



## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Lipova

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 9969 |
| Ziua       | 02   |
| Luna       | 06   |
| Anul       | 2015 |

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. CF vechi: 3842  
Nr. cadastral vechi: 932  
Nr. topografic: 74;508/ 1/ 4

| Nr crt | Nr.cadastral<br>Nr.topografic | Suprafata* (mp)                      | Observatii / Referinte |
|--------|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| A1     | 300002                        | Din acte: 50.000;<br>Masurata:50.000 | arabil                 |

### B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale |   | Observatii / Referinte                  |
|---|---|---|
| <b>3378 / 15.04.2009</b>  |   |   |
| Titlu proprietate nr. 151724/2005, emis de OCPI RAD                   |   |   |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlul de drept de reconstituire, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 | A1<br>(provenita din conversia CF 3842) |
| 1) BISERICA ORTODOXA PAULIS   |   |   |

### C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini |  | Observatii / Referinte |
|--|--|------------------------|
| <b>6585 / 09.06.2009</b>   |  |                        |
| Act notarial nr. 1294, din 04.06.2009, emis de SAVIN LUMINITA  |  |                        |
| C1   | Intabulare, drept de INCHIRIERE  | A1                     |
| 1) S.C ROBIN STAIN SRL, drept de inchiriere pe termen de 10 ani de la data de 03.06.2009-03.06.2019  |  |                        |
| <b>7144 / 04.05.2015</b>   |  |                        |
| Act notarial nr. 663, din 28.04.2015, emis de FARCUTIU PETRU IOAN                                    |  |                        |
| C2   | Intabulare, drept de SUPERFICIE, cu titlul gratuit asupra terenului descris mai sus in vederea exploatarei asa cum va considera de cuviinta terenul, incepand cu data semnarii prezentului act, respectiv data de 28.04.2015, pana la data de 03.06.2019 | A1                     |
| 1) S.C. " ROBIN STAIN " S.R.L., CIF: 25553642  |  |                        |



## Anexa Nr. 1 la Partea I

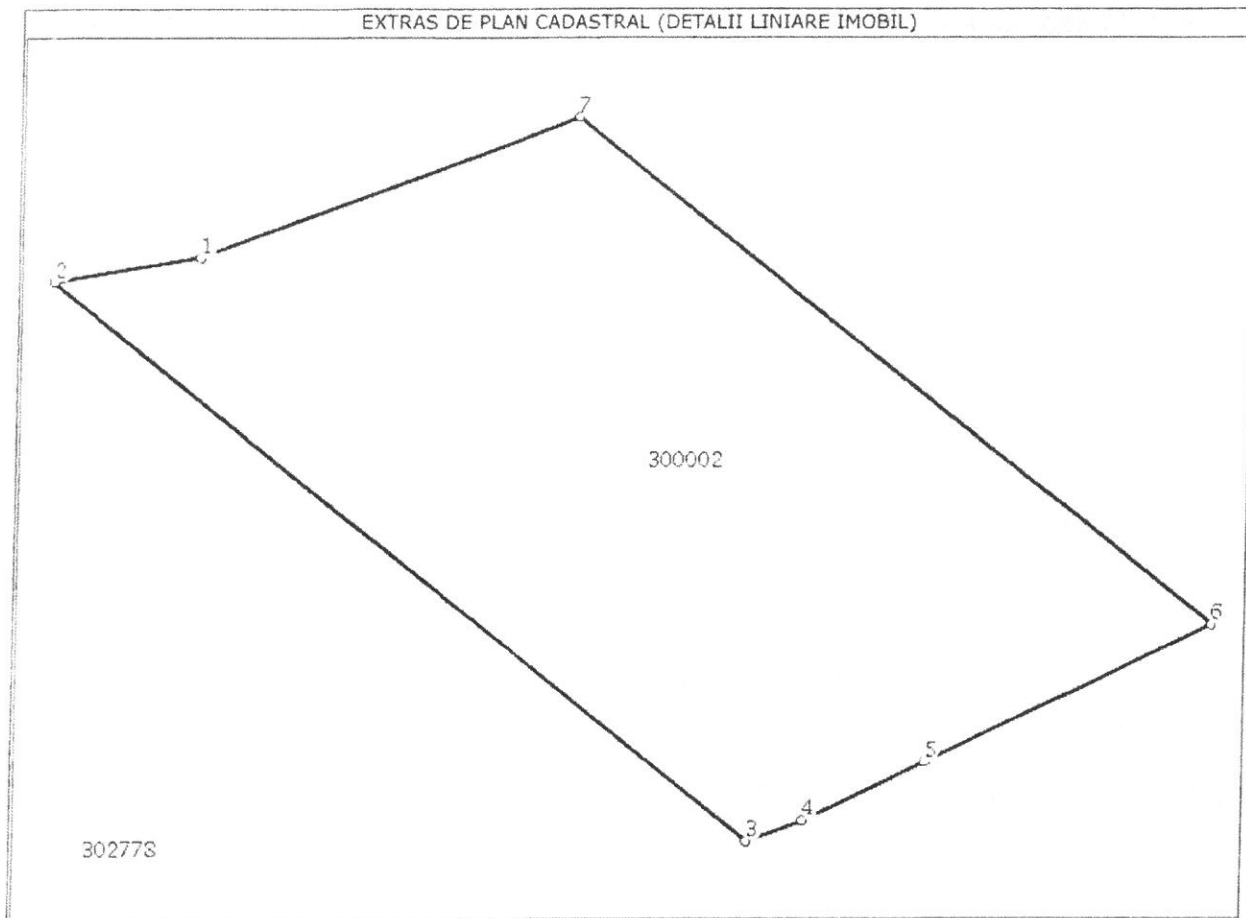
TEREN extravilan

Adresa: -

| Nr. cadastral | Suprafata masurata (mp)* | Observatii / Referinte |
|---------------|--------------------------|------------------------|
| 300002        | 50.000                   | arabil                 |

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

## EXTRAS DE PLAN CADASTRAL (DETALII LINIARE IMOBIL)



## Date referitoare la teren

| Nr. crt | Categorie folosinta | Intravilan | Suprafata (mp)                   | Nr. tarla | Nr. parcela | Nr. Topografic | Observatii / Referinte |
|---------|---------------------|------------|----------------------------------|-----------|-------------|----------------|------------------------|
| 1       | arabil              | NU         | Din acte: -;<br>Masurata: 50.000 | 74        | 508/1/4     | -              | -                      |

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 43,799              |
| 2             | 3             | 323,349             |
| 3             | 4             | 18,719              |
| 4             | 5             | 43,346              |
| 5             | 6             | 102,292             |
| 6             | 7             | 293,079             |
| 7             | 1             | 125,687             |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 100 RON, chitanța nr. AR325780/02-06-2016, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

**Data soluționării,**  
02/06/2016

**Asistent-registrator,**  
GEANINA LUNG

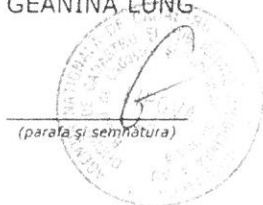
**Referent,**

**Data eliberării,**

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

02-06-2016

(parafa și semnătura)



CAROTZ ADRIANA CALBEEA

(parafa și semnătura)



# CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Filială: ROBIN STAIN S.R.L.

Sediu social: LIVADA, Nr. 69 A, Județul ARAD

Activitatea principală: Extracția pietrișului și nisipului; extracția argilei și caolinului 0812

Cod Unic de Înregistrare: 25553642 din data de: 14.05.2009

Nr. de ordine în registrul comerțului: J02/546/14.05.2009  
Data eliberării: 01-06-2011

DIRECTOR,

AURELIA-SIMONA AVRĂMUȚI

Seria B Nr. 2358282

## 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](mailto:adalbert.botos@arh-design.ro)

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea Investiției: „Amenajare Bazin Piscicol Nevidabil pentru Pescuit Sportiv si/sau Lac de Agreement prin Lucrări de Excavare in Perimetrul Sambateni Terasa”
- Amplasament: Extravilan Com. Păuliș, Jud. Arad  
C.F. 300002; Nr.Cad. 932; Top: 74;508/1/4
- Beneficiar: S.C. Robin Stain S.R.L.  
Comuna Livada Nr. 69a, Jud. Arad  
CUI- 25553642, J02/546/14.05.2009
- Proiectant: S.C. Arh Design S.R.L.  
310099 Arad, Bd. Revoluției Nr. 104, Ap. 3  
Cui – Ro 8189356, Jo2/97/13.02.1996
- Elaborator Temă Proiectare: S.C. Robin Stain S.R.L.
- Faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

### Obiect P.U.Z.

#### Solicitări ale temei program

S.C. ROBIN STAIN S.R.L. intenționează sa realizeze un bazin piscicol nevidabil pentru pescuit sportiv și/sau agreement, pe un teren situat pe raza comunei Păuliș, in zona denumita Sambateni terasa. Realizarea bazinului se va face prin excavarea agregatelor minerale existente.

Terenul pe care se propune investiția se află în extravilanul comunei Păuliș, identificat cu C.F. 300002, nr. cad. 932., top 74;508/1/4 si are suprafața totală de 50 000 mp. Terenul este în prezent teren agricol - arabil și este liber de construcții.

In concordanta cu Certificatul de Urbanism nr. 22/09.05.2016, se propune realizarea „PUZ - Amenajare Bazin Piscicol Nevidabil pentru Pescuit Sportiv si/sau Lac de Agreement prin Lucrări de Excavare in Perimetrul Sambateni Terasa”

#### Obiecte propuse:

- bazin piscicol pentru pescuit sportiv si agreement
- clădiri anexă pentru servicii și pază respectiv anexă tehnică pentru utilități
- platforme carosabile, parcări în incintă
- alei pietonale
- spații verzi

- împrejmuire

### **Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată**

Obiectul documentației îl constituie elaborarea:

Plan Urbanistic Zonal - Amenajare Bazin Piscicol Nevidabil pentru Pescuit Sportiv si/sau Lac de Agreement prin Lucrări de Excavare in Perimetrul Sambateni Terasa

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 beneficiarului se întocmește Planul Urbanistic Zonal pe terenul extravilan, proprietate privată.

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 este întocmit în concordanță cu Legea 50/1991 privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată 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 republicată 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.

La întocmirea lucrării a fost consultată documentația: Plan Urbanistic General al Comunei Paulis 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**

Localitatea Paulis este situată în zona de contact a culoarului Mureșului cu Câmpia Aradului și Munții Zarandului. Este situată la 21°35' longitudine estică și 46°07' latitudine nordică, pe malurile râului Mureș, la poalele munților. Paulisul se află la 25 km de Arad, pe șoseaua Arad-Deva.

Un factor important în economia comunei, pe lângă agricultura și viticultura, este exploatarea agregatelor minerale în arealul și lunca Mureșului, dar și turismul respectiv pescuitul de agrement.

### **2.2. Încadrare în localitate**

Zona aflată în studiu este situată în partea de est a comunei Paulis, respectiv la sud-vest de satul Sambateni, în apropierea cursului râului Mureș, pe malul drept al acestuia, în zona denumită Sambateni Terasa.

Terenul pe care se propune investiția se află în extravilanul comunei Păuliș, identificat cu C.F. 300002, nr. cad. 932., top 74;508/1/4 și are suprafața totală de 50 000 mp. Terenul este în prezent teren agricol - arabil și este liber de construcții.

Vecinătăți:

- la nord terenul se învecinează cu drumul de exploatare De 532. Dincolo de acesta se află un braț mort al Mureșului.

- la sud terenul se învecinează cu drumul de exploatare De 532/1 și alte terenuri agricole dincolo de acesta

- la est terenul se învecinează cu terenuri agricole

- la vest terenul se învecinează cu terenul intravilan cuprins în CF nr. 300630, Paulis, CAD 630, teren care are destinația de Zona de Producție și Zona de Acord, destinație atribuită în urma aprobării PUZ- Zona de producție (exploatare agregate minerale) – etapa I și zona servicii/acord (Amenajare bazin piscicol) - etapa II, aprobat cu HCL nr. 11/22.01.2013.

Accesul la teren se va realiza din drumul De 532/1, care la rândul lui, face legătura cu DN 7 Arad-Deva. Menționăm că drumul De 532/1 este folosit în prezent ca drum de acces, respectiv legătură la DN 7 și de către alte societăți comerciale care exploatează agregate minerale în zonă, aflate la sud de terenul societății Robin Stain.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

● condiții geotehnice - date generale

În vederea stabilirii condițiilor geotehnice preliminare, s-a executat o analiză geotehnică, care să cuprindă:

- stratificația terenului din zonă

- nivel apă subterană

- adâncimea preliminară de fundare

- încadrarea seismică și de îngheț a zonei studiate

Pentru această fază 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.

Stratificația terenului este constituită din:

- coperta - este reprezentată de o pătură de sol vegetală și un nisip fin, uneori prăfos sau slab argilos și argilă. Grosimea copertei cu toate straturile menționate este cuprinsă între 0m și 5,20 m.

- utilul - este reprezentat de nisipuri fine până la grosiere cu frecvente elemente de pietriș cu dimensiuni centimetrice. Grosimea utilului - nisip și pietriș are grosimi de câțiva metri, suficient pentru a putea fi exploatat în mod economic. Utilul se caracterizează prin granulație normală - încep din baza cu elemente grosiere și se termină la suprafață cu elemente fine.

Din punct de vedere hidrografic, perimetrul studiat aparține bazinului hidrografic al râului Mureș.

Principalul curs de apă este râul Mureș.

Nivelul apei freatică oscilează în funcție de debitul râului. În zona Paulis - Hada, forajele executate au pus în evidență existența unui acvifer permanent, alimentat de râul Mureș, care a fost întâlnit la adâncimi cuprinse între 3,50 m și 5,50 m.

Conform STAS 6054/77 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este de - 0,7-08m.

### **2.4. Circulația**

#### **Circulația auto**

Accesul la teren se va realiza din drumul De 532/1, care la rândul lui, face legătura cu DN 7 Arad-Deva. Menționăm că drumul De 532/1 este folosit și în prezent ca drum de acces de către investitori din zonă, care exploatează agregate minerale din râul Mureș din balastiera existentă la sud de amplasamentul studiat.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Terenurile aflate în zona adiacentă amplasamentului sunt terenuri de aceeași categorie ca și cel studiat.

Terenul studiat este propus pentru zona producție – exploatare agregate minerale în prima fază – etapa I, dar în final – etapa II - destinația terenului va fi de zona servicii și agrement cu amenajare bazin piscicol pentru pescuit sportiv și de agrement, care nu creează disfuncționalități în corelare cu zonele vecine.

## **2.6. Echiparea edilitară**

Nu există rețele de utilități în zona studiată

## **2.7. Probleme de mediu**

- Relația cadru natural – cadru construit

Terenul pe care se propune realizarea Planului Urbanistic Zonal „Amenajare Bazin Piscicol Nevidabil pentru Pescuit Sportiv și/sau Lac de Agrement prin Lucrări de Excavare în Perimetrul Sambateni Terasa” se află într-un cadru neconstruit. În vecinătate, cum s-a menționat mai sus, este în curs de realizare zona pentru servicii și agrement – Amenajare Bazin Piscicol.

- 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 supusă 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 Paulis, precum și din Regulamentul aferent acestuia.

# **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.

## **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Nu sunt prevăzute reglementări în PUG Paulis pentru zona studiată.

## **3.3. Valorificarea cadrului natural**

În zonă nu există vegetație valoroasă sau zone verzi amenajate.

## **3.4. Modernizarea circulației**

Accesul la teren se va realiza din drumul De 532/1, care la rândul lui, face legătura cu DN 7 Arad-Deva. Menționăm că drumul De 532/1 este folosit în prezent ca drum de acces. Drumul este pietruit cu același tip de agregate care se exploatează în zonele învecinate.



### **a. căi de comunicații**

De 532 /1 face legătura cu rețeaua de Drumuri naționale. Intersecția cu DN aflată la aproximativ 2 km de amplasament este parțial amenajată și prevăzută cu îmbrăcăminte asfaltică pentru împiedicarea împrăstierii de praf și agregate pe drumul național.

Profilul transversal în zona de intersecție este de tip stradă de categoria a III-a cu 2 benzi de circulație de 7,0 m lățime pe care este aplicată 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

În zona studiată prin amplasarea incintei propuse nu se va modifica nici un traseu auto existent în zonă.

Trasee pietonale : nu sunt

Toate traseele pietonale existente de-a lungul drumurilor existente se vor menține.

Trasee pietonale noi:

Trasee pietonale noi se vor crea în incinta propusă

Lățimea trotuarelor va fi de 1,5 m și structura aplicată va fi:

- dale prefabricate de beton auto blocante
- nisip
- balast

Accese auto noi:

Se vor realiza accese auto în incinta din calea de acces rutier existentă .

Parcaje noi:

Vor fi prevăzute spații pentru parcare pentru angajați și oaspeți cu acces auto astfel încât parcare și gararea autovehiculelor să se facă pe lotul propriu.

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. Profile transversale caracteristice și soluții de amenajare a arterelor de circulație**

- profil transversal tip stradă de categoria a IV-a cu o bandă de circulație cu lățimea carosabilului de 3,50 m mărginit de zone verzi de 1,5 m lățime

Pantele transversale sunt pante unice de 2,2%.

### **c. Sistemizarea verticală**

Lucrări care urmează a fi realizate, suprafețe de teren afectate:

În prezent, terenul este liber de sarcini pe el existând doar vegetație pitică.

- Din punct de vedere nivelitic , terenul este plat.

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

Lucrările de amenajare încep cu îndepărtarea stratului vegetal de pe suprafața edificabilă propusă, în grosime medie de 30,0 – 60,0 cm după caz.

Terenul vegetal va fi redistribuit pe suprafața terenului în incinta pentru amenajarea de spații verzi.

### 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări

Conform temei de proiectare pe terenul studiat și în concordanță cu Certificatul de Urbanism nr. 22/09.05.2016, eliberat de Consiliul Județean Arad, se dorește:  
Proiect Urbanistic Zonal „Amenajare Bazin Piscicol Nevidabil pentru Pescuit Sportiv si/sau Lac de Acord prin Lucrări de Excavare în Perimetrul Sambateni Terasa”

#### Obiecte propuse :

- bazin piscicol pentru pescuit sportiv si acord
- clădiri anexă pentru servicii și pază respectiv anexă tehnică pentru utilități
- platforme carosabile, parcări în incintă
- alei pietonale
- spații verzi
- împrejurimi

#### Acces și parcaje

Accesul în incinta se va realiza din Drumul de exploatare De 532/1 situat la sudul terenului. Calea de acces în incinta se propune în colțul de sud vest al terenului.

Parcaje - se vor amenaja locuri de parcare pentru angajați, respectivi vizitatori în concordanța cu legislația actuală.

#### Trotuare, alei pietonale

Pentru accesul pietonilor se proiectează trotuare și alei pietonale.

Structura rutieră aleasă pentru trotuare este formată din pavaj cu dale autoblocante așezate pe fundație de balast. Panta transversală a trotuarelor va fi de 2%.

#### Aprovizionarea cu marfă și îndepărtarea deșeurilor

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

### BILANȚ TERITORIAL

Suprafața totală teren = 50.000 mp; CF 300002; nr. cad 932, top:74;508/1/4

#### Zonă de Producție – Exploatare Agregate Minerale - Etapa I

| NR. CRT | TERITORIU AFERENT                           | EXISTENT |      | PROPUS |       |
|---------|---|----------|------|--------|-------|
|         |   | MP       | %    | MP     | %     |
| 1       | Clădiri Administrative si Servicii          | 0,00     | 0,00 | 500    | 1     |
| 2       | Zona producție exploatare Agregate minerale | 0,00     | 0,00 | 36 700 | 73,40 |
| 3       | Spatii verzi                                | 0,00     | 0,00 | 10 000 | 20    |
| 4       | Platforme carosabile                        | 0,00     | 0,00 | 1 100  | 2,20  |
| 5       | Alei trotuare                               | 0,00     | 0,00 | 1 700  | 3,40  |
| 6       | Arabil în extravilan                        | 50 000   | 100  | 0,00   | 0,00  |
|         | TOTAL                                       | 50 000   | 100  | 50 000 | 100   |

POT propus – minim: 70%

maxim: 74,40%

CUT propus – minim: 0,70

maxim: 0,75

## BILANȚ TERITORIAL

Suprafața totală teren = 50.000 mp; CF 300002; nr. cad 932, top:74;508/1/4  
Zonă de Servicii / Agreement - Amenajare laz Piscicol – Etapa II

| NR. CRT | TERITORIU AFERENT                  | EXISTENT |      | PROPUS |       |
|---------|------------------------------------|----------|------|--------|-------|
|         |                                    | MP       | %    | MP     | %     |
| 1       | Clădiri Administrative si Servicii | 0,00     | 0,00 | 500    | 1     |
| 2       | Zona Agreement                     | 0,00     | 0,00 | 34 200 | 68,40 |
| 3       | Spatii verzi                       | 0,00     | 0,00 | 12 500 | 25    |
| 4       | Platforme carosabile               | 0,00     | 0,00 | 1 100  | 2,20  |
| 5       | Alei trotuare                      | 0,00     | 0,00 | 1 700  | 3,40  |
| 6       | Arabil in extravilan               | 50 000   | 100  | 0,00   | 0,00  |
|         | TOTAL                              | 50 000   | 100  | 50 000 | 100   |

POT propus – minim: 65%                      maxim: 69.40%  
CUT propus – minim: 0,65                      maxim: 0,70

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- alimentarea cu apă
- alimentarea cu apă se va realiza cu rezerve de apă îmbuteliată
- canalizarea apelor uzate menajere si canalizarea apelor meteorice
- canalizarea menajeră - Pe teren se vor amplasa module de WC ecologic uscat.

Canalizarea menajera va fi racordata la un rezervor ecologic vidanjabil.

#### - alimentarea cu energie electrică si telecomunicații

- alimentarea cu energie electrică se va realiza cu grup electrogen in prima faza de realizare a investiției, urmând ca, ulterior, sa se realizeze racord electric de la rețeaua cea mai apropiata.

### 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, se vor crea premise ale dezvoltării locale in zona.

• 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.

• 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:

Din analiza impactului asupra mediului pentru zona studiată, rezultă că sunt asigurate toate măsurile legale privind eliminarea riscului poluării datorită activității specifice zonelor cu destinația prevăzută prin proiect, astfel:

**- Poluarea solului și a apei:**

- 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 crează 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 vor fi evacuate la canalizarea pluvială din incinta respectiv evacuată pe spațiile verzi 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

- Prin procesul tehnologic nu se vor produce noxe – utilajele vor fi ocupate conform cerințelor U.E., astfel ca nu va exista posibilitatea poluării factorilor de mediu – aer, sol, apa

Noxele produse în urma activității de transporturi a materiilor prime și a produselor finite se vor încadra în prevederile RNTR-1 din 25/07/2008, astfel nivelul maxim admis pentru:

CO<sub>2</sub> nu va depăși 3,5% din totalul gazelor arse

HC nu vor depăși 1000 ppm

Oxizii de azot nu vor depăși 2% din volumul gazelor arse.

Toate autocamioanele vor fi echipate cu motoare care corespund normelor Euro II și Euro III și cu atenuator de zgomot evacuare gaz cu catalizator și filtru de particule încorporat.

**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 realizarea investiției.**

**Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul – prin poziția ei zona nu este supusă la nici o sursă de risc: alunecări de teren cutremure, prăbușiri.

Terenul fiind în zona inundabilă a râului Mureș există risc de inundații.

Vor fi luate măsurile necesare în concordanță cu planul județean respectiv local de apărare împotriva inundațiilor.

**Depozitarea controlată a deșeurilor**

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

Deșeurile menajere și ambalajele sunt colectate în recipiente închise și transportate cu utilaje specializate la rampa de gunoi, de unde vor fi transportate la rampa ecologică a municipiului Arad, ce corespunde în totalitate normelor UE.

Se vor folosi pubele din PVC cu capac pentru deșeuri menajere, un container metalic pentru deșeuri metalice, butoaie metalice etanșe pentru colectarea uleiului uzat,

**Recuperarea terenurilor degradate**

Nu sunt terenuri degradate în zona, iar activitatea propusă nu prezintă riscul degradării terenurilor înconjurătoare.

**Zone verzi**

În incintă se vor amenaja spații verzi în concordanță cu cele prevăzute de legislația în domeniu, prin aceasta se dorește crearea unei ambiante cât mai plăcute a incintei proprii și spațiului 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 – tei, arțari, mesteceni.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu**

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu, nu se pune problema de reabilitare urbană sau peisagistică. Nu sunt surse de potențial natural turistic sau clădiri istorice.

● **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 rigole și canale 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 70%
- Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție 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 persoanelor fizice și juridice

### **4. CONCLUZII**

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile proiectului Plan Urbanistic General al comunei Paulis 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 duce la dezvoltarea zonei, asigurând premisele pentru dezvoltarea viitoare a zonei.

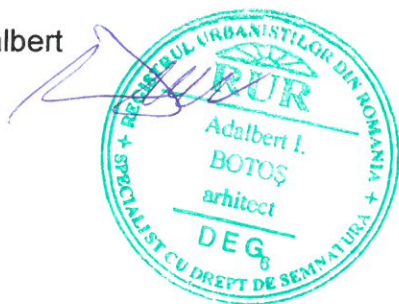
Realizarea investiției propuse va fi benefică din mai multe puncte de vedere:

- va produce creștere economică prin realizarea de profit, mărirea bazei de impozitare la nivelul comunei, taxe și plăți către autoritățile locale
- investiția va genera noi locuri de muncă cu avantajele implicite
- investiția va determina realizarea unei zone îngrijite cu destinația zona de agrement cu spații verzi plantate și luciu de apă

Investiția se va realiza din surse proprii. Nu vor exista costuri care să cadă în sarcina autorităților publice locale.

Întocmit:

Arhitect Botos Adalbert



## **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 Com. 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 tehnico-edilitare necesare exploatării 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 pentru administrație și servicii – punct informare - închiriere și întreținere

- 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**

Înainte de autorizarea executării lucrărilor de construire, beneficiarul va solicita avizul CZMI7 cu îndeplinirea următoarelor cerințe:



- efectuarea unei cercetări arheologice preventive pentru a obține maximum de informații referitoare la patrimoniul arheologic din perimetru, cu posibilitatea ulterioară a efectuării unui diagnostic arheologic dacă acest lucru se impune.

## **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 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 retrase față de limita aliniamentului :

- limita de amplasare construcțiilor se stabilește la o distanță între 5 m (minim) și 10 m (maxim) 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) maxim 10 m.

### **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

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 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 autorității 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 constructibil 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 împrejurimi.**

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 25% din totalul suprafeței de teren – 12 500 mp.

Pentru etapa I se va asigura o suprafața de spații verzi echivalentă a 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 subzone 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 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 parcărilor. 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 oțel 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 cu clădiri pentru administrație și servicii | IS  |
| 2. Căi de comunicație – drum municipal de categoria IV | CD  |
| 3. Spații plantate:                                    |     |
| - spații plantate înierbate                            | SPI |
| - vegetație de protecție                               | SPP |
| 4. Echipare edilitară                                  |     |
| Alimentare cu energie electrică                        | TEE |

#### 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:

arh. Botos Adalbert

