata, taluzul din partea de nord a amplasamentului bazei de tratament a fost stabilizat de multi ani, prin terasare si executarea unei retele rectangulare din beton armat la baza versantului. In prezent este inierbat si partial plantat cu pomi fructiferi.
- Nu se cunoaste existenta unor accidente subterane (beciuri, hrube)
- Terenul nu este grevat de conditii speciale impuse de zone naturale protejate sau cele privind valorile de patrimoniu.

- Terenul nu este situat in zona de interes a viitoarei ocolitoare de vest a municipiului Bacau

2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Investigarea desfasurata in perimetrul comunei cu privire la oportunitatea extinderii zonei de servicii balneoturistice, cu valorificarea calitatilor peisagere a scos la iveala, pe langa oportunitatea economica, o serie de aspecte pe care acest demers le poate intampina:

- Noua zona poate juca rolul de motor economic pentru intreaga grupa de localitati invecinate
- Sansa de valorificare a produselor agricole locale poate fi preluata de mecanismele turistice de promovare si marketing, acest lucru fiind benefic pentru economia locala
- Turismul/balneoturismul practicat in „maniera autohtona” poate avea un impact negativ asupra vietii satelor invecinate (activitati necontrolate, agresive fata de mediu, poluare, incompatibilitati localnici-turisti) alterand sau chiar distrugand calitatile acestei zone

In urma consultarii cu autoritățile locale si factorilor interesați cu privire la organizarea zonei, proiectantul considera ca prin realizarea investitiei propuse se va obtine:

- Imbunatatirea aspectului zonei pe terenul luat in studiu
- Ocuparea terenului astfel incat sa se realizeze o buna dimensionare a functiunilor solicitate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Anterior elaborării PUZ au fost intocmite urmatoarele studii:

- studii privind ridicarea topografica a zonei Sc:500;
- referat geotehnic

3.2 PREVEDERI ALE PUG

Pentru suprafata de teren studiata, functiunea stabilita de PUG este „terenuri agricole” pentru cele situate in extravilan. Pentru terenul din intravilan situat pe lotul mare functiunile reglementate sunt „locuire” si „Institutii publice si servicii” iar pentru terenul de pe lotul mic - „locuire”.

Pentru schimbarea functiunii terenului si reglementarea indicatorilor urbanistici maximali a fost necesar intocmirea acestui studiu urbanistic: Plan Urbanistic Zonal. In baza aprobarii acestei documentatii urmeaza scoaterea terenului din circuitul agricol si includerea in intravilanul satului Sarata cu functiunea de „institutii publice si servicii”.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul spatial al zonei este dominat de diversitatea liniilor orizontale,

sinuoase sau ascendente. In imediata vecinatate exista si luciul de apa al paraului Sarata dar si padurile de foioase.

Terenul de pe lotul mare are o expunere foarte buna spre sud-est permitand o insorire favorabila (orientarea excelenta a constructiilor viitoare) si beneficiaza de vecinatatea zonelor puternic impadurite din vecinatatea amplasamentului studiat unde, turistii pot face scurte drumetii. In partea de sud a lotului curge paraul Sarata, recent regularizat si albia minora betonata. Pe firul de vale a fost amplasat, in amonte de perimetrul bazei, un prag din beton, cu scopul atenuarii energiei apei prin retentie temporara si colmatarea materialului aluvionar in suspensie. In zona de nord a lotului exista cateva puncte de unde poate fi admirata toata valea paraului Sarata.

3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Zonele de circulatie carosabila si pietonala au fost propuse spre reglementare conform plansei U3 „Reglementari urbanistice - Zonificare”. Zona de circulatie carosabila va avea latimea de 7m asigurand astfel cate o banda de circulatie de 3,5m pentru fiecare sens. Pentru viitor se prevede ca intreaga zona de circulatie rutiera sa fie modernizata: asfaltarea carosabilului si croirea zonei de circulatie pietonala pe tronsonul care duce spre padure si pe cel care trece prin fata scolii. Prospectul strazii principale (strada Statiunii) este reglementat la 11 m iar al celorlalte strazi la 9 m.

Se doreste amplasarea a 9 locuri de parcare pe platforma betonata dinspre strada care apartine domeniului public al Primariei Sarata

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Initiatorul planului urbanistic zonal (S.C. Baza de Tratament Balnear – Sarata Bai S.R.L.) doreste construirea unui complex balneo-turistic (baza de tratament, casute turistice, piscina exterioara, parcare supraterana etajata) si imprejmuirea terenurilor pe cele doua loturi proprietate privata.

Ambele loturi au asigurat accesul la o zona de circulatie carosabila publica existenta in zona.

Prin prezenta documentatie se propune organizarea si calibrarea zonei „Instituti publice si servicii” (zona edificabila si zona edificabila de principiu) care include :

- subzona servicii balneo-turistice
- subzona spatii verzi amenajate/ loc joaca/recreere
- subzona tehnico-edilitara
- subzona circulatie carosabila si pietonala

Prezentul studiul va rezolva urmatoarele obiective principale:

- stabilirea zonei de implantare a constructiilor
- stabilirea alinamentului
- stabilirea regimului de aliniere

- reglementarea indicatorilor urbanistici maximali
- asigurarea accesului carosabil si pietonal la nivelul cerintelor actuale.

In aceste conditii obiectivul prezentului studiu il constituie detalierea profilului functional propus luand in calcul conditiile de dezvoltare a zonei si conditiile de vecinatate in teritoriu.

Pe lotul cu nr. cadastral 62164 se doreste demolarea constructiilor C1, C2 si C4 si edificarea urmatoarelor constructii: hotel cu 7 niveluri supraterane (cu 122 locuri cazare turisti, la parter cu spatii de alimentatie publica si la etaj 1 cu zona de tratament balnear, zece casute cu 20 locuri cazare, piscina exterioara si un grup sanitar pentru activitățile exterioare.

Pe acest lot s-a rezervat teren pentru 12 locuri de parcare pentru o parte din turistii cazati in complex.

Pe lotul cu nr. cadastral 62161 s-a studiat amplasarea unui garaj cu maxim 3 niveluri care sa completeze numarul de parcarii necesare functiunii de pe primul lot. Se estimeaza maxim 80 locuri parcare realizabile care sa asigure locuri de parcare pentru personalul angajat, pentru turisti si pentru eventuali utilizatori externi ai piscinelor exterioare si ale spatiilor de alimentatie publica de la parterul hotelului.

Zona edificabila a fost conturata conform plansei U3 „Reglementari urbanistice”, dupa cum urmeaza:

- Pe lotul cu nr. cad. 62164 la 2,00 m fata de limita de proprietate de sud, vest si nord (identic cu regimul de aliniere) si la 5,50 m - 8,00m fata de limita de proprietate dinspre est. Acest lot contine doua zone edificabile: una pentru casutele turistice si a doua pentru baza de tratament (interioara si exterioara).

- Pe lotul cu nr. cad. 62161 la 1,00-2,70m fata de limita de proprietate dinspre est, la 2,00 m fata de limita de proprietate dinspre sud si la 1,03m fata de aliniament. Regimul de aliniere este reglementat la 1,03m fata de aliniament.

In zona edificabila se va amplasa platforma de deseuri menajere si punctul de colectare selectiva a deseurilor reciclabile. Aceasta colectare se va face saptamanal de catre societati abilitate pentru astfel de activitati. Dupa realizarea constructiilor, terenul ramas liber pe lot va fi amenajat ca gradina floricola cu vegetatie adecvata zonei de deal.

Bilantul teritorial pe cele doua loturi si indicatorii urbanistici sunt prezentati in planșa „U3 – Reglementari urbanistice – zonificare”

BILANT TEREN GENERATOR P.U.Z. - nr. cad. 62164

Suprafata propusa pentru a fi introdusa in intravilan: 4.981,00mp.

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SERVICII PUBLICE din care: subzona spatii verzi amenajate/ loc joaca/recreere	3.788,00	40,90	9.264,00	100,00
AGRICOL	5.476,00	59,10	—	—
TOTAL	9.264,00	100,00	9.264,00	100,00
H max. admis	—		P+6; 22,50m	
P.O.T. max. admis	5,92%		30,00%	
C.U.T. max. admis	0,07		1,35	

Pe lotul cu nr. cad 62164 se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 4.981 mp.

BILANT TEREN GENERATOR P.U.Z. - nr. cad. 62161

Suprafata propusa pentru a fi introdusa in intravilan: 127 mp.

ZONE/SUBZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
LOCUIRE	393,00	35,00	—	—
SERVICII PUBLICE din care: subzona spatii verzi amenajate/ loc joaca/recreere	—	—	1.122,00	100,00
AGRICOL	729,00	65,00	—	—
TOTAL	1.122,00	100,00	1.122,00	100,00
H max. admis	P		P+2	
P.O.T. max. admis	12,83%		75,00%	
C.U.T. max. admis	0,12		2,10	

Pe lotul cu nr. cad 62161 se propune introducerea in intravilan a suprafetei de 127mp.

Suprafata totala necesara a fi introdusa in intravilan este 5.108mp.

Constructiile se vor executa din materiale moderne si durabile.

Imprejmuirile se vor realiza la alegere: opace, transparente, decorative sau gard viu din materiale moderne si durabile.

Zona edificabila se va folosi doar in limita maxima admisa reglementata pe fiecare lot in parte.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Este necesar extinderea retelei de alimentare cu apa si canalizare

pana in dreptul lotului pe care urmeaza a se construi garajul.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa va fi asigurata de la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea

In zona exista retea de canalizare care este deja folosita de constructiile existente de pe lotul pe care se doreste edificarea bazei de tratament.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista posibilitatea alimentarii cu energie electrica din reseaua electrica existenta si la care este deja racordata zona edificabila de pe lotul pe care se doreste edificarea bazei de tratament.

Alimentarea cu energie termica

Pentru încălzirea spațiilor interioare și pentru prepararea apei calde se va opta pentru centrale termice individuale pe combustibil solid sau energie electrică.

Alimentarea cu apa sarata

Alimentarea cu apa sarata este asigurata de la captarea care exista si care alimenteaza piscina existenta.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Analiza de evaluare a problemelor existente de mediu evidențiază:

- relația cadrul natural - cadrul construit: terenul de pe lotul mare are o expunere foarte buna spre sud-est si beneficiaza de vecinatatea zonelor puternic impadurite din vestul amplasamentului studiat
- Amplasamentul nu este inundabil, paraul Sarata fiind recent regularizat iar albia minora betonata. Pe firul de vale a fost amplasat, in amonte de perimetrul bazei, un prag din beton, cu scopul atenuarii energiei apei prin retentie temporara si colmatarea materialului aluvionar in suspensie.
- Stabilitatea prezenta a amplasamentelor este asigurata, taluzul din partea de nord a amplasamentului bazei de tratament a fost stabilizat de multi ani, prin terasare si executarea unei retele rectangulare din beton armat la baza versantului. In prezent este inierbat si partial plantat cu pomi fructiferi.
- Nu se cunoaste existenta unor accidente subterane (beciuri, hrube)
- Terenul nu este grevat de conditii speciale impuse de zone naturale protejate sau cele privind valorile de patrimoniu.
- Terenul nu este situat in zona de interes a viitoarei ocolitoare de vest a municipiului Bacau

Suprafata totala a spatiilor plantate din cadrul loturilor reglementate este de minim 2.956,00 mp adica 25% din suprafata totala reglementata (10.386,00 mp).

Executarea lucrarilor de construire nu presupune taieri de arbori.

Apele pluviale colectate de caminele tip guri de scurgere vor fi deversate intr-un colector pluvial realizat din conducta Pvc. Se poate estima ca poluantii nu vor depasi concentratiile pragurilor de alerta.

Sursele principale de **poluare a aerului** se intalnesc in perioada de executie si se datoreaza manevrarii si transportului materialelor de constructie, la care se adauga lucrarile de excavatii; din aceasta cauza se recomanda umectarea drumurilor de acces in perioadele secetoase in vederea limitarii degajarii pulberilor.

Se recomanda ca utilajele si mijloacele de transport sa aiba facute reviziile tehnice, iar alimentarea cu combustibil sa se faca cu respectarea conditiilor pentru protectia factorilor de mediu (sol si aer). Se recomanda ca utilajele de transport sa se alimenteze cu carburanti la statiile PECO.

Sursele de impurificare a atmosferei asociate activitatilor care vor avea loc in amplasamentul studiat sunt surse libere, deschise, avand cu totul alte particularitati decat sursele aferente unor activitati industriale sau asemanatoare. Ca urmare, nu se poate pune problema unor instalatii de captare - epurare - evacuare in atmosfera a aerului impurificat/gazelor reziduale.

Se estimeaza ca valorile concentratiilor poluantilor emisi difuz pe amplasament nu vor depasi limitele admise de legislatia in vigoare.

Masuri de diminuare a impactului asupra **solului si subsolului** :

- realizarea lucrarilor in mod riguros conform proiectului, cu respectarea succesiunii fazelor de constructie, cotelor si tuturor elementelor prevazute de proiectant;
- manipularea cu atentie a substantelor, materialelor si carburantilor utilizati pentru realizarea lucrarilor;
- interzicerea efectuarii de reparatii la utilajele si vehiculele ce isi desfasoara activitatea, in zonele decopertate sau a altor zone unde se poate produce antrenare in subteran a diversi produse ce se constituie in poluanti;
- spalarea utilajelor si vehiculelor in afara zonelor destinate acestui tip de activitati;
- verificarea vehiculelor si utilajelor in ceea ce priveste posibilele scapari de carburant si ulei;
- indepartarea imediata a stratului de sol daca s-a constatat poluare locala a acestuia, eliminand astfel posibilitatea infiltrarii substantelor in subteran si depozitarea lui in containere pana la incinerare sau depoluare
- verificarea retelelor de ape pluviale din incinta;
- verificarea retelelor de canalizare din incinta

In ceea ce priveste **sursele de zgomot**, se estimeaza ca in santier, in zona frontului de lucru vor exista niveluri de zgomot de pana la 90dB(A) doar in anumite intervale de timp. Analizand procesul tehnologic, se apreciaza ca dozele de zgomot nu vor depasi valoarea de 90 dB(A) admisa de normele de protectia muncii.

Avand in vedere specificul activitatii, se estimeaza ca aceasta nu este generatoare de zgomot.

Activitatile ce urmeaza a se efectua pe terenul studiat nu presupun utilizarea de substante sau materiale care sunt riscante sau toxice pentru **asezarile umane** invecinate sau pentru obiectivele de interes public din vecinatate.

In zona nu sunt situate monumente istorice sau arheologice.

Deseurie menajere rezultate din activitatile desfasurate vor fi depozitate in recipienti speciali si se vor transporta saptamanal la platforma de deseuri a localitatii de catre firma abilitata in acest sens.

Tot in zona edificabila se va amplasa un punct de colectare selectiva a deseurilor reciclabile. Si aceste deseuri vor fi ridicate saptamanal.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Cele doua loturi reglementate sunt proprietatea privata a initiatorului planului urbanistic zonal.

De domeniul public tine zona de circulatie rutiera existenta deja in zona si zona de ape (paraul Sarata).

S-au identificat, pentru etapa de perspectiva, urmatoarele obiective de utilitate publica:

- amenajarea strazii Stațiunii (drum comunal) ca stradă principală, cu un prospect de 11,00m,
- amenajarea celorlalte străzi ca strazi secundare, cu un prospect de 9,00m,
- mutarea stâlpilor de electricitate sau modificarea si ingroparea traseului rețelei de alimentare cu energie electrică astfel încât să nu incomodeze circulația

Pentru a îmbunătăți aspectul zonei și a crește confortul locuirii în această zonă se propune amenajarea ca spatiu verde a terenului neocupat situat intre zonele de circulatie si aliniamentele loturilor.

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Amenajarea urbanistica propusa pentru zona studiata nu este prevazuta in P.U.G fapt ce determina introducerea sa ca prioritate.

Noua zona balneoturistica va trebui sa utilizeze teritoriul adiacent valorificandu-i cat mai bine geometria si orientarea spatiala, fara insa a-i agresa ecosistemele naturale. Se propune ca noul implant functional si spatial sa nu creeze un contrast puternic fata de ceea ce exista deja ca vecinatate si sa pastreze valorile locale antropice si peisagere, chiar daca nu sunt de mare anvergura deocamdata.

Profilul noilor construcții propuse va fi detaliat pe fiecare specialitate, la fazele ulterioare de proiectare cu respectarea prescriptiilor din Regulamentul Local de Urbanism si a indicatorilor urbanistici (POT si CUT) reglementati in prezentul studiu.

In prezenta documentatie s-a studiat zona in vederea utilizarii unei solutii optime de organizare a zonelor funcționale care sa corespunda optiunilor factorilor de decizie si totodata sa permita solutionarea dorintelor beneficiarilor, in conditiile creării unui cadru arhitectural - urbanistic armonios si unitar.

Pentru ca acest studiu sa devina un instrument de lucru in vederea urmaririi aplicarii prescriptiilor si recomandarilor detaliate, documentatia este insotita de un regulament.

Prevederile PUZ -ului devin aplicabile si operationale numai după aprobarea sa de catre Consiliul Local Sarata.

Verificat,

Arh. Enache Eugen

Intocmit,

c.arh. Beuran Eugenia