

S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,
tel/fax:+40 257-283 171; mobil: 0744 705 607; E-mail: adalbert.botos@arh-design.ro

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

PLAN URBANISTIC ZONAL:

AMENAJARE BAZIN PISCICOL NEVIDABIL PENTRU PESCUIT SPORTIV SI/SAU
LAC DE AGREMENT PRIN LUCRĂRI DE EXCAVARE IN PERIMETRUL SAMBATENI
TERASA

EXTRAVILAN COM. PĂULIȘ, JUD. ARAD,
C.F. 300002; NR.CAD. 932; TOP: 74;508/1/4

DENUMIRE VOLUM :

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM:

AMENAJARE BAZIN PISCICOL NEVIDABIL PENTRU PESCUIT SPORTIV SI/SAU
LAC DE AGREMENT PRIN LUCRĂRI DE EXCAVARE IN PERIMETRUL SAMBATENI
TERASA

BENEFICIAR:

S.C. ROBIN STAIN S.R.L.

COMUNA LIVADA NR. 69A, JUD. ARAD
CUI- 25553642, J02/546/14.05.2009

NR.PROIECT:

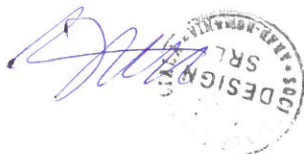
381/2015

PROIECTANT:

S.C."ARH-DESIGN" S.R.L.

DIRECTOR:

ARHITECT BOTOS ADALBERT



S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,
tel/fax:+40 257-283 171; mobil: 0744 705 607; E-mail: adalbert.botos@arh-design.ro

FISA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:
S.C. "ARH-DESIGN" S.R.L.

DIRECTOR:
ARH. BOTOS ADALBERT

SEF PROIECT:
ARH. BOTOS ADALBERT

PROIECTANTI DE SPECIALITATE:

ARHITECTURA SI URBANISM:
S.C. ARH DESIGN S.R.L.

ARHITECT BOTOS ADALBERT



S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,
tel/fax:+40 257-283 171; mobil: 0744 705 607; E-mail: adalbert.botos@arh-design.ro

BORDEROU VOLUM

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. FISA DE RESPONABILITATI
3. BORDEROU VOLUME
4. BORDEROU VOLUM 1
5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

S.C.ARH-DESIGN S.R.L.

310099 Arad, B-dul Revoluției nr. 104, ap.3, J.02/97/13.02.1996, C.U.I. nr. RO8189356,
tel/fax:+40 257-283 171; mobil: 0744 705 607; E-mail: adalbert.botos@arh-design.ro

BORDEROU VOLUME

1. VOLUM - PLAN URBANISTIC ZONAL
2. VOLUM - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECT URBANISTIC ZONAL:

AMENAJARE BAZIN PISCICOL NEVIDABIL PENTRU PESCUIT SPORTIV SI/SAU LAC DE
AGREMENT PRIN LUCRĂRI DE EXCAVARE IN PERIMETRUL SAMBATENI TERASA
EXTRAVILAN, COMUNA PAULIS, JUDEȚUL ARAD
ZONA SAMBATENI TERASA
Extravilan Com. Păuliș, Jud. Arad
C.F. 300002; Nr.Cad. 932; Top: 74;508/1/4

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal are rolul de reglementare și cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de PUG ale zonei.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic General, este necesară modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale RLU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală

La baza elaborării RLU stau în principal Legea 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata cu modificările și completările ulterioare, HGR în 525/1996, modificată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriilor și urbanismului republicata cu modificările și completările ulterioare, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010—2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16 aug.2000 și Ordin nr. 233/26.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001, actualizată, Ordinul MRDT nr. 2701/2010. Se vor respecta prevederile Codului Civil adoptat prin Legea nr. 287/2009, cu modificările și completările ulterioare.

După aprobarea HCLM a prezentei documentații prevederile din eventuale PUZ-uri elaborate anterior se anulează, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru executarea construcțiilor și amenajărilor prevăzute în

- „P.U.Z Amenajare Bazin Piscicol Nevidabil pentru Pescuit Sportiv si/sau Lac de Acord prin Lucrări de Excavare in Perimetrul Sambateni Terasa”

- Amplasament:

Extravilan Comuna Păuliș, Jud. Arad

C.F. 300002; Nr. Cad. 932; Top: 74;508/1/4

- După aprobare zona figurată în planșa de Reglementări Urbanistice a PUZ, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare nr.7/1996.
- Zonificarea funcțională a zonei a fost evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice a PUZ. Zonificarea se stabilește în funcție de categoriile de activități, în funcție de prevederile Regulamentului General de Urbanism. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor în cadrul fiecărei zone funcționale conform cu prevederile PUG.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Profilul funcțional admis :

Pentru etapa I exploatare agregate minerale:

- construcții provizorii de tip container pentru administrare și funcționare exploatare:

- construcții de tip container amovibil pentru administrație și servicii
- grupuri sanitare ecologice
- construcții tehnico-edilitare necesare exploatarei de agregate minerale
- echipamente și instalații tehnologice nepoluante
- instalații speciale de protecție și refacere a mediului

Pentru etapa II - amenajare bazin piscicol

- lucrări de sistematizare verticală și amenajare a iazului piscicol
- construcții provizorii de tip container pentru administrare și funcționare zona de servicii / acord și amenajare bazin piscicol
 - construcții de tip container amovibil pentru administrație și servicii – punct informare - închiriere și întreținere
 - grupuri sanitare ecologice
- amenajare cai de acces auto și pietonal
- amenajare spații verzi
- împrejmuirea terenului

Profilul funcțional admis cu condiționări:

- echipamente tehnologice și edilitare legate de funcționarea zonei.

Profilul funcțional interzis de ocupare și utilizare a terenului:

- construcții - altele decât cele menționate mai sus,
- construcții pentru echiparea cu instalații tehnologice altele decât cele prevăzute la art.1, depozite de deșeuri, concentrări de substanțe toxice, funcțiuni industriale și agro-industriale (de orice fel), funcțiuni pentru depozitare și logistică, construcții provizorii de orice fel, funcțiuni poluante

Protecția față de poluare și alte riscuri:

- pentru construirea clădirilor și a instalațiilor din zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

Protecția patrimoniului național

Conform Avizului DJC Arad, nr. 112/U/07.06.2016 se notează sarcina titularului de investiție ca, în cazul în care în timpul lucrărilor de săpătura, excavare și/sau decapare sol vegetal apar puncte cu vestigii istorice, beneficiarul va opri lucrările și va anunța DJC Arad și Primăria comunei, asupra descoperirilor, în condițiile art. 4. alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Reguli cu privire la realizarea construcțiilor. Toate construcțiile vor fi executate numai pe baza unui proiect tehnic realizat în concordanță cu normele tehnice, standardele și normativele în vigoare, respectând legislația română în domeniu. Construcțiile vor fi executate numai în urma obținerii Autorizației de Construire și a tuturor avizelor cerute de legiuitor prin Certificatul de Urbanism.

Nu vor fi construite nici un fel de construcții care să afecteze în vreun fel construcțiile învecinate. În zona studiată se vor construi doar clădiri a căror funcțiune este compatibilă cu cele prevăzute prin PUZ aprobat. Toate construcțiile vor putea fi realizate doar cu respectarea celor prevăzute în capitolul 4.

Caracteristicile terenurilor: Terenul trebuie să fie accesibil dintr-un drum public având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecția civilă. Terenul este construibil dacă are asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară și are forma și dimensiunea corespunzătoare funcțiunii ce urmează să fie realizată (asigurarea căilor de acces și de intervenție în caz de incendiu și calamități, accese pietonale corespunzătoare, spații de parcare și zone verzi conform Regulamentului general de Urbanism, etc....). Terenul propus pentru reglementare va fi scos din circuitul agricol

Aspectul exterior al clădirilor. Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, siturilor, peisajului natural.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațadele principale. Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate. Materialele de construcție destinate să fie acoperite nu pot fi lăsate aparent, în exteriorul clădirilor sau pe domeniul public.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor în raport cu căile de circulație.

Clădirile trebuie amplasate retrase față de limita aliniamentului :

- limita de amplasare construcțiilor se stabilește la o distanță minimă de 5 m, față de perimetrul exterior al parcelelor

- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția împotriva zgomotului și nocivităților).

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelei.

Se vor respecta distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil respectându-se totodată distanțele necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

Înălțimea construcțiilor. Înălțimea construcțiilor va fi în concordanță cu înălțimea medie a construcțiilor învecinate și a caracterului zonei.

În cazul construcțiilor provizorii pentru exploatare regimul de înălțime va fi parter.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Căi de circulație rutieră. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, în funcție de etapele de dezvoltare a zonei.

Accese. Orice construcție trebuie să aibă acces la drumul public direct sau prin servitute, drum care va avea caracteristicile necesare îndeplinirii criteriilor de siguranța circulației, securitate, apărare contra incendiilor și protecție civilă. Aceste lucrări vor fi realizate cu respectarea prevederilor tehnice de execuție, a normelor și standardelor în vigoare. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu iar în cazul rezolvărilor funcționale care implică curți interioare va fi asigurat accesul personalului de intervenție prin treceri pietonale de minim 1,50m și înălțime de minim 1,90m

Ramele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, respectându-se prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Accesele din drumul public al vehiculelor de tonaj mare se va realiza cu respectarea prevederilor tehnice și a razelor de curbura necesare, fără a afecta în nici un caz siguranța circulației.

Alcătuirea profilelor transversale – elemente geometrice, calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi

Profilele transversale propuse sunt corespunzătoare intravilanului de tip stradă, și sunt de doua feluri:

- Profile transversale tip stradă de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea carosabilului de 7 m mărginit de zone verzi
- Profile transversale tip stradă de categoria a IV-a cu o bandă de circulație cu lățimea carosabilului de 3,50 m, mărginit de zone verzi

Pantele transversale sunt pante unice de 2,5%.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice, în incinta proprie.

Parcaje. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în parcări. Acestea vor fi amenajate în afara domeniului public respectându-se prevederile PUZ, în incinta proprie.

Suprafețele necesare parcărilor vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G.525/1996 și a normativelor în vigoare. Stabilirea numărului necesar de parcări va fi stabilit conform prescripțiilor Regulamentului General de Urbanism pentru fiecare zonă funcțională în parte. În caz de zonă mixtă cu funcțiuni multiple se va lua în calcul numărul de parcaje aferente funcțiunii care necesită un număr mai mare de locuri de parcare.

Accese pietonale.

Autorizarea construcțiilor nu va putea fi permisă dacă nu au fost asigurate prin proiect accese pietonale conform funcțiunii și destinației clădirilor. Accesesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită accesul pietonilor în deplină siguranță a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația auto. Prin conformarea circulației pietonale va fi asigurat accesul persoanelor cu handicap locomotor în orice zonă destinată pietonilor.

Sistematizarea Verticală

În prezent, terenul propus pentru reglementare este liber de sarcini, pe el existând doar vegetația pitică .

Din punct de vedere nivelitic, terenul este plat.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la :

- săpături și excavare de agregate minerale
- săpături și umpluturi pentru amenajarea iazului piscicol

- săpături și umpluturi în vederea amenajării peisagistice a incintei, fără a fi afectat domeniul public

Lucrările de amenajare încep cu îndepărtarea stratului vegetal de pe suprafața iazului piscicol și redistribuirea pe suprafața de teren liber a incintei, după care va fi refolosit în amenajarea peisajera propusă

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea cu rețele tehnico-edilitare. Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare se vor realiza cu îndeplinirea condițiilor impuse de avizul instituțiilor abilitate și în urma obținerii unei Autorizații de Construcție pentru aceste lucrări. Cheltuielile pentru lucrările de racordare sau branșare care se realizează pe terenurile proprietate ale persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de acestea.

Rețelele de apă și canalizare sunt proprietatea publică a autorităților locale. Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea privată a persoanelor juridice.

Alimentare cu apă:

- apa pentru consum – apa potabilă îmbuteliată
- apa tehnologică este preluată din lacul existent rezultat în urma excavării
- apa pentru stins incendiu se va asigura din lacul format în urma excavării agregatelor minerale propus.

Ape uzate:

- toalete ecologice cu rezervor propriu cu circuit închis
- apele pluviale sunt preluate de spațiile verzi existente adiacente zonei
- apele uzate pluviale încărcate cu suspensii de pe platforma carosabilă se colectează într-un decantor dublu corp cuplat cu separator de produse petroliere

Energie electrică:

- alimentare cu energie electrică – de la grup electrogen.

Alimentare cu energie termică – nu e cazul

Alimentare cu gaze naturale – pe terenul studiat nu există rețele de gaze naturale.

Rețele de telefonie – pe terenul studiat nu există rețele telecomunicații.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Caracteristicile terenurilor. Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public realizat conform celor menționate la cap.7, să aibă asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară și să aibă formă și dimensiuni corespunzătoare funcțiunii și regulilor de parcelare conform Regulamentului General de Urbanism.

10. Reguli cu privire la amplasarea spațiilor verzi și împrejmuii. Zona verde din incintă și din afara ei, adiacenta drumului public, va fi amenajată și întreținută corespunzător. Suprafețele aferente spațiilor verzi vor fi dimensionate conform zonificării funcționale și destinației construcțiilor care urmează să fie amplasate, conform prescripțiilor stabilite în Regulamentul General de Urbanism pentru fiecare funcțiune în parte. În cazul zonelor cu funcțiuni mixte suprafețele aferente zonelor verzi vor fi stabilite ținând cont de funcțiunea care necesită suprafața cea mai mare de zonă verde.

Destinația finală a zonei studiate fiind servicii agrement, se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism și anume: amenajarea de spații verzi va fi în suprafața de cel puțin 25% din totalul suprafeței de teren – 12 500 mp.

Pentru etapa I se va asigura o suprafața de spații verzi echivalentă a cel puțin 20 % din suprafața totală – 10 000 mp.

Spații publice și spații plantate.

Amenajarea spațiilor din incinta, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban, realizarea unor lucrări de infrastructură, va putea fi realizată numai pe baza unei documentații de specialitate aprobată conform normelor și legislației în vigoare.

Vegetația existentă va fi protejată și pe cât posibil păstrată. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a reface terenul afectat, de a amenaja terenul neconstruit cu spații înierbate. Se vor amenaja plantații de protecție la limita parcelelor după caz. Suprafețele de plantații pentru aliniament și protecție vor fi întreținute în concordanță cu spațiile verzi.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

Terenul este viran, neconstruit și neamenajat în nici-un fel.

Prin realizarea PUZ se propune realizarea unei zone cu funcțiunea dominantă de zona de producție excavare agregate minerale în prima fază (etapa I) și zona de servicii/agrement și amenajare bazin piscicol pentru pescuit sportiv în faza finală (etapa II). Aceste funcțiuni, vor fi completate de funcțiuni complementare care urmează să deservească funcțiunea principală: clădiri de tip container amovibil pentru administrație, spații plantate, platforme carosabile și parcare, lucrări edilitare.

PUZ-ul urmărește realizarea unui ansamblu coerent din punct de vedere urbanistic, cu funcțiunea dominantă de servicii/agrement și amenajare bazin piscicol destinat pescuitului sportiv și de amatori, care să fie grupate într-o zonă unitară. Zona este deservită de drum de acces corespunzător, va putea fi echipată din punct de vedere edilitar, și va avea un caracter unitar fără a crea conflicte între tipurile de funcțiuni amplasate aici.

Pentru stabilirea principalilor coeficienți specifici PUZ s-a ținut cont de prevederile Regulamentului General de Urbanism specifice zonei funcționale studiate și de necesitățile tehnologice specifice.

Reguli specifice unității funcționale:

- Construcțiile vor putea fi realizate numai în urma obținerii unei Autorizații de Construire emisă conform prevederilor cuprinse în PUZ și PUG
- Înălțimea clădirilor amplasate va fi de maxim P nivele pentru construcțiile având funcțiunea de administrație și servicii etapa finală de amenajare iaz piscicol.
- Terenul propus pentru reglementare fiind amplasat în zona cu risc de inundații, autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea legislației specifice și avizul autorităților competente.
- Toate utilitățile necesare funcționării corecte vor fi realizate concomitent cu realizarea construcțiilor și vor fi finalizate până la punerea în funcțiune a acestora.
- Autorizarea construcțiilor se poate face numai dacă sunt respectate cerințele menționate în Regulamentul General de Urbanism.
- Construcțiile pot fi realizate cu structuri ușoare din metal. Închiderile pot fi realizate cu închideri ușoare realizate cu panouri sandwich termoizolante pentru clădiri civile (cu fețe din materiale compozite sau tablă, etc...)
- Învelitoarea va fi tip șarpanta/terasă și va fi realizată cu materiale tradiționale sau omologate
- Tâmplăria exterioară va fi realizată cu profile din aluminiu, PVC sau lemn stratificat cu geam termoizolant dublu sau triplu stratificat. Sistemul profil+geam va respecta cerințele specifice funcțiunii conform normelor

specifice de izolare termică și fonică. Plastica arhitecturală va urmări realizarea unor construcții cu o arhitectură de calitate.

- **Oricare dintre soluțiile tehnice de construire adoptate va respecta normele și normativele în vigoare referitoare la protecția termică, hidrofugă și protecția mediului.**
- Se recomandă ca accesul auto pe parcelă să fie realizat cu pavele din beton perforate cu posibilitatea creșterii vegetației în rosturi în zonele destinate parcarilor. În zona trotuarelor se vor folosi dale decorative din beton.
- Platformele din incintă se recomandă să fie betonate și dimensionate astfel încât să permită circulația mașinilor de intervenție în caz de incendiu.
- Împrejmuirea parcelelor înspre frontul stradal va fi realizată cu gard transparent, din plase metalice din otel zincat fixat pe stâlpi metalici, înălțimea împrejmuirii va fi de maxim 2,40 m.
- Autorizația de Construire va cuprinde recomandări referitoare la realizarea spațiilor verzi și refacerea terenului afectat de construire.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1.	Subzona producție – exploatare agregate minerale	IP
1.	Subzona agrement – bazin piscicol și agrement	IA
1.	Subzona cu clădiri pentru administrație și servicii	IS
2.	Subzona Căi de comunicație – platforma acces, parcare	CD
3.	Subzona Spații verzi: - spații plantate înierbate	SPI

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Caracterul acestei Unitati teritoriale se modifica prin realizarea propunerilor din prezentul proiect. In urma aprobării PUZ, acesta va fi preluat in PUG, terenul va fi scos din circuitul agricol si introdus in circuitul civil, devenind un trup izolat in cadrul PUG.

Întocmit:

Arhitect Botos Adalbert

