

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT
PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE CENTRU DE AGREMENT CU SALA DE EVENIMENTE CU
FACILITATI DE CAZARE, PISCINA PARTIAL ACOPERITA, AMENAJARI
SPORTIVE
MUN. ZALAU, STR. M. EMINESCU F.N., JUD. SALAJ**

1. INTRODUCERE

STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE IN CONFORMITATE CU:

-Legea nr. 50/1994 (reactualizata) privind autorizarea executării construcțiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor si Ordinul 91/1990 al MLPAT;

-Formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor, prevazute la art.2, alineatul 2, si lit. 6 alin. 1, din Legea nr. 50/1991, anexa la "Monitorul Oficial" nr. 228/14.11.1991;

-Hotararea Guvernului Romaniei pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - Monitorul Oficial nr. 149/16.07.1996;

-Metodologia cadru (elaborata de URBAN PROIECT) vizand Regulamentul local de urbanism 5/1994.;

-Legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;

-Codul civil;

-Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;

-Hotărârea Guvernului nr.584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;

-Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al ministrului apărării naționale, al ministrului de interne și al directorului Serviciului Român de Informații nr. 34/N/M.30/3.422/4.221/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.283 din 7 decembrie 1995

- Ordinul ministrului lucrărilor publice, transporturilor și locuinței nr.649/2001 pentru aprobarea Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr.287/2001 din 31 mai 2001.

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr.18/1991 și ale Legii nr.169/1997, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată.

- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și

sănătate publică, republicată;

- Legea apelor nr.107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apărării naționale a României nr.45/1994, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.481/2004 privind protecția civilă, republicată;
- Legea nr.307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată;
- Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.46/2008 pentru aprobarea Codului Silvic

- Hotărârea Guvernului nr.930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;

- Ordinul nr.117/2002 al ministrului sănătății și familiei privind aprobarea Procedurilor de reglementare sanitară pentru proiectele de amplasare, construcție, amenajare și reglementare sanitară a funcționării obiectivelor și a activităților desfășurate în acestea, altele decât

cele supuse înregistrării în registrul comerțului, și a Procedurilor de reglementare sanitară a punerii pe piață a substanțelor și produselor noi sau importate pentru prima dată și destinate utilizării ori consumului uman

- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului nr.1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

- Ordinul ministrului apelor și protecției mediului nr.860/2002 pentru aprobarea Procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și de emitere a acordului de mediu, cu modificările și completările ulterioare;

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

PLAN URBANISTIC ZONAL a fost realizat în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a zonei.

Beneficiar: BAGAREAN CALIN SI BAGAREAN MONICA

Proiectant general: **ARCHIDEA S.R.L.**

arh. Varga Monica

Proiectant specialitatea urbanism: **G@T CREATOR SRL**

arh. Turcu Valentina

Proiectant specialitatea rezistența: **S.C. Building Design Expert S.R.L.**

Data elaborării: august 2017

1. **OBIECTUL LUCRĂRII**

PLANUL URBANISTIC ZONAL a fost realizat în vederea amenajării unui centru de agrement cu sala de evenimente, piscină parțial acoperită și amenajări sportive.

2. **SURSE DOCUMENTARE, BAZA TOPOGRAFICĂ**

- Planul Urbanistic General Zalău
- Certificat de Urbanism emis de Primăria Zalău, nr 497 din 25.04.2017
- Ridicare topo vizată OCPI

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZA- ZONA DE AGREMENT ȘI SPORT

UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

Art.1. UTILIZĂRI ADMISE

- construcții pentru alimentație publică, comerț, cazare și turism, expoziții, activități culturale;
- construcții pentru complexe sportive și agrement, inclusiv funcțiuni complementare
- mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă
- parcaje
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite sau acoperite
- amenajări pentru sport și recreere
- perdele de protecție:
 - *spre căile de comunicație rutieră
 - *între zonele funcționale incompatibile

Art.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Edicule (construcții închise sau deschise) pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie din categoria construcțiilor provizorii, realizate din materiale ușoare, fără fundații

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- orice fel de lucrări sau tipuri de exploatare a terenului care pot conduce la degradarea peisajului, dispariția vegetației și poluarea vizuală.
- se interzice orice intervenție care contravine legilor și normelor în vigoare;

Art.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Nu-i cazul.

Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- amplasarea clădirilor față de aliniament vor respecta o distanță de min. 5 m, față de limita de proprietate.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- minim 6,00 m spre limitele laterale de proprietate, dar nu mai puțin de $h/2$ la streșină;

- minim 5,00 m fata de limita albiei minore a paraului Bankert spre limita posterioara de proprietate

Art.7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- se va pastra o distanta egala cu inaltimea maxima a cladirii celei mai inalte

Art. 8. CIRCULATII SI ACCESE

Accese carosabile:

- pentru toate constructiile si toate amenajarile se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, pentru salvare sau salubritate.
- accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.
- se va asigura accesul pentru aprovizionare, intretinere

Accese pietonale:

- toate caile pietonale vor avea latime libera de minim 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant si inaltimea de max. 0,20 m;
- inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m;
- trotuarele vor fi intrerupte in dreptul iesirilor din parcaje;
- stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate;
- panta caii pietonale va fi in profil longitudinal max. 5%, iar in profil transversal max. 2%.
- denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate) sunt de max. 2,5 cm;
- rostrurile dintre dalele pavajului , sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm;

Parcaje:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conf. Normativului P 132/1993 si Regulamentului General de Urbanism HG 525/1996:

- 1 parcare / 5 locuri la masa alimentatie publica
- 1 parcare / 50 mp luciu de apa pt. piscina
- 1 parcare / 250 mp dotari sportive
- 1 parcare / 30% din numarul de camere pentru cazare
- 1 loc de parcare pentru autocar

Art.9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- parcajele se vor dimensiona si dispune in afara circulatiilor publice conform normelor specifice si proiectelor de specialitate legal aprobate;

Art.10. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- Hmax 18 m

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- se recomanda adecvarea arhitecturii cladirilor la caracterul zonei de agrement;

Art.12. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii
- se recomanda utilizarea sistemului de colectare a apelor meteorice in bazine decorative pentru a fi utilizate pentru intretinerea spatiilor plantate;

Art.13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-se recomanda, din considerente ecologice si de economisire a cheltuielilor de intretinere utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice;

Art.14. IMPREJMUIRI

-conform normelor specifice existente; se recomanda imprejmuiri transparente de max. 2,20 m inaltime din care un soclu opac de 0,60 m dublate de gard viu;

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art.15. PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT = max 35 %

Art.16. COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim 0,72 mp/ADC/mp teren

Intocmit,

Arh. Turcu Valentina
G@T CREATOR SRL
Arh. Varga Monica
ARCHIDEA S.R.L