

**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 :

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**

**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  
Inregistrata la O.R.C. jud.Arad cu nr. J.02/97 din 13.02.1996; C.U.I. R8189356 / C.I.F. 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

Inregistrata 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

Inregistrata la O.R.C. Jud. Arad cu nr. J.02/97 din 13.02.1996; C.U.I. RO8189356

Nr.

**BORDEROU VOLUM 2**

**A. PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE CAPAT
2. FISA DE RESPONABILITATI
3. BORDEROU VOLUME
4. BORDEROU VOLUM 2
5. 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  
Inregistrata la O.R.C. Jud. Arad cu nr. J.02/97 din 13.02.1996; C.U.I. R8189356 / C.I.F. RO8189356  
Nr.

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

AFERENT P.U.Z – „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

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)**

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal are rolul de reglementare si 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 Nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare; HGR pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Nr.525/1996 cu modificările ulterioare, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu modificările și completările ulterioare, Ordinul MLPAT Nr. 91/1991, privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, Ghidul Privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism - Reglementare Tehnică Aprobata cu Ordinul MLPAT Nr.21/N/10.04.2000, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000. După aprobarea HCL 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 - „ZONA PENTRU SERVICII SI AGREMENT – BAZIN SI CONSTRUCTII PENTRU PESCUIT SPORTIV SI AGREMENT”, pe terenul proprietate **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 , situat în Intravilanul Localitatii Cuied UTR 28 și Extravilanul Localitatii Cuied, Comuna Buteni, Jud. Arad.

- După aprobare zona figurată în planșa de Reglementări Urbanistice a PUZ, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare
- 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 :**

- construcții pentru servicii, cazare și agrement: casute de lemn, bungalouri, unități independente pentru cazare – case de vacanță, clădire administrativă, grajd pentru cai, teren echitație, teren paintball, construcții pentru escalada
- construcții hidrotehnice – reparații și întreținere a digului existent și a lacului, dig pentru pescari, pontoane și debarcader

#### **Profilul funcțional admis cu condiționări:**

- echipamente legate de funcționarea zonei, parcuri, cai de acces

#### **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 (de orice fel), funcțiuni pentru depozitare și logistică, construcții provizorii de orice fel, funcțiuni poluante (orice fel de poluare inclusiv poluare fonică)

**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.

### 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. În zona studiată se vor construi doar clădiri a căror funcțiune este compatibilă cu cele prevăzute prin PUZ sau PUG 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....).

**Aspectul exterior al clădirilor.** Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție, prin situate, 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 a fi 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 la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta:

- retragerea construcțiilor fata 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.**

- distanța clădirilor fata de limitele laterale ale terenului va respecta Regulamentul General de Urbanism, respectiv Codul Civil.

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

### **Înălțimea construcțiilor.**

Regimul de înălțime maxim propus: P+1+M.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

**Căi de circulație rutieră.** Căile de acces este asigurată terenurile propuse pentru reglementare fiind adiacente drumurilor de exploatare din zonă.

**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. Căile de acces 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

Rampele 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 două feluri:

- Profile transversale tip stradă de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație cu lățimea carosabilului de

7 m.

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

**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.

### **Accese pietonale.**

Autorizarea construcțiilor nu va putea fi permisă dacă nu au fost asigurate prin proiect accese pietonale conform funcțiunii și destinației clădirilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită accesul pietonilor în deplină siguranță a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația auto.

### **Sistematizarea Verticală**

În prezent, terenul destinat construcțiilor este liber de sarcini, pe el existând doar vegetația tipică zonei.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este denivelat, prezentând diferite forme de relief – lac, terenuri plate, versanți de dealuri.

Lucrările de sistematizare verticală se referă la 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 construcțiilor propuse și redistribuirea pe suprafața de teren liber a incintei.

## **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 privată a investitorului până la realizarea legăturii cu rețeaua existentă în comună, după care rețelele vor fi preluate în proprietatea și administrarea comunei.

## **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 împrejmuiri.**

Zona verde din incintă 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 și anume 25 % din suprafața terenului.

**Spații publice și spații plantate.** Amenajarea spațiilor publice, 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 și plantate cu arbori. Se vor amenaja plantații de protecție în lungul căilor publice și 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 subzone cu destinația de zonă de servicii și agrement. Această funcțiune, va fi completată de funcțiuni complementare care urmează să deservească funcțiunea principală : construcții aferente lucrărilor edilitare, spații plantate, platforme carosabile și parcare, lucrări edilitare.

PUZ-ul urmărește realizarea unui ansamblu coerent din punct de vedere urbanistic, cu funcțiunea dominantă de zonă de servicii și agrement. 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.

Destinația funcțională propusă:



## „Zona pentru Servicii si Agrement – Bazin si Construcții pentru Pescuit Sportiv si Agrement”

Zona de servicii si agrement se dorește a fi un ansamblu unitar, alcătuit din mai multe sub zone distincte, care concure 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
- spații 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.

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**

Regim de înălțime – Parter, Parter+1

### **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, groapă de nisip pt. copii)**

### **6. Ponton debarcader bărci și hidrobiciclete**

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

#### **2. Teren paintball**

#### **3. Escalada pentru catarare artificiala**

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+1+M nivele
- Toate utilitățile necesare funcționării 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 portante din lemn sau zidărie. Închiderile pot fi realizate cu pereți din lemn sau zidărie și termoizolații aferente.
- Învelitoarea va fi tip șarpanta și va fi realizată cu materiale tradiționale sau omologate
- Tâmplăria exterioară va fi realizată cu profile din 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.
- 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.	Zona servicii și agrement	SA
2.	Căi de comunicație – drum	CD
3.	Spații plantate	
	spații plantate înierbate	SPI
	vegetație de protecție	SPP
	spații verzi plantate cu copaci și arbuști	SPC
4.	Echipare edilitară	
	Tipuri	
	Alimentare cu apă	TEA
	Canal menajer	TEM
	Canal pluvial	TEP

#### V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Zona studiată se află în intravilanul localității Cuied UTR 28 și extravilanul localității Cuied, comuna Buteni, Județul Arad. După aprobarea PUZ terenul extravilan va putea fi scos din circuitul agricol și trecut în intravilan.

Întocmit:  
arh. Botos Adalbert