

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

310099 Arad, B-dul Revoluției nr.104, ap.3, tel/fax (+40)-257-283171, E-mail: arh-design@clicknet.ro
Înregistrata la O.R.C. Jud. Arad cu nr. J.02/97 din 13.02.1996; C.U.I. RO8189356

Nr.

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

PROIECT URBANISTIC ZONAL

„ZONA PENTRU SERVICII ȘI AGREMENT-BAZIN ȘI CONSTRUCȚII PENTRU PESCUIT
SPORTIV ȘI AGREMENT”

INTRAVILAN LOCALITATEA CUIED UTR 28 ȘI EXTRAVILAN LOCALITATEA CUIED, COMUNA
BUTENI, JUDETUL ARAD

BENEFICIAR:

S.C. MARIA RUSTIC S.R.L.,

S.C. ALGUNA FUN S.R.L.

Jud. Arad, Com. Buteni, Sat Cuied nr. 5

și **GLIGOR FLAVIA EUGENIA**

Jud. Arad, Mun. Arad, str. Dornei nr. 41

DENUMIRE VOLUM :

PROIECT URBANISTIC ZONAL

FAZA: P.U.Z.

NR.PROIECT:

324/2012

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, tel/fax (+40)-257-283171, E-mail: arh-design@clicknet.ro
Înregistrata la O.R.C. jud. Arad cu nr. J.02/97 din 13.02.1996; C.U.I. RO8189356

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.
ARH. BOTOS ADALBERT
ARH. BOTOS AIDA

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

310099 Arad, B-dul Revoluției nr.104, ap.3, tel/fax (+40)-257-283171, E-mail: arh-design@clicknet.ro
Înregistrata la O.R.C. Jud. Arad cu nr. J.02/97 din 13.02.1996; C.U.I. RO8189356

Nr.

BORDEROU VOLUME

1. VOLUM - PROIECT URBANISTIC ZONAL

2. VOLUM - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

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

310099 Arad, B-dul Revoluției nr.104, ap.3, tel/fax (+40)-257-283171, E-mail: arh-design@clicknet.ro
Înregistrata la O. R. C. jud. Arad cu nr. J.02/97 din 13.02.1996; C.U.I. RO8189356

BORDEROU VOLUM

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. FISA DE RESPONSABILITATI
3. BORDEROU VOLUME
4. BORDEROU VOLUM 1
5. CERTIFICAT DE URBANISM NR. Nr. 10 / 28 06 2012
6. ANEXE LA C.U.
7. AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 1/28.06.2012
7. EXTRAS CARTE FUNCARA
8. RIDICARE TOPO CU VIZA O.C.P.I.
9. MEMORIU DE PREZENTARE
10. AVIZE SI ACORDURI:
 - AVIZ CONSILIUL LOCAL BUTENI INSUSIRE SOLUTIE PUZ 3632/21 11 2012
 - AVIZ AG. PT. PROTECȚIA MEDIULUI ARAD NR. 1603/06 12 2012
 - AVIZ SANITAR/NOTIFICARE NR. 692/27.07.2012
 - AVIZ ENEL DISTRIBUTIE BANAT NR. 27484813/02 08 2012
 - AVIZ I.S.U. – SECURIT. LA INCENDIU. NR. 7746/A/27.07.2012
 - AVIZ I.S.U. – PROTECȚIA CIVILĂ NR. 7842/A/27.07.2012
 - AVIZ SERV. ROMÂN DE INFORMAȚII NR. 65217/02.08.2012
 - AVIZ MIN. ADMIN. ȘI INTERNELOR NR. 4043046/27.08.2012
 - AVIZ MIN. APĂRĂRII NAȚIONALE NR. 3183/23.08.2012
 - AVIZ MIN. CULTURII ȘI PATRIMONIULUI NAȚIONAL ARAD NR. 265/U/09 10 2012
 - ADRESĂ/NEGAȚIE MIN. AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE NR. 4491/31.07.2012
 - AVIZ AN APELE ROMÂNE NR. C151/05 11 2012
 - AVIZ OCPI NR. 888/28 11 2012
 - AVIZ CONSILIUL JUDETEAN.....

B. PIESE DESENATE

- | | |
|-----------------------------|------|
| 1. SITUAȚIA EXISTENTĂ | 01A |
| 2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 02A |
| 3. CIRCULAȚIA TERENURILOR | 03A |
| 4. REGLEMENTARI EDILITARE | 01ED |

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

310099 Arad, B-dul Revoluției nr.104, ap.3, tel/fax (+40)-257-283171, E-mail: arh-design@clicknet.ro
Înregistrata la O.R.C. jud. Arad cu nr. J.02/97 din 13.02.1996; C.U.I. R8189356 / C.I.F. RO8189356

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a investiției

DENUMIREA PROIECTULUI: „ZONA PENTRU SERVICII SI AGREMENT – BAZIN SI CONSTRUCTII PENTRU PESCUIT SPORTIV SI AGREMENT”
AMPLASAMENT: INTRAVILANUL LOCALITATII CUIED UTR 28 SI EXTRAVILANUL LOCALITATII CUIED, COMUNA BUTENI, JUD. ARAD
BENEFICIAR: **S.C. MARIA RUSTIC S.R.L.**
CUIED NR. 5, COMUNA BUTENI, JUD. ARAD
S.C. ALGUNA FUN S.R.L.
CUIED NR. 5, COMUNA BUTENI, JUD. ARAD
GLIGOR FLAVIA
ARAD, STRADA DORNEI NR. 41 NR. 5, JUD. ARAD
PROIECTANT: S.C. ARH DESIGN S.R.L.
310099 ARAD, BD. REVOLUȚIEI NR. 104, AP. 3
ELABORATOR TEMĂ: S.C. MARIA RUSTIC S.R.L.
FAZA: PROIECT URBANISTIC ZONAL PUZ

Obiect P.U.Z.

Solicitări ale temei program

S.C. MARIA RUSTIC S.R.L., S.C. ALGUNA FUN S.R.L. si Doamna GLIGOR FLAVIA EUGENIA, in calitate de proprietari de teren in zona, intenționează sa dezvolte o zona pentru servicii si agrement in extravilanul satului Cuied, comuna Buteni, adiacent lacului Cuied.

Terenul propus pentru reglementare este alcătuit din mai multe parcele adiacente , unele fiind intravilan cu destinația de zona de agrement in intravilan, conform PUG Buteni si extrase CF, iar altele extravilan, cu destinația de teren arabil.

Obiecte propuse:

Zona de servicii si agrement se dorește a fi un ansamblu unitar, alcătuit din mai multe sub zone distincte, care concura la satisfacerea nevoii de-a petrece cat mai mult timp in aer liber, combinat cu odihna activa si diferite activitati in funcție de preferințele fiecărui vizitator.

Se intenționează crearea condițiilor pentru desfășurarea următoarelor activitati:

- pescuit sportiv,
- agrement pe lac – ștrand, plimbări cu barca si hidrobiciclete
- echitație
- paintball, escalada
- plimbări in natura in arealul mai larg al zonei si împrejurimi

- campare cu corturi in aer liber
- spațiu pentru „grătare” si picnic
- spatii pentru cazare sub diferite forme: casute de lemn, bungalouri, unitati independente pentru cazare – case de vacanta, organizate in amplasamente diferite pe teritoriul propus pentru reglementare.

Toate aceste funcțiuni vor fi coordonate unitar. Se va realiza in acest scop o clădire pentru administrație, dar, distinct, se propune o clădire pentru alimentație publica si servicii, o zona unica pentru amplasamentul platformelor de parcare pentru vizitatori, etc. In jurul lacului, dar nu numai, vor fi prevăzute spatii verzi pentru plimbări si agrement cu alei de acces si zone pentru cazare in casute de vacanta si corturi.

Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată

Obiectul documentației îl constituie elaborarea:

P.U.Z.- ZONA PENTRU SERVICII SI AGREMENT – BAZIN SI CONSTRUCTII PENTRU PESCUIT SPORTIV SI AGREMENT”

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 din zona studiată.

La solicitarea beneficiarilor se întocmește Planul Urbanistic Zonal pe terenul intravilan si extravilan, proprietate privata si proprietate de stat – domeniu public teren concesionat in vederea realizării de investiții.

Întocmirea P.U.Z. servește rezolvării problemelor legate de organizarea arhitectural urbanistică a incintei studiate, modul de utilizare a terenurilor, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenurilor.

Surse documentare

PUZ a fost întocmit in concordanta cu Legea 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata cu modificările si 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 si 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.2006.

La întocmirea lucrării a fost consultată documentația: Plan Urbanistic General Buteni și Regulamentul de Urbanism aferent.

S-au întocmit studii de teren care privesc caracteristicile zonei: studiu topografic și studiu geotehnic preliminar.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Comuna Buteni se situează in centrul Județului Arad, in zona de nord a munților Zarandului la o altitudine de ~180 - 200 m, pe valea Crișului – Alb. Comuna se afla la intersecția DN 79A cu drumul județean 792. Activitatea economica dominanta a zonei este agricultura – pomicultura, legumicultura, cultura cerealelor si plantelor tehnice.

2.2. Încadrare în localitate

La sud est de satul Cuied, pe raza comunei Buteni se afla „Heleşteul Cuied”, lac de acumulare artificial. Lacul artificial împreuna cu zona limitrofa situata la nord de acesta, sunt cuprinse in trupul izolat numărul 28 al PUG Buteni, având destinația funcționala prevăzuta de zona locuințe in mediu rural – case de vacanta, heleşteu, zona de agrement.

In prezent nu sunt realizate clădiri sau alte dotări pe suprafața descrisa mai sus, in concordanta cu prevederile PUG -ului. De asemenea, heleşteul nu a beneficiat recent de lucrări de întreținere.

Ideea dezvoltării unei zone pentru servicii si de agrement este revigorata de Societățile Comerciale Maria Rustic SRL si Alguna Fun S.R.L., respectiv Doamna Gligor Flavia Eugenia care si-au propus realizarea acestui obiectiv, in calitate de investitor local si proprietar de terenuri in zona.

Dezvoltarea zonei pentru servicii si de agrement este propusa pe mai multe parcele de teren aflate in proprietatea beneficiarilor, pe de-o parte si terenul pe care se afla lacul artificial Cuied, inclusiv luciul de apa si digul pe de alta parte, acestea fiind concesionate de S.C. Maria Rustic S.R.L. de la

autoritățile locale – primăria Buteni. Terenul pe care se propune investiția, parte din acesta, se află în intravilanul comunei – trup izolat, iar o alta parte se afla in extravilanul comunei, suprafața totală propusa pentru reglementare fiind de 103 419 mp.

Terenurile pe care se dorește dezvoltarea zonei de servicii si agrement sunt:

S.C. Maria Rustic S.R.L.

- CF 7/N Cuied	- 71 442 mp, alcătuit din
- 75 Hb 975	- 47 150 mp
- 75 Fn 981	- 16 360 mp
- Fn 978/1	- 3 054 mp
- Tf 978/2	- 3 416 mp
- Cd 976	- 1 462 mp
Total	- 71 442 mp

S.C. Alguna Fun S.R.L.

- CF 300856	- 4 822 mp
- CF 300857	- 2 411 mp
- CF 301159	- 6 600 mp
- CF 301161	- 3600 mp
Total	- 17 433 mp

Gligor Flavia Eugenia

- CF 300854	- 4822 mp
- CF 300289	- 4900 mp
- CF 300855	- 4822 mp
Total	- 14 544 mp
Total teren	- 103 419 mp

Totalitatea terenurilor propuse pentru reglementare exprima o forma adaptata la relieful existent, întinzându-se fizic pe diferite forme de relief învecinate direct: lacul cu luciul de apa, terenuri plate cu fanete si tufaris, dar si terenuri agricole situate pe dealurile învecinate.

Vecinătate:

Vecinătățile terenurilor propuse pentru reglementare sunt:

- terenuri cu livezi si terenuri cu păduri la nord
- fanete la est
- fanete si pădure la vest
- livezi la sud

Accesul la terenuri se realizează pe drumuri de exploatație agricola existente. Prin rețeaua de drumuri de exploatare existente se realizează in continuare legătura cu rețeaua stradala a satului Cuied, aflat la 2 km nord-est sau cu Drumul Județean 792, tronsonul Cuied – Buteni (2-3 km nord).

2.3. Elemente ale cadrului natural

●Condiții Geotehnice - Date Generale

Pentru aceasta faza de proiectare (PUZ), la stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă și s-a executat un foraj geotehnic preliminar.

Geologic, amplasamentul cercetat se încadrează în estul depresiuni Panonice, pe dealurile ce coboară din M-ții Zărandului spre Câmpia Ineului, respectiv a Crișului Alb. Formațiunile predominante prezente pe dealuri și văi sunt de natură sedimentară și de vârstă neogenă, alcătuite din alternanțe de argile, argile nisipoase, argile marnoase-nisipoase, cu intercalații de nisipuri în general, dar și pietrișuri în anumite zone.

Hidrogeologic, nu se poate vorbi de pânze de apă subterană în zona deluroasă și muntoasă, ci doar de văi și izvoare care au apă mai mult sau mai puțin permanent. În această perioadă văile și pâraiele adiacente văii principale, au puțină apă sau chiar deloc, mai ales după seceta din acest an.

P100-1/2006 încadrează amplasamentul în cauză într-o zonă seismică căreia îi corespunde un coef. de protecție antisismică $\gamma = 1,0$, o $ag = 0,12g$, respectiv un $T_c = 0,70$ sec.

Adâncimea de îngheț se situează în conformitate cu STAS 6054/77 la 0,8 m de nivel teren actual.

Stratificația terenului și caracteristicile geotehnice ale straturilor

Lucrările de investigație geotehnică a terenului de fundare au pus în evidență o stratificație a terenului neuniformă, atât pe verticală cât și pe orizontală, pe suprafețe întinse în zonă și este alcătuită, strict pe amplasamentul studiat din:

- pământ vegetal argilos, cafeniu-ruginiu, cu rădăcini de plante în masă (de fapt este o argilă deluvială)

- un complex de straturi argiloase, alcătuit din argile marnoase-nisipoase galben-albicioase slab consolidate în alternanță cu nisipuri cu liant argilo-prăfos, de aceeași culoare cu argilele. Argilele cu aspect marnos sunt friabile (se transformă ușor) în suprafață și sunt din ce în ce mai compacte cu adâncimea. În fișele de stratificație ale terenului obținute cu forajele, este redată în detaliu poziționarea straturilor interceptate pe verticală.

Apa subterană

În forajele efectuate pe amplasament nu s-a interceptat apă.

Dacă în forajul F1 efectuat în amonte până la adâncimea de 3,00 m argilele marnoase se prezintă compacte și uscate sub adâncimea de 1,80 m, în forajul F2 din aval, se observă o creștere a umidității odată cu adâncimea, fapt ce ne duce cu gândul la posibilitatea pătrunderii apelor de șiroire prin fisuri și crăpături ale suprafeței terenului către adâncimi mai mari, funcție și de anotimp. Nu se observă pe amplasament nici izvoare de coastă.

Concluzii și recomandări

Având în vedere cele constatate cu privire la teren și ținând seama și de puținele date în ceea ce privește construcția propriu-zisă, se recomandă sistemul de fundare directă pe terenul natural, soluția de fundare fiind aleasă de proiectantul structurist, funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcției precum și de forma și poziția în teren a amplasamentului.

2.4. Circulația

Circulația auto

Circulația auto se desfășoară pe Drumul Județean 792 Cuied – Buteni. Din acest drum se va realiza accesul la zona studiată.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenurile aflate în zona adiacentă amplasamentului sunt terenuri de categorie complementară cu cel studiat. Terenul studiat este propus pentru zona de servicii și agrement, ceea ce înseamnă că nu se creează disfuncționalități în corelare cu zonele vecine.

2.6. Echiparea edilitară

Nu există utilități de nici un fel pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

În zona de amplasare a investiției nu sunt în funcțiune sisteme centralizate pentru alimentare cu apă și canalizare.

Pe amplasament, a fost executat un foraj de mare adâncime, la 150 m, care nu a fost pus în funcțiune. Acest foraj are un debit de $1800 \text{ l/h} = 5 \text{ l/s}$.

2.7. Probleme de mediu

- Relația cadru natural – cadru construit

Terenul pe care se propune realizarea zonei de servicii și agrement se află într-un cadru neconstruit

- Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu prezintă potențial din punct de vedere al riscurilor naturale și antropice.

● Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă

Traseele căilor de comunicații existente, respectiv echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție și a potențialului balnear turistic.

În zonă nu sunt evidențiate valori de patrimoniu ce necesită protecție sau alte forme de asistență, sau alte elemente care ar putea fi catalogate ca potențial turistic sau balnear.

2.8. Opțiuni ale populației

Nu se cunosc opțiuni ale populației în momentul elaborării acestei documentații. Intenția de realizare a proiectului a fost supus procedurii de informare și dezbateri publice, fără a fi ridicate obiecții până la această dată.

Opțiunea realizării acestei investiții, precum și a acestui P.U.Z., rezultă din Tema de proiectare a beneficiarului și din Prevederile Planului Urbanistic General al Comunei Buteni, precum și din Regulamentul aferent acestuia.

2.9. Protecție Civilă

- identificarea zonelor de risc:
 - nu există zone de risc privind activitate seismică - cutremure sau de inundații în zona studiată. Comuna Buteni este nominalizată în lista anexă 7 la Legea 575/2001 cu unitățile administrative care prezintă risc de alunecări de teren.
- Zone protejate
 - nu există zone protejate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia
- Risc de accidente chimice (HGR 804/2007)
 - prin dezvoltarea investiției ZONA PENTRU SERVICII ȘI AGREMENT – BAZIN ȘI CONSTRUCTII PENTRU PESCUIT SPORTIV ȘI AGREMENT se va crea o bază de agrement, cu utilizarea oportunităților naturale și artificiale (heleșteul Cuied) existente. Considerăm că nu există pericol de accidente chimice sau poluare și nu se întrunesc condițiile pentru astfel de evenimente (de tip Seveso sau altele).

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru terenul studiat a fost întocmit un referat geotehnic și un studiu topografic. Din punctul de vedere al condițiilor de teren, nu sunt probleme de realizare a investiției.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

În prezent, în concordanță cu proiectul Planul Urbanistic General Buteni, destinația zonei este de agrement în intravilan și teren agricol în extravilan - arabil.

Terenul studiat se află parțial în Unitatea Teritorială de Referință 28, cu destinația funcțională de zonă locuințe mediu rural sat de vacanță și parțial în extravilan adiacent UTR 28.

Indicii urbanistici prevăzuți în PUG sunt:

POT – 35%

CUT – 0,70

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există vegetație valoroasă sau zone verzi amenajate. Zona are totuși o vegetație abundentă, naturală, de toate tipurile: copaci, pomi, pomi fructiferi, arbuști, iarba, și vegetație de apă pe marginea lacului. Zonele învecinate sunt împădurite sau sunt fanete naturale creând un cadru natural deosebit. Intervențiile se vor realiza cu o grijă deosebită pentru preservarea vegetației existente. Aceasta va fi la rândul ei întreținută, îmbogățită și dezvoltată.

3.4. Modernizarea circulației

Asigurarea accesului în incintă

Accesul în incintă se va realiza din direcția vest, din drumul de exploatare De 961 și în continuare pe De 962 care leagă terenurile din zonă cu satul Cuied, sau din nord, din Drumul Județean 792 și De 966

Parcaje - se vor amenaja locuri de parcare pentru vizitatori, turiști și angajați, în concordanță cu legislația actuală.

a. căi de comunicații

Pentru realizarea căii de acces se va utiliza un profil transversal tip stradă de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație de 7,0 m lățime pe care se va aplica o îmbrăcăminte de tip ne rigid corespunzătoare unui trafic greu, alcătuită din:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic BA8
- 8 cm strat de legătură din beton asfaltic deschis BAD25
- 20 cm fundație piatră spartă
- 30 cm fundație balast cilindrat
- 7 cm strat izolator de nisip

Parcaje noi:

Se vor amenaja locuri de parcare pentru angajați, în concordanță cu legislația actuală.

Structura rutieră aplicată la parcaje este una de tip semirigid corespunzătoare unui trafic ușor alcătuită din următoarele straturi rutiere:

- dale prefabricate de beton auto blocante
- nisip
- piatră spartă
- balast

b. Profiluri transversale caracteristice și soluții de amenajare a arterelor de circulație

- profil transversal propus va fi de tip stradă de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea carosabilului de 7,0 m mărginit de zone verzi

Pantele transversale sunt sub formă de acoperiș de regulă de 2,5% la străzile cu structură rutieră de tip nerigid respectiv cu asfalt.

c. Sistemizarea verticală

Din punct de vedere nivelitic, terenul este în pantă

Lucrările de sistematizare verticală se referă la săpături, umpluturi, terasamente.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări

Conform temei de proiectare și în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 10 / 28 06 2012, eliberat de Primăria Comunei Buteni, pe terenul studiat se dorește:

Realizare „Zona pentru Servicii și Agrement – Bazin și Construcții pentru Pescuit Sportiv și Agrement”

Destinația propusă: zona de agrement,

Obiecte propuse :

Amplasarea construcțiilor propuse – organizarea incintei

Zona de servicii și agrement se dorește a fi un ansamblu unitar, alcătuit din mai multe sub zone distincte, care concurează la satisfacerea nevoii de-a petrece cât mai mult timp în aer liber, combinat cu odihna activă și diferite activități în funcție de preferințele fiecărui vizitator.

Se intenționează crearea condițiilor pentru desfășurarea următoarelor activități:

- pescuit sportiv,
- agrement pe lac – ștrand, plimbări cu barca și hidrobiciclete
- echitație
- paintball, escalada
- plimbări în natură în arealul mai larg al zonei și împrejurimi
- campare cu corturi în aer liber
- spațiu pentru „grătare” și picnic
- spații pentru cazare sub diferite forme: casute de lemn, bungalouri, unități independente pentru

cazare – case de vacanță, organizate în amplasamente diferite pe teritoriul propus pentru reglementare.

Toate aceste funcțiuni vor fi coordonate unitar. Se va realiza în acest scop o clădire pentru administrație, dar, distinct, se propune o clădire pentru alimentație publică și servicii, o zonă unică pentru amplasamentul platformelor de parcare pentru vizitatori, etc. În jurul lacului, dar nu numai, vor fi prevăzute spații verzi pentru plimbări și agrement cu alei de acces și zone pentru cazare în casute de vacanță și corturi.

Cea mai mare suprafață din totalitatea terenurilor propuse pentru reglementare o ocupă lacul. La data realizării ridicării topografice suprafața lacului nu se suprapune cu suprafața terenului din acte al acestuia, semn că natura a influențat malurile și fundul lacului în timp. Se intenționează a se realiza lucrări de întreținere a malurilor și dragarea lacului pentru a pregăti condițiile necesare funcționării bazinului pentru pescuit sportiv care urmează a fi dezvoltat.

Pentru o mai buna utilizare, si cu posibilitatea funcționarii simultane dar fara a se deranja reciproc, se dorește realizarea a doua zone distincte ale lacului pentru următoarele activitati: bazinul pentru pescuit sportiv, respectiv lacul pentru agrement, pe malul căruia se dorește realizarea unui ștrand si a unui debarcader pentru bărci si hidrobiciclete. Cele doua zone vor fi separate la propriu de un mini dig realizat din materiale locale. Pe acest mini dig se prevede realizarea unor bungalou-uri de închiriat pentru impatimitii pescuitului (de zi si noapte), dar exista si posibilitatea traversării lacului pentru a ocupa unul din pontoanele fixe propuse pe malul sudic al acestuia.

Ștrandul si debarcaderul pentru bărci de agrement sunt propuse pe malul nordic al lacului, intre acesta si drumul de exploatare De 974, care traversează incinta cu reglementari.

Tot la nordul lacului este prevăzuta o zona de servicii si alimentație publica.

Pe versantul dealului aflat pe partea de nord a amplasamentului, profitând de priveliștea care se deschide asupra lacului si împrejurimilor, respectiv orientarea de excepție către sud si sud – vest, se propune realizarea sub zonei destinate construcțiilor pentru cazare si a clădirii administrative. Toate construcțiile vor fi realizate din material locale, preponderent fiind lemnul, si vor avea regim mic de inaltime parter, sau maxim parter si un etaj.

In partea centrala si de nord a terenului, pe parcelele SC Maria Rustic SRL si Gligor Flavia sunt propuse:

1. Amenajarea lacului – proiect hidrotehnic

Lucrările se vor realiza etapizat; aceste lucrări constau în următoarele operații:

Realizarea digului de compartimentare

Reprofilarea digului perimetral

Decolmatare bazin piscicol

Decolmatare lac de agrement

Realizare pontoane de pescuit sportiv pe malul stâng al bazinului piscicol (sudic)

2. Administrație complex

3. Punct informare turistică recepție și administrație lac, servicii si alimentație publica

Regim de înălțime – Parter, Parter+1

4. Clădiri pentru cazare – bungalouri si casute de lemn, case de vacanta

Regim de înălțime – Parter, Parter+1

5. Amenajare plajă și piscină pentru copii (nivelare teren, dușuri, cabine, groapă de nisip pt.

copii)

Pe latura de nord a lacului se propune amenajarea unui ștrand pe suprafețe de teren de 6 200 mp. Amenajarea ștrandului consta in amenajarea unei plaje cu acces direct la lac, intr-o zona cu apa accesibila. Zona de îmbaiere va fi delimitata de geamanduri. Plaja va fi dotata cu suprafețe cu nisip sau gazon, iar in vecinătatea acesteia, se prevăd doua dușuri.

Tot aici va fi amplasata o piscina pentru copii. Piscina va fi prefabricata din materiale plastice si polimeri cu adâncimea apei de la 0,30 m la 0.60 cm. Piscina va fi așezata pe un pat suport iar terenul din jur va fi amenajat pentru accesul facil la nivelul bordurii bazinului. Va fi montat si un tobogan potrivit pentru copii.

6. Ponton debarcader bărci și hidrobiciclete

Tot pe latura de nord a lacului se va amplasa un ponton debarcader pentru bărci si hidrobiciclete pentru agrement. Acestea vor avea un regim de închiriere pentru plimbare pe lac. Pontonul se va realiza cu structura din bile de lemn iar pardoseala va fi din dulapi de lemn tratați cu vopsele protective.

In partea de est si nord-est a terenului, pe parcelele SC Alguna Fun SRL, se propune realizarea următoarelor funcțiuni:

- echitație, teren paintball, escalada artificiala deservite de următoarele clădiri

1. Clădire administrație, echitație și grajduri

Regim de înălțime – Parter

Descrierea funcțională

Parter - la parterul clădirii se află amplasate următoarele funcțiuni:

- vestibul acces ,recepție ,vestiar ,grup sanitar recepție ,depozit echipament, circulație centrala grajd ,5 boxe cai ,boxa carantina ,depozit furaje ,spălat cai , depozit șei si echipamente ,

2. Teren paintball

Jocul de paintball, practic o lupta simbolica între doua echipe „înarmate” cu arme care trag cu bile cu vopsea, a devenit un mod popular de petrecere a timpului liber. Amplasarea terenului pentru joc pe un teren în panta pe deal, va da o nota suplimentara de dificultate în desfășurarea întrecerii echipelor.

Suprafața de teren destinata terenului de joc pentru paintball este 2816 mp.(44mx64m). Terenul va fi împrejmuit și supravegheat în timpul jocului. Împrejmuirea specifica va fi realizata cu plase speciale fixate pe stâlpi metalici . Înălțimea împrejmuirii = 3,00 m

Terenul va fi dotat cu diferite obstacole specifice realizate din bârne de lemn – 2 buc, santuri cu podețe din lemn, obstacole din cauciucuri auto refolosite, etc.

3. Escalada pentru catarare artificiala

În vecinătatea terenului de paintball, se va regăsi escalada pentru catarare artificiala. Aceasta se va realiza pe structura metalica suport cu înalțimea de 12 m și hexagonala în plan. Suportul de catarare se poate executa dintr-un material plastic special, destinat acestui scop, sau în varianta mai ieftina din panouri de OSB, 18 mm, pe care se fixează elementele pentru priza, pe cele 6 fete ale escaladei se vor putea realiza 4 piste de catarare și doua de coborâre.

Pe toata suprafața propusa pentru reglementare se vor realiza:

1. Amenajări exterioare

1.1. Amenajare căi acces – parcări, drumuri, alei

Zona este străbătuta de drumuri de exploatare. Drumul de acces adiacent terenului propus pentru investiții va fi amenajat și pietruit. Pentru zonele de incinta create la punctul de informare se prevăd locuri de parcare realizate cu pavele decorative autoblocante din beton, așezate pe fundație de balast și piatra sparta prin intermediul unui pat de nisip compactat.

Pentru a evita circulația excesiva prin zona se propune realizarea parcării centralizate pentru autovehiculele vizitatorilor. Aceasta parcare este prevăzuta adiacent De 960, în partea de nord vest a terenului propus pentru reglementare, de unde se ajunge, pe jos, la toate obiectivele propuse.

Între punctele de interes propuse în incinta se propune realizarea de alei cu dale decorative de beton așezate pe pat de nisip

1.2. Amenajare spații verzi

Vor fi prevăzute spații verzi – suprafața minimă asigurată prin proiect va fi de minim 25% din suprafața totala a terenului.

Întreaga zona este un ocean de natura care se propune a fi menținut și dezvoltat în mod sustenabil. Totuși se vor realiza niște zone de spații verzi, amenajat peisajer cu flori, arbuști sau alte plante decorative, dispuse în vecinătatea punctelor de interes.

Vor fi amenajate spații verzi în zone distincte specifice fiecărei zone de interes:

- în jurul lacului pe tot perimetrul acestuia
- în zona dotarilor propuse: punct informare turistica receptie și alimentare publica
- în zona strandului dispus pe latura de nord a lacului
- de-a lungul traseului propus pentru echitatie
- în incinta propusa pentru paintball și zona de catarare libera
- în zona destinata cladirilor pentru cazare, în jurul acestora și al aleilor destinate

plimbarilor în aer liber

- în zona destinata parcarilor pe perimetrul acestora.

1.3. Împrejmuire

Terenul va fi prevăzut cu împrejmuire realizata cu plase metalice fixate suport și stâlpi de susținere din lemn, fixați în pamant.

Aprovizionarea cu marfă și îndepărtarea deșeurilor

Deșeurile rezultate de la fiecare gospodărie vor fi colectate în pubele închise și evacuate de firme specializate în ridicarea deșeurilor și gunoierului menajer.

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚA TOTALĂ DE TEREN 103 419 MP

NR. CRT	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	CLĂDIRI	0,00	0,00	10 342	10
2	SPAȚII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	25 855	25
3	DRUMURI ȘI PLATFORME ÎN INCINTĂ	0,00	0,00	2 700	2,60
4	ALEI IN INCINTA	0,00	0,00	1 254	2
5	LAC – HELESTEUL CUIED	47 150	45	47 150	45
6	DIG ARTIFICIAL	1 462	1,50	1 462	1,40
7	SPATII VERZI NEAMENAJATE	22 830	22	14 656	14
8	ARABIL IN EXTRAVILAN	31 977	31,50	0,00	0,00
	TOTAL	103 419	100%	103 419	100%

POT MAXIM PROPUS: 35%

CUT MAXIM PROPUS: 0,70

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În incinta propusa se vor introduce toate utilitățile necesare bunei funcționari a construcțiilor:

- alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apa a investiției, se va pune în funcțiune forajul existent, prin echiparea cu pompa submersibilă și prin executarea pe foraj, a cabinei puțului. În cabina puțului se va monta instalația pentru contorizarea apei captate, compusă din clapeta unisens și contorul de apă încadrat de doi robineti de închidere Dn. 50 mm.

Pentru foraj se va asigura zona de protecție sanitară cu regim sever de 10 m și zona de protecție sanitară cu regim de restricție, stabilite conform HG nr. 930/2005, HG nr. 1.635/2009

Stația de hidrofor poate fi amplasată în cabina puțului forat, fiind comună pentru cele unități, sau pot fi folosite stații de hidrofor independente amplasate în fiecare unitate.

Pentru distribuția apei de la foraj, la unitățile din incintă, se vor executa rețele de distribuție, executate din țevi de polietilena de înaltă densitate PE HD 80 Dn. 75- 63 și 50 mm.

Apa caldă menajeră necesară se va produce local în centralele termice din fiecare unitate.

Debite totale de apă - necesare sunt:

Necesarul de apă

Qzi.med= 9.45 mc/zi

Qzi.max=12.28 mc/zi

Qo.max= 1.53 (mc/h) = 0.42 l/s

Cerinta de apă

C.zi.med =10.02 mc/zi

C.zi.max.=13.03mc/zi

C.o.max= 1.62 mc/h = 0.45 l/s

Masuri Psi

Conform Normativ NP 086/2005, capitol 4, pentru stingerea din interior a incendiului nu sunt necesari hidranți interiori, suprafața construită a clădirilor fiind sub 600 mp.

Conform Normativ NP 086/2005, capitol 6.1, aliniat 3, pentru stingerea din exterior a incendiului nu este obligatorie echiparea cu hidranți exteriori, investiția încadrându-se la categoria : construcții de comerț și sport, cu capacitatea de sub, 500 persoane pe zi.

- canalizarea menajeră

Apele uzate menajere, vor fi canalizate în fiecare incintă prin racorduri executate din tuburi din PVC Dn. 160-200 mm, montate subteran la 0.9-1,30m adâncime, în strat de nisip, și colectate în trei fose septice vidanjabile, din polietilena, cu capacitate 26 mc.

Din fosele septice, apele uzate vor fi transportate cu vidanjera la stația de epurare a orașului Sebis.

In funcție de necesități, se vor utiliza instalații de preepurare a apelor uzate (separatoare de nisip, de grăsimi, sau cămine de neutralizare)

Debitele totale de apa uzata menajera sunt:

Qu.zi.med =10.02 mc/zi

Qu.zi.max =13.03mc/zi

Qu.o.max =1.62 mc/h

Apele uzate menajere evacuate din incinta vor corespunde NTPA 002/2005

Apele uzate rezultate de la piscina pentru copii si dușurile in aer liber din incinta ștrandului vor fi colectate intr-un bazin de retenție, după ce in prealabil au fost trecute printr-un separator de nisip. Din acest bazin, apa va fi utilizata pentru stropirea spatiilor verzi din incinta. Apa din piscina pentru copii va fi recirculata si filtrata cu, schimbul volumului de apa realizându-se in concordanta cu specificațiile producătorului.

- canalizarea pluvială

Apele pluviale de pe cladiri, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si dirijate pe spatiul verde din jur.

Apele pluviale de pe platformele din incinta vor fi colectate printr-un sistem de drenaj liniar, trecute prin separator de nisip si produse petrolire si evacuate intr-un bazin de retentie din beton, amplasat in incinta.

Se va utiliza un separator de nisip si produse petroliere, ecologic, din beton armat, pentru debit de 25 l/s

Din bazin apele pluviale vor fi evacuate gravitational printr-o rigola de preaplin, pe spatiile verzi din imediata apropiere. Golirea rezervorului se va face cu o pompa submersibila montata in bazin, apa fiind utilizata pentru spalarea platformelor sau pentru udarea spatiilor verzi.

Apele pluviale de pe drumuri, platforme auto, trotuare, vor fi preluate prin intermediul gurilor de scurgere si evacuate, dupa trecerea lor prin separator de hidrocarburi, in rețeaua hidrografica locala.

- alimentarea cu energie termică: încălzirea spatiilor unde acest lucru este necesar se va realiza cu aparate electrice.

Pentru încălzire se vor folosi surse de energie alternativa pe baza de lemn si energie solara.

In toate clădirile cu destinația de cazare sau servicii vor fi montate seminee decorative si sobe cu cahle pentru încălzire cu lemne, in concordanta cu specificul local. Evacuarea fumului se va face prin coșuri zidite realizate in condițiile prevăzute de standardele in vigoare.

- alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată se poate face prin linia electrică aeriană de joasă tensiune propusa, de la care se va realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune prin cabluri electrice montate subteran până la tablourile generale de distribuție ale fiecărui consumator. Iluminatul exterior se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării drumurilor, căilor de acces și parcărilor.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică a noilor consumatori, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa către operatorul local de distribuție a energiei electrice 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 cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

- alimentarea cu gaz

Nu există rețea de alimentare cu gaz în zonă.

3.7. Protecția mediului

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

● **Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul natural, mărime și condiționare, fie în privința alocării resurselor:**

- Prin realizarea investiției, zona se va dezvolta din punct de vedere urbanistic și din punct de vedere al dotării cu rețele edilitare

● **Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:**

- Nu sunt afectate negativ alte programe. Investiția propusă se încadrează în linia de dezvoltare care caracterizează această zonă a comunei Buteni, respectiv sat Cuied.

● **Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:**

- Proiectul ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă. Proiectul va respecta legislația în vigoare și are la bază principiul dezvoltării durabile. Pe măsura obținerii tuturor avizelor, condițiile impuse vor fi introduse în proiect.

● **Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:**

Toată zona studiată, clădirile care vor fi edificate, se vor racorda la rețelele edilitare existente, sau aflate în curs de execuție și propuse în zonă: apă potabilă, apă de incendiu, canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică.

Din analiza impactului asupra mediului pentru zona studiată, rezultă că sunt asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorită activității specifice zonelor de agrement, astfel:

- **Poluarea solului și a apei:**

- în clădirile propuse nu se vor desfășura activități generatoare de noxe periculoase, deci poluarea solului și a apei nu este posibilă.

- toate sursele de apă vor fi racordate și colectate la sistemul centralizat de rețele edilitare, nu se creează emisii de gaz, pulberi, suspensii, etc. ... care singure, sau în combinație cu alte substanțe pot periclita, în caz de precipitații, calitatea solului sau apei.

- apele pluviale de pe drumurile de incintă, platformele cu parcuri și cele de aprovizionare vor fi evacuate la canalizarea pluvială propusă în zonă prin intermediul separatoarelor de uleiuri petroliere și nisip.

Nu se evacuează în mediu poluanți care să afecteze apa subterană.

- **Poluarea aerului:**

- fonic – nu este cazul

Încălzirea va fi realizată cu centrale termice și termosuflete pe bază de energie electrică, care asigură un randament maxim de utilizare și sunt nepoluante, sau alternativ, cu centrale de încălzire performante, moderne, cu combustibil lemnos (lemn și peleti), din sursa locală.

Aerul, solul și subsolul nu depășesc limitele acceptate de zgomot și vibrații; nu există surse de radiații, nu se emană substanțe toxice sau periculoase, în consecință nu sunt afectate așezările umane sau obiective de interes public prin construcția investiției.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Pentru realizarea construcțiilor și amenajărilor propuse, se vor lua măsurile necesare pentru evitarea oricărui accident datorat riscului de alunecări de teren existent în zonă.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere și ambalajele sunt colectate în recipiente închise și transportate cu utilaje specializate la rampa de gunoi.

Deșeurile curente vor fi depozitate în locuri special amenajate cu pubele ecologice și vor fi colectate în baza unui contract cu o firmă specializată

Recuperarea terenurilor degradate

Nu sunt terenuri degradate în zonă și activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.

Zone verzi

În incintă se vor amenaja spații verzi în suprafețe mai mari decât cele minime prevăzute de legislația în domeniu, prin aceasta se dorește crearea unei ambiante cât mai plăcute a incintei proprii care va rezulta în urma realizării investiției.

- Spațiile verzi vor fi plantate cu toate tipurile de plante de la iarba de gazon, până la flori decorative, arbuști și pomi decorativi – tei, arțari, mesteceni, dar și copaci autohtoni – stejar, fag, arțar etc. ...

Protejarea bunurilor de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Există surse de potențial natural turistic datorită reliefului și cadrului natural existent respectiv cadrului artificial creat prin construirea lacului. Lacul și digul existent va fi reabilitat și întreținut pentru a fi utilizat la capacitatea inițială. Nu se cunoaște existența unor clădiri istorice în zonă.

● **Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (planurile și programele legate de gospodărirea apelor):**

- apele pluviale de pe platforma carosabilă, parcaje, drumuri, sunt colectate și evacuate în canalizarea pluvială din zonă prin separatoare de produse petroliere și de nisip.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul
- Natura cumulativă a efectelor - nu este cazul
- Natura trans frontieră a efectelor - nu este cazul
- Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (ex. accidente)

- Se vor lua toate măsurile pentru protecția oamenilor prin montarea semnelor de circulație.

Traseul pietonal va fi distinct de cel al autovehiculelor și va fi marcat ca atare. În execuție se vor lua toate măsurile pentru protecția muncii.

- Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate) - nu este cazul
- Valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat - nu este cazul
- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural - nu este cazul
- Depășirea standardelor sau valorilor limită de calitate a mediului – nu se depășesc limitele admise

- Folosirea terenului în mod intensiv – terenul este ocupat - P.O.T. maxim 35%
- Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu este cazul

3.8. Obiective de utilitate publică

În zona studiată există următoarele forme de proprietate asupra terenului:

- terenuri aparținând domeniului public
- terenuri proprietate privată a statului aflate în administrarea primăriei, concesionate în vederea administrării și realizării de investiții
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice

4. CONCLUZII

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile proiectului Plan Urbanistic General al Comunei Buteni și Regulament de Urbanism aferent.

Prezentul P.U.Z. are caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

La stabilirea categoriilor principale de intervenție au stat:

- asigurarea amplasamentelor și a amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema de proiectare.

- respectarea concluziilor și recomandărilor cuprinse în avizele și acordurile aferente documentației.

Elaboratorul P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va asigura premisele pentru dezvoltarea viitoare a zonei.

Întocmit:
Arhitect Botos Adalbert