

Marcelo, 09.11.2022
Jah

CNC "C.F.R." S.A. BUCUREȘTI
SUCURSALA REGIONALA DE CĂI FERATE CLUJ
DIVIZIA TEHNICĂ

NR. 47/1963/09 nov 2022

09.11.2022 Sen. T.C.

2022



COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE "CFR"-S.A. BUCUREȘTI

Registrul Comerțului J/40/9774/1998, CUI : RO 11054529

Sucursala Regională de Căi Ferate Cluj

Registrul Comerțului J12/ 1921/ 2003; CUI 15586731

Sectia L 7 Dej

Str1 Mai ., nr.83., localitatea Dej., România

www.cfr.ro; cod postal: 405200

SR EN ISO 9001:2015 Certificat SMC Nr. 301
SR EN ISO 14001:2015 Certificat SMM Nr. 114

Secția L7 Dej

Tel. /Fax.: +40 264 216185

Nr. 2783/ 19.10.2022

Tel. /Fax.CFR: 223484

PROCES VERBAL

Încheiat azi 19.10.2022 de către comisia mixtă întrunită în baza convocării de comisie înregistrată cu nr.47/D/451/13.08.2022. de catre Divizia Tehnica, Serviciul TE Cadastru ca urmare a solicitării transmise de către Primaria Jibou, prin care solicită avizul Sucursalei Regionale CF Cluj pentru proiect nr. 140/2022- „ **PUZ-pentru reglementare zona de institutii si servicii in zona strazii Ronei,** ” situat în Jibou, jud Salaj, str. Ronei, nr.....-.....

Avizul CFR se cere prin Certificatul de urbanism nr. **103 din 08.09.2022** valabil până la data de 07.09.2024 , eliberat de Primaria orasului Jibou.

Beneficiar este ORAȘUL JIBOU

455200 – Jibou, P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 16, judetul Sălaj

Telefon (40)260.644558,

<http://www.primariajibou.ro>, e-mail: primaria_jibou@yahoo.com

Amplasamentul studiat este situat în orașul Jibou, zona Str. Ronei si este alcătuit in prezent din 2 terenuri intravilane:

- un teren aflat in proprietatea orașului Jibou- CF. NR. 54615 (3310 mp)
- un alt teren, proprietate privată (cu certificat de moștenitor) care este în curs de achiziționare de către UAT Oraș Jibou (1200 mp).

În prezent pe terenul de amplasament există 2 construcții – casă de locuit și anexă – care urmează a se desființa.

În urma deplasării comisiei la fața locului s-au constatat următoarele:

Obiectivul va fi amplasat în intravilanul orasului Jibou, jud. Salaj, in zona de siguranta si protectie a infrastructurii feroviare, in vecinatatea linie cf cf 412 Apahida-Baia Mare, interstația Jibou-Somens Odorhei , **km 125+180-125+300, partea stângă**, în sens kilometric.

Linia cf față de amplasamentul propus este:

- linie interoperabilă
- cale simplă
- neelectrificată,
- în aliniament
- rambleu cu H = 0,5 m
- debleu _____,
- propusa ____ - ____ / sau NU la casare; - DOSAR NR. ____ - ____

- AVIZAT -	
în CTE al Sucursalei REG. CF CLUJ	
NR. 52	din data de 21.11.2022
SECRÉTAR CTE	

Jah

Lucrări de artă aflate în vecinătate (poduri, podețe, TN, ziduri de sprijin, etc.)

TN km 125+180 SAT

Podet km 125+176

Vizibilitatea: nu este afectată

Sistemul de asigurare a scurgerii apelor pluviale în zona cf: nu exista

Suprastructura este formată din șină tip 65, traverse de lemn/beton, CCJ / CFJ.

Linia nu este propusa la casare, nu este inchisa.

Limita zonei CFR pe porțiunea analizată este dată în coordonate Stereo 70, conform PAD imobil nr. cad 51396 CF 51396 între punctele de frantura 1,2,3 respectiv PAD aferent nr. cad. 51407, CF 51407 UAT Jibou, între punctele de frantura 100,101, anexate scara 1:500

Limita proprietății beneficiarului pe porțiunea analizată este delimitată în coordonate CFR (X,Y), față de axul linie cf 412 Apahida-Baia Mare, astfel:

Km 125+180/25.29 m, km 125+185/9.27 m, km 125+185/6 m, km 125+240/6,68 m, km 125+300/7,28 m, km 125+298/58.40 m, km 125+295/59.45 m, km 125+295/65.92 m, km 125+226/64.72 m

În concluzie: **NU SE ÎNCALCĂ ZONA CFR**

Între proprietatea beneficiarului și zona CFR **nu exista** alte proprietati.

Distanța din axul **ultimei** linii până la cel mai apropiat punct al proprietății beneficiarului este de **6 m la km 125+185, respectiv de 6,68 m, în dreptul km 125+240**

Accesul se va realiza din strada Ronei, pe latura scurta a terenului.

Vizibilitatea **nu este** afectată.

Utilități:

- alimentarea cu energie electrică: racordeare la retea
- alimentarea cu apă potabilă: racordare la retea
- alimentarea cu gaze naturale: racordare la retea
- evacuarea apelor pluviale și menajere: racordare la retea

Cablurile și instalațiile CFR (măsuri pentru protejarea lor): – SCB, TTR, F.O., ELF, LC

SCB- cabluri SAT si cablu de alimentare pe partea stg. La aprox. 6 m din ax CF, h=0.80m

ELF-nu sunt cabluri

TTR-nu sunt cabluri

PRIN PUZ SE PROPUNE reglementarea unei zone de locuit având UTR – LC (locuire) și conversia acestuia în UTR – IS2 (instituții și servicii). Având în vedere necesitatea creării unor obiective de interes public, importante pentru comunitate, se propune reglementarea zonei pentru construirea de instituții de învățământ. În consecință se propune reglementarea zonei de 4510 mp (3310+1200mp) compusă din cele două parcele, cu funcțiunea IS2 – Instituții și Servicii.

Se propune de asemenea asigurarea unui acces facil din strada Ronei și reglementarea circulației interioare conform destinației finale.

Taxa de comisie în valoare de lei +TVA a fost achitată cu nr..... corespunzătoare facturii nr. din data

ALTE CONSTATĂRI:

La comisie au participat:

SEF STATIE JIBOU

OPRIȘ ILIE

[Signature]



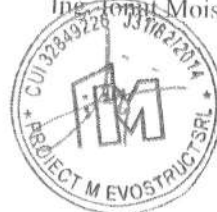
SECȚIA L7 DEJ

FILIP ADINA

[Signature]

BENEFICIAR/ PROIECTANT
PROIECT M EVOSTRUCT SRL

Ing. Ionuț Moisi



SECȚIA CT 3 ORADEA

CHENDE ADRIAN

[Signature]

ELECTRIFICARE- DISTRICTUL JIBOU

NISTOR MIHAEL

[Signature]

SC TELECOMUNICAȚII CFR CLUJ - AGENȚIA CLUJ
ZONA

REVAIC CLAUDIU

[Signature]

- AVIZAT -	
în CTE al Sucursalei REG. CF CLUJ	
NR. 52	din data de 21.11.2022
SECRETAR CTE	

[Signature]

3ef Secție L7 Dej,
Hircea BUREANU

Lipia, 4/2 Arhidoc - Baia Mare
Intersecția Jibou - Somes Oltului
KM 125+180 - 125+300
Conform cu originalul
Verificat, Arh. Ionuț D. MOISI
CF 51396 Jibou,
CF 51407 Jibou

Legendă:

 Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
CF. NR. 54615, NR. CAD. 54615

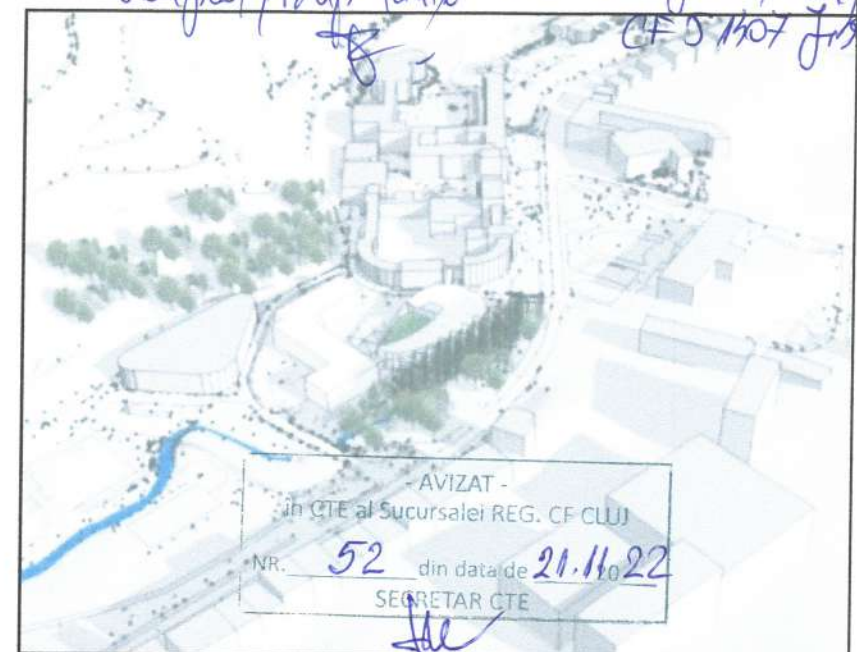
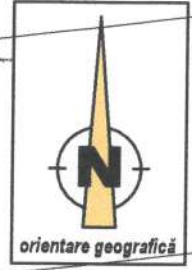
Bilant teritorial

- S.teren = 4.510 mp
- UTRexistent = LC
- UTRpropus = IS2 (instituții și servicii)
- Regim de înălțime admis LC: P+E
- P.O.T. max.admis.LC = 30,00%
- C.U.T. max.admis.LC = 0,90
- *S.construita.existentă = 0,00 mp
- *S.desfasurata.existentă = 0,00 mp
- *P.O.T.existent = 0,00 %
- *C.U.T.existent = 0,00
- *indici care rezultă în urma desființării construcțiilor existente pe amplasament
- Regim de înălțime propus: S/D+P+E
- P.O.T. max.propus.IS2 = 40,00%
- C.U.T. max.propus.IS2 = 1,50
- Înălțime max. streșină/atic = 12,00m
(Înălțimea maximă se calculează în raport cu nivelul cotei ±0,00)
- Supr.spații.verzi = min 20%

Zona de protecție 100m

Zona de protecție 100m

Limita zona CFR



Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

PROIECTANT GENERAL



Nr. 81911A/0001U/RO
Certificat ISO 9001:2015

▲ Arhitectură
▲ Structură
▲ Instalații

▲ Drumuri și poduri
▲ Documentații de urbanism
▲ Design interior/ exterior



Proiect Evostruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

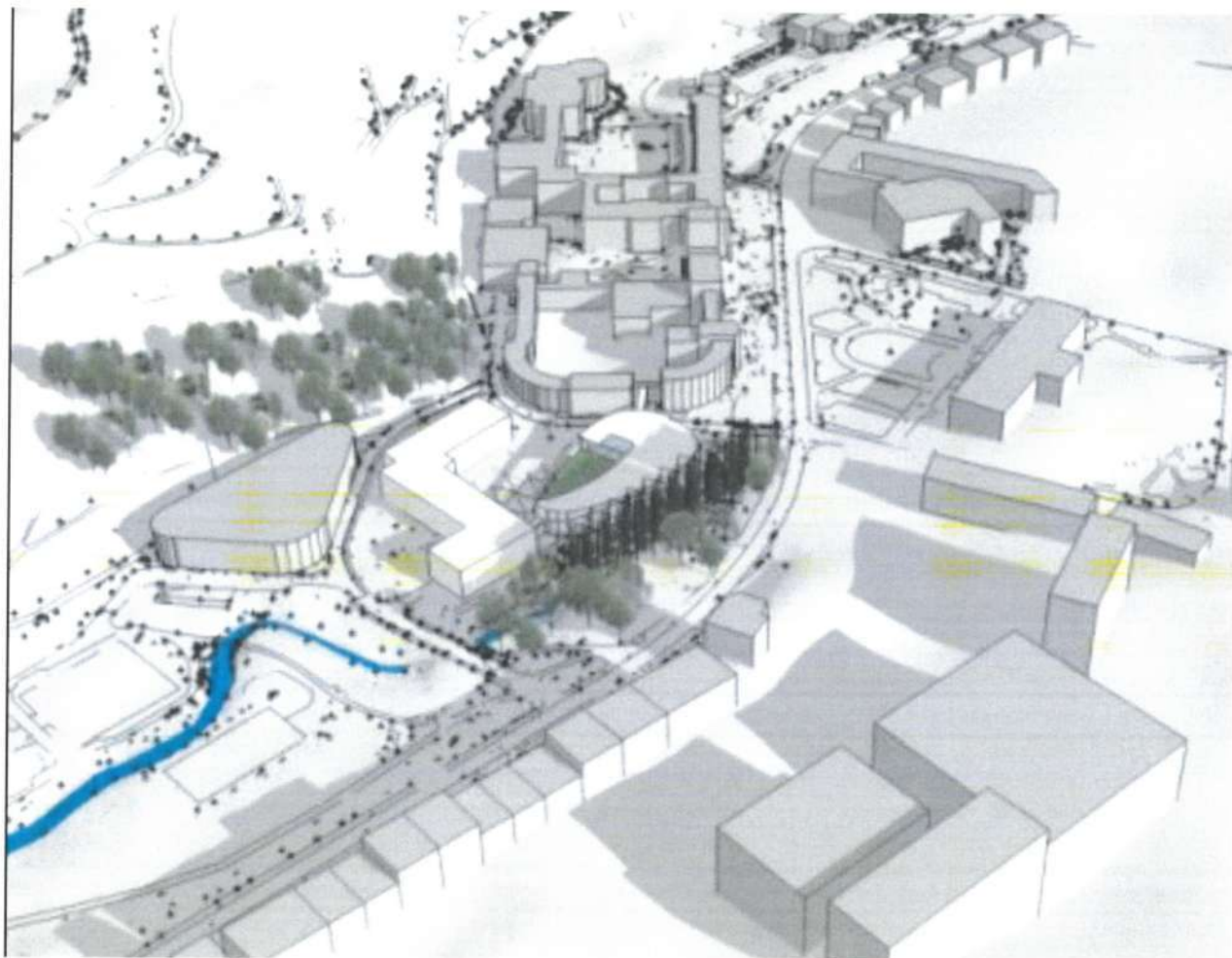
BENEFICIAR	UAT ORAȘ JIBOU Jibou, Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 16, județul Sălaj Telefon (40)260 644 558, Fax (40)260 641 300 http://www.primariajibou.ro e-mail: primaria_jibou@yahoo.com
	
PROIECT NR. 140 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI Amplasament: jud. Sălaj, UAT Oraș Jibou, Str. Ronei
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PLAN DE SITUAȚIE
SCARA 1:1000	A01

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	642662.935	368446.225
2	642665.719	368462.661
3	642665.464	368465.925
4	642720.055	368471.533
5	642770.682	368476.740
6	642774.621	368425.737
7	642771.950	368424.377
8	642772.937	368417.976
9	642712.585	368412.251
10	642716.401	368442.533



CAPITOL A. PIESE SCRISE

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI



ZALAU, 2022

- AVIZAT -
în CTE al Sucursalei REG. CF CLUJ
NR. 52 din data de 21.11.2022
SECRETAR CTE
She



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 103 din 08.09.2022

**În scopul: PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE INSTITUTII SI
SERVICII IN ZONA STRAZII RONEI**

Ca urmare a Cererii adresate de **Orasul Jibou** cu sediul în județul SĂLAJ, orașul JIBOU, satul, sectorul, cod poștal 455200, strada P-ta 1 Decembrie 1918, nr. 16, bloc, sc., et., ap., telefon/fax, email, înregistrată la nr. 10909 din 08.09.2022,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SĂLAJ, orașul JIBOU, satul, cod poștal 455200, strada Ronei, nr. FN, bloc, sc., et., ap., sau identificat prin 54615 Jibou și plan de situație sc 1:500, nr. cadastral 54615,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 379/2015 faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local JIBOU nr. 68/2020,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul este constituit din teren intravilan; Imobilul este situat în intravilanul localității Jibou pe strada Ronei. Imobilul este teren domeniu public, proprietate publică a Orasului Jibou, înscris în CF 54615, în suprafața de 3310 mp și teren proprietate privată conform certificat de moștenitor Nr. 232 / 2013 . Conform PUG în vigoare imobilul se afla în unitatea teritorială de referință LC Jibou, , zonă mixtă de locuințe și activități complementare de comerț și servicii cu regim mic de înălțime maxim P+I sau D+P+M. Imobilul nu este grevat de sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categoria de folosință a terenului este teren arabil. Imobilul se afla în zona "C" de impozitare fiscală a localității Jibou. În zona nu există monumente istorice și nu se afla în zone protejate în acest sens. În zona există utilități apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații. Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențială. Funcțiuni complementare: comerț, alimentație publică, birouri, spații medicale, etc. Utilizări permise: locuințe individuale izolate și cuplate, lucrări tehnico edilitare care deservește funcțiunile de bază, comerț, servicii de alimentație publică, restaurante, sedii de companii și firme, servicii nepoluante pentru întreprinderi și populație, servicii financiar bancare și de asigurări, poșta și telecomunicații, pensiuni turistice, parcaje, etc.

3. REGIMUL TEHNIC

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului: POT (procent maxim de ocupare a terenului): 30%; CUT (coeficient maxim de utilizare a terenului): 0.9 mp Adc/mp teren. Pentru construibilitate parcela va avea front la stradă de min. 12 m. și suprafața de min. 500 mp. Înălțimea maximă a construcțiilor: hmax=9.0 m la streșina pentru toate construcțiile. Aspectul exterior al clădirilor: noile clădiri se vor conforma cu caracterul zonei; plastica arhitecturală reprezentativă zonei. Se va respecta Noul Cod Civil art. 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619. Pentru Completări se va consulta regulamentul de urbanism afișat pe site-ul primăriei Jibou. Se solicitat PUZ pentru conversie UTR în IS - Institutii și servicii.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII IN
ZONA STRAZII RONEI**

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare
și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agentia Pentru Protecția Mediului Salaj**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, eu privesc la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor eu privesc la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial eu privesc la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente eu privesc la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban |

Alte avize/acorduri:

Se vor parcurge etapele informării și consultării publicului conform ordinului M.D.R.P. nr. 2701 din 2010 și a Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCL nr.23 / 27.03.2012. Conform legii 350 / 2001 - urbanism și amenajarea teritoriului, documentația tehnică D.T.A.C. nu se poate întocmi numai după aprobare P.U.Z. ;
-Acord autenticat al proprietarilor moștenitori aferent terenului privat sau contract vânzare cumparate sau act proprietate UAT .

d.2) Avize și acorduri privind:

- | | | |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> securitatea la incendiu | <input type="checkbox"/> protecție civilă | <input checked="" type="checkbox"/> sănătatea populației |
|---|---|--|

d.3) Avizele specifice ale administrației publice centrale și ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- ☒ - Aviz comisie de urbanism
- ☒ - Aviz Poliția Rutieră
- ☒ - Aviz C.F.R.

d.4) Studii de specialitate (1 exemplar original):

- ☒ - Documentație cadastrală în "Stereo 70" cu inventar de coordonate (și pe suport electronic) vizat de O.C.P.I.
- ☒ O.C.P.I. (aviz de începere a lucrărilor topografice și proces verbal de recepție lucrări)
- ☒ - Studiu Geotehnic

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie) ;

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original) ;

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

☐

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de **24 luni** de la data emiterii.

PRIMAR,
Ing. Dan GHIURCO

L.S.



SECRETAR GENERAL,
Maria OPRIS

pentru ARHITECT ȘEF,
Dan OPRIS

Achitat taxa de 0,00 lei, conform chitanței nr. scutit din 08.09.2022.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului DIRECT la data de

În conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

L.S.

Data prelungirii valabilității

Achitat taxa de lei, conform chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct / prin poștă.



Direcția Generală Regională
 a Finanțelor Publice - Cluj Napoca

ROMÂNIA
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

Seria **A** Nr. **1292886**

Denumire/Nume si prenume:

ORASUL JIBOU

Domiciliul fiscal: JUD. SĂLAJ, ORȘ. JIBOU,
PȚA. 1 DECEMBRIE 1918, Nr.16

Emitent

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.): **4494926**

000000000000000000000000488818687

Data atribuirii (C.I.F.): 13.08.1993

C

Data eliberării: 01.02.2018

Cod M.F.P. 14.13.20.99/2

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54615 Jibou

Nr. cerere	41562
Ziua	08
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare
100118870697



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Jibou, Jud. Salaj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54615	3.310	Teren intravilan situat in parcela Teren Strec

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3366 / 27/01/2021		
Act Administrativ nr. TP nr. 22511/78989, din 21/10/2002 emis de Comisia Judeteana Sălaj și documentație cadastrală;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL JIBOU, CIF:4494926, domeniu public	A1
16923 / 06/04/2022		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 42, din 29/03/2022 emis de Orasul Jibou-Consiliul Local;		
B3	Se notează apartenența imobilului de sub A1 la domeniul public al Orasului Jibou	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

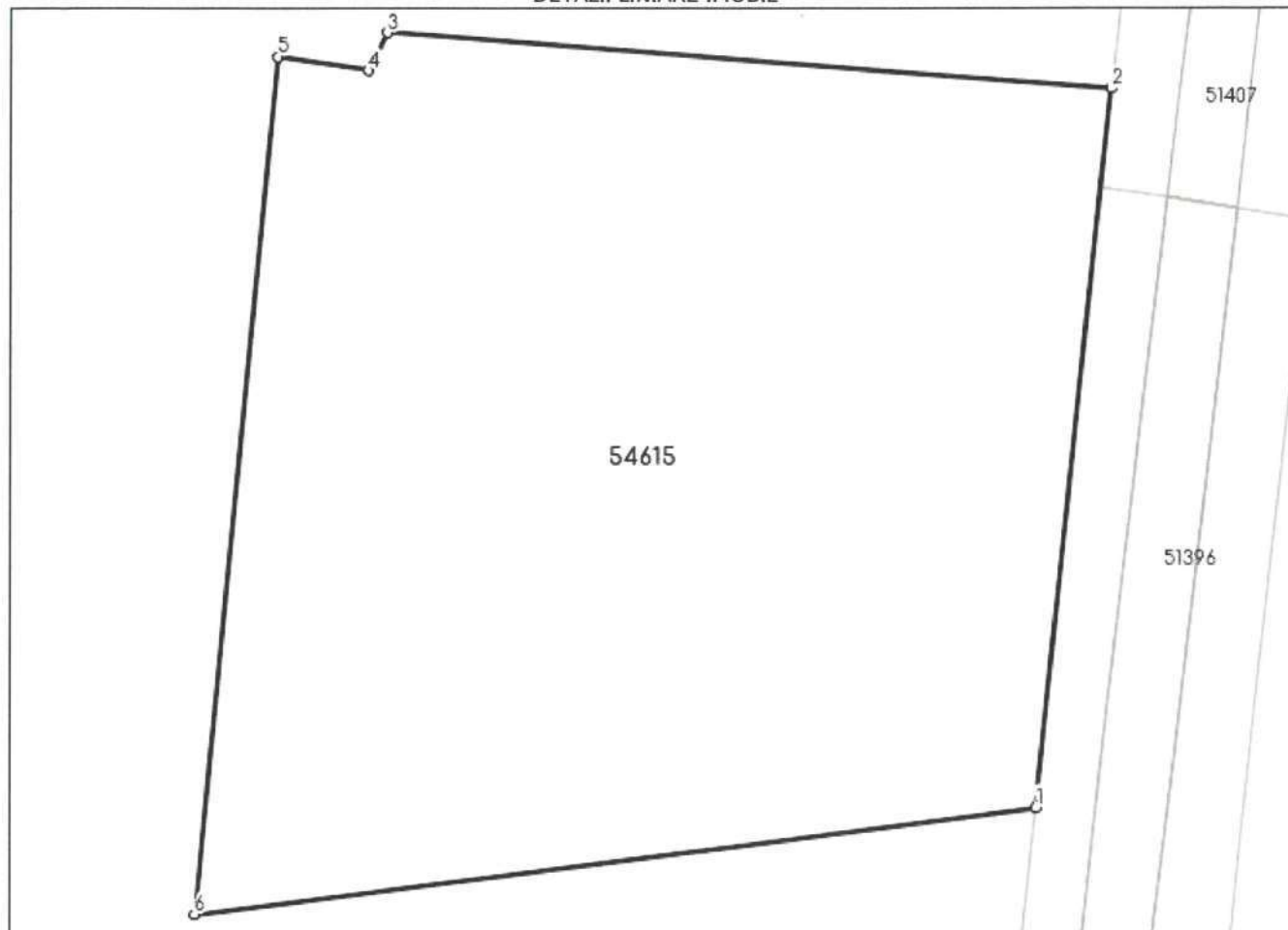
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54615	3.310	Teren intravilan situat in parcela Teren Strec

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.310	-	-	-	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard de beton si plasa de sarma

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	50.894
2	3	51.155
3	4	2.997
4	5	6.477
5	6	60.623
6	1	59.751

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/09/2022, 01:26

R O M Â N I A

BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI **CREȚOI-DAVID & KÖTELES**

SEDIUL : Jibou, str. A. Iancu bl. G-11 apt. 2

Dosar nr. 117/201

Judetul Sălaj

Operator de date cu caracter personal

CERTIFICAT DE MOȘTENITOR Nr. 232/2013

Data 18.07.2013

Crețoi-David Maria, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum încheierea finală respectivă, în baza art. 106 și 115 din Legea nr. 36/1995, republicată, certi următoarele :

De pe urma defunctei **FAZEKAS ROZALIA**, CNP 2191101311241, decedată la data 11.01.2013, fostă cu ultimul domiciliu în orasul Jibou, str. Ronei nr. 21, judetul Sălaj, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori :

Defuncta a fost văduvă.

I. MASA SUCCESORALĂ :

a). bunuri mobile :- nu s-au declarat;

b). bunuri imobile : 1. - **suprafața totală de 1200 mp. teren intravilan**, din care 600 mp. teren arabil și 600 mp. ocupat de curți-construcții, **cu casă de locuit și anexe gospodărești**, moștenire proprietate extratabulară, situat în orasul Jibou, str. Ronei nr. 21, jud. Sălaj, între vecinii : Iacob C. Cale Ferată, Drum și Fabrica de lapte, dobândit prin constituirea dreptului de proprietate în temeiul Legii 18/1991 a Fondului funciar, în baza titlului de proprietate nr. 51/5015, eliberat de Comisia județeană Sălaj pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, la data de 24.03.1993, terenul, și prin construire, edificatele;

2. - **suprafața de 2900 mp. teren extravilan arabil**, proprietate extratabulară, dobândit prin constituirea dreptului de proprietate în temeiul Legii 18/1991 a Fondului funciar, în baza titlului de proprietate nr. 51/5015, eliberat de Comisia județeană Sălaj pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, la data de 24.03.1993, teren situat în hotarul orașului Jibou, jud. Sălaj, în loc numit „Bărc”, între vecinii : Onisie G. la nord, Lungu V. la est, Vale la sud și Mîrgăoan V. la vest.

Notă : diferența de 5800 mp. teren extravilan arabil până la suprafața totală de 8700 mp. teren extravilan arabil înscris în titlului de proprietate nr. 51/5015, eliberat de Comisia județeană Sălaj pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, la data de 24.03.1993, a fost înstrăinat în timpul vieții, conform actului autenticat cu nr. 450/06.12.1999 de Biroul notarului public **Ioan Bolduț**, Jibou, jud. Sălaj.

3. - **suprafața de 5800 mp. teren extravilan arabil**, proprietate extratabulară, dobândit prin constituirea dreptului de proprietate în temeiul Legii 18/1991 a Fondului funciar, în baza titlului de proprietate nr. 51/5010, eliberat de Comisia județeană Sălaj pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, la data de 23.03.1993, teren situat în hotarul orașului Jibou, jud. Sălaj, în loc numit „Bărc”, între vecinii : Hatfaludy A. la nord, Butaș E. la est, drum la sud și Dig la vest.

Natura succesiunii : legală în conformitate cu art. 975 Cod civil

II. MOȘTENITORII :

1. **BOTESCU ANA**, CNP 2391012354735, domiciliată în mun. Timișoara, str. Arieș nr. 20, sc. A, apt. 18, jud. Timis, care a acceptat succesiunea la data de 18.07.2013, în calitate de fiică, cu o cotă de 2/6-a parte din masa succesorală;

2. **FAZECAS ANDREI**, CNP 1450517354721, domiciliat mun. Timisoara, str. Dositei Obradovici nr. 8, sc. A, et. 1, apt. 12, jud. Timiș, care a acceptat succesiunea la data de 08.04.2013, în calitate de fiu, cu o cotă de 2/6-a parte din masa succesorală;

3. **CRÎȘAN ADRIAN**, CNP 1600912311250, domiciliat în orașul Jibou, str. Odorheului nr. 11, jud. Sălaj, care a acceptat succesiunea la data de 11.04.2013, în calitate de nepot de fiică predecedată (MARGARETA), prin declarația înregistrată la data de 16.04.2013 în evidențele RNNEOS cu nr. 92080, cu o cotă de 1/6-a parte din masa succesorală;

4. **CRÎȘAN ADRIANA**, CNP 2680408311242, domiciliată în mun. Zalău, str. Simion Bărnuțiu nr. 63, bl. SB-3, sc. A, apt. 3, jud. Sălaj, care a acceptat succesiunea la data de 11.04.2013, în calitate de nepot de fiică predecedată (MARGARETA), prin declarația înregistrată la data de 16.04.2013 în evidențele RNNEOS cu nr. 92120, cu o cotă de 1/6-a parte din masa succesorală;

Atribuirea în mod distinct a bunurilor s-a făcut în baza actului -----.

Prezentul certificat s-a eliberat în baza hotărârii definitive nr. --- din --- pronunțată de ----.

RENUNȚĂTORI :

Au renunțat la succesiune conform art. 1120 Cod Civil : -----

Sunt prezumați renunțatori la succesiune conform art. 1112 Cod Civil : -----

Sunt străini de succesiune, prin neacceptare : -----

Sunt nedemni, conform art. 958 sau art. 959 Cod Civil : -----

Scutit de impozit în baza art. 77' din Legea 343/17.07.2006 pentru modificarea și completarea Legii 571/2003 privind Codul fiscal.

S-a perceput onorariul de 887 lei cu TVA inclus, cu bonul fiscal nr. 3/11.04.2013 și 25/18.07.2013;

Potrivit art. 254 alin. 5 din Legea 571/2003 Cod Fiscal, **moștenitorii au obligația** să declare în termen de 30 zile la compartimentul de specialitate al Autorității Administrației Publice Locale, bunurile dobândite prin moștenire.

Tehnoredactat la Biroul notarilor publici asociați **Crețoi-David & Köteles**, Jibou, str. A. Iancu bl. G-11, apt. 2, jud. Sălaj, în șase exemplare originale, din care s-au eliberat părții patru exemplare și două exemplare pentru arhiva notarială.

NOTAR PUBLIC,
CREȚOI-DAVID MARIA



Cod verificare



100118870698

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 54615, UAT Jibou / SALAJ, Loc. Jibou

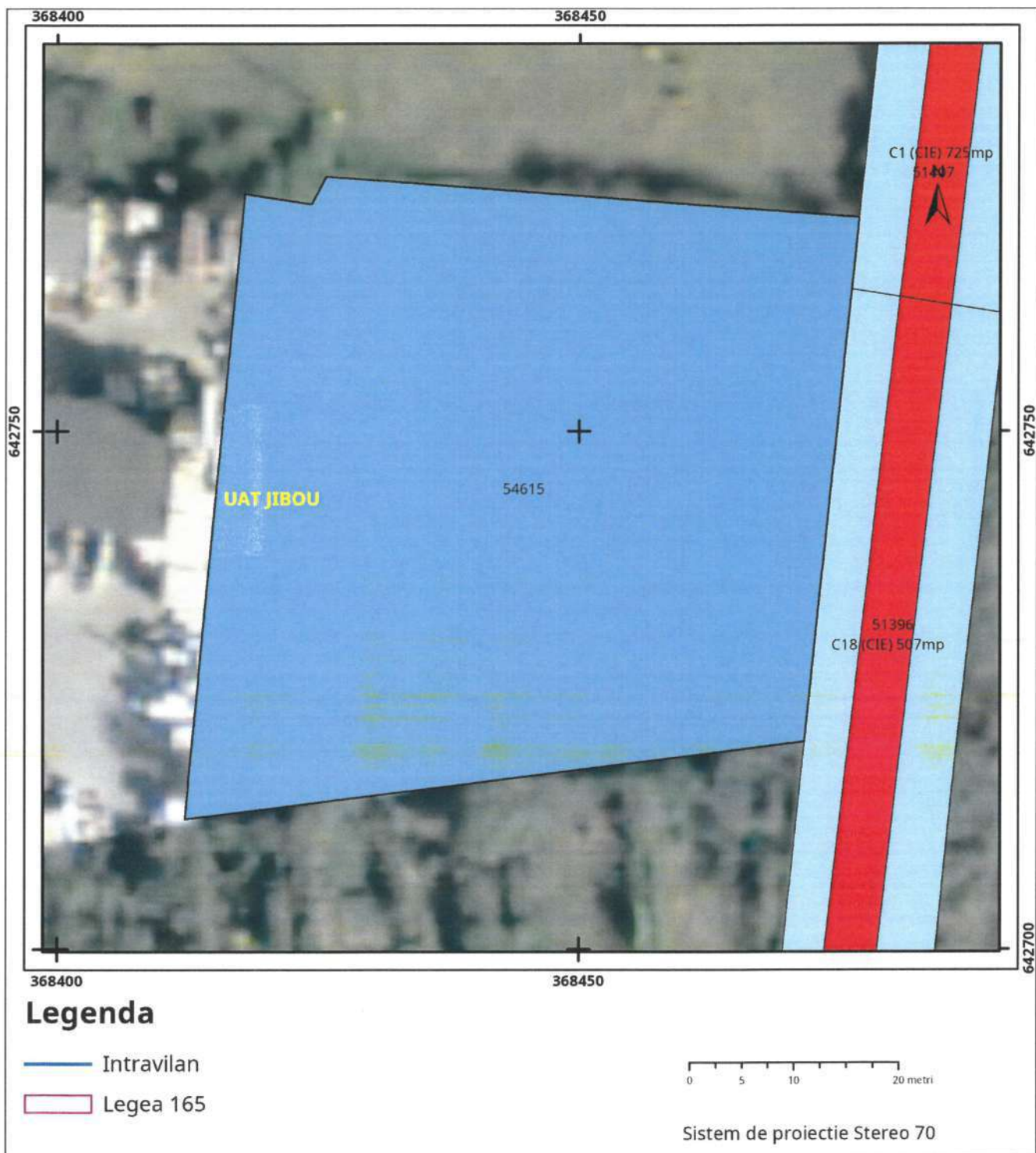
Nr.cerere	41563
Ziua	08
Luna	09
Anul	2022

Teren: 3.310 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 3310mp

Plan detaliu



Semnăt electronică

Codul de verificare din antet poate fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare>



I. FOAIE DE GARDA

PROIECTANT GENERAL

PROIECT M EVOSTRUCT SRL

CUI 32849226; J31/82/2014;

Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

E-mail: office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com;

Tel: 0743.78.83.37



PROIECTANT DE SPECIALITATE

B.I.A. – CARMEN NADASAN

Tel. 0744331157

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU
REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI
SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI

AMPLASAMENT

jud. Sălaj, mun. Jibou, Zona Străzii Ronei

BENEFICIAR

ORAȘUL JIBOU

455200 – Jibou, P-ța 1 Decembrie 1918,

Nr. 16, județul Sălaj

Telefon (40)260.644558,

<http://www.primariajibou.ro>,

e-mail: primaria_jibou@yahoo.com



[Signature]



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei


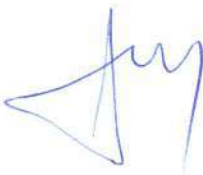

1 LISTA ȘI SEMNATURILE PROIECTANȚILOR

Nr. Crt.	Nume și prenume	Calitate	Specialitatea corespunzătoare	Semnatura și parafa
1	Ionut-Dumitru MOISI	Inginer C.C.I.A.	Sef de proiect Avize și acorduri	
2	Carmen-Mariana NADASAN	Arhitect MEMBRU R.U.R. 	Reglementari urbanistice	
3	Vasile PRODAN	Inginer	Reglementari edilitare	
4	Vlad Cătălin BOGDAN	Topograf autorizat Aut. Seria RO-SJ-F Nr. 0121	Topografie și cadastru	

- AVIZAT -
în CTE al Sucursalei REG. CF CLUJ
NR. 52 din data 21.11.2022
SECRETAR CTE



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei

5	Alexandra ANDREKA	Inginer geolog	Studiu geotehnic	
6	Vlad Adrian PRUNEA	arhitect	Redactare RLU	
7	Cristian- Andrei Moisi	Student Arhitect	Desenat	

- AVIZAT -
în CTE al Sucursalei REG. CF CLUJ
NR. 52 din data 21.11.2022
SECRETAR CTE





2 CUPRINS

CAPITOL A. PIESE SCRISE	1
1 LISTA ȘI SEMNATURILE PROIECTANTILOR	3
2 CUPRINS	5
VOLUMUL I. MEMORIU GENERAL	8
1 INTRODUCERE	8
1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	8
1.2 OBIECTUL LUCRĂRII	10
1.2.1 Solicitari ale temei program	10
1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	11
1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	11
1.3.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.	11
1.3.2 Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	11
2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE	12
2.1 EVOLUTIA ZONEI	12
2.1.1 Date privind evoluția zonei	12
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, reamintite cu evoluția localității	13
2.1.3 Potential de dezvoltare	13
2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE	13
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității	13
2.2.2 Relatiunea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.	13
2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	14
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	14
2.4 CIRCULAȚIA	16
2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz 16	16
2.4.2 Capacități de transport, greutate în fluvența circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități	16
2.4.3 Accesibilitate pe cai rutiere	16
2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriană	17
2.4.5 Accesibilitate pe cai feroviare	17
2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate	18
2.5 OCUPAREA TERENURILOR	19
2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată	19
2.5.2 Relații între funcțiuni	19
2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit	19
2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit	20
2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	20
2.5.6 Asigurarea cu spații verzi	20
2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	20



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei

2.5.8	Principalele disfuncționalități.....	21
2.6	ECHIPAREA EDILITARĂ.....	21
2.6.1	Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz).....	21
2.7	PROBLEME DE MEDIU.....	24
2.7.1	Relația cadrul-natural – cadru construit.....	24
2.7.2	Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	24
2.8	OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	28
3	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	28
3.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	28
3.2	PREVEDERI ALE P.U.G. (PLANULUI URBANISTIC GENERAL).....	28
3.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	29
3.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	29
3.5	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, ÎNDICI URBANISTICI.....	29
3.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	29
3.6.1	Alimentare cu apă.....	29
3.6.2	Canalizare menajeră.....	30
3.6.3	Alimentare cu energie electrică.....	30
3.6.4	Alimentare cu agent termic.....	31
3.6.5	Gospodărie comună.....	31
3.7	PROTECȚIA MEDIULUI.....	31
3.8	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	31
4	CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE.....	32
	VOLUMUL II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU).....	33
1	ROLUL RLU.....	33
2	BAZA LEGALĂ.....	33
3	DOMENIUL DE APLICARE.....	36
4	REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.....	37
5	REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC.....	39
6	REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII.....	40
7	REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.....	41
8	REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	42
9	REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	43
10	REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI REALIZAREA DE ÎMPREJMUIRI.....	44
1	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE.....	45



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei

2	GENERALITATI	45
3	UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR	45
4	CONDITII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR	47
CAPITOL B. ANEXELE REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM		52
1	AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎN FUNCȚIE DE DESTINATIA ACESTORA, ÎN CADRUL LOCALITĂȚII	52
1.1	CONSTRUCȚII ADMINISTRATIVE	52
1.2	CONSTRUCȚII FINANCIAR-BANCARE	53
1.3	CONSTRUCȚII COMERCIALE	53
1.4	CONSTRUCȚII DE CULT	54
1.5	CONSTRUCȚII DE CULTURA	54
1.6	CONSTRUCȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT	55
1.7	CONSTRUCȚII DE SANATATE	55
1.8	CONSTRUCȚII ȘI AMENAJARI SPORTIVE	57
1.9	CONSTRUCȚII DE AGREMENT	57
1.10	CONSTRUCȚII DE TURISM	57
1.11	CONSTRUCȚII DE LOCUINTE	58
2	PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR	59
2.1	DESTINATIA ZONEI ÎN CARE URMEAZĂ SĂ FIE AMPLASATĂ CONSTRUCȚIA:	59
2.2	CONDITII DE AMPLASARE ÎN CADRUL TERENULUI	59
3	ORIENTAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE	62
4	ACCESSE CAROSABILE	64
5	PARCAJE	68
6	SPATII VERZI ȘI PLANTATE	72
CAPITOL C. PIESE DESENATE		74



Volumul I. MEMORIU GENERAL

1 INTRODUCERE

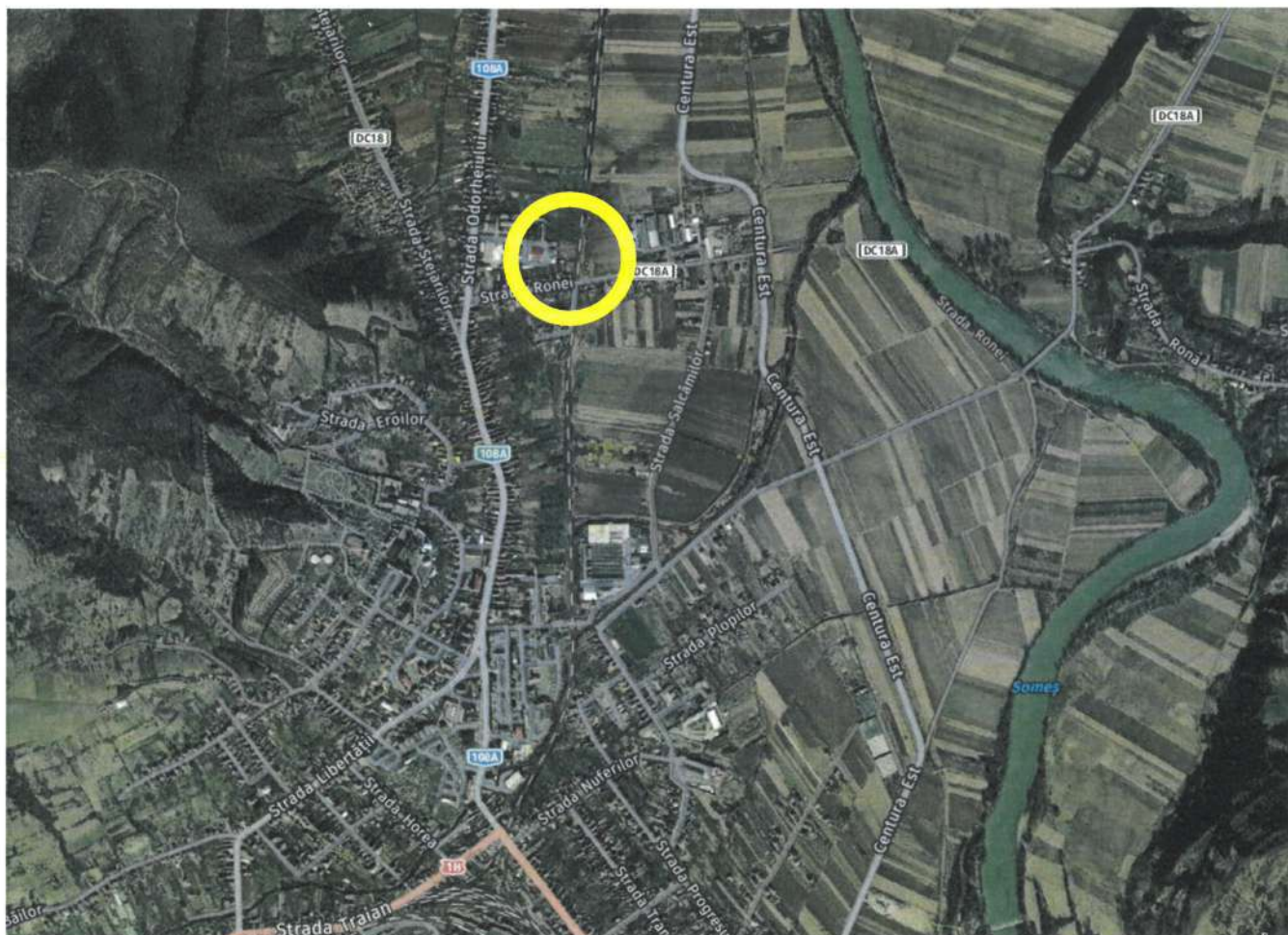
1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

▪ Denumirea lucrării

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI

▪ Amplasament

jud. Sălaj, oraș Jibou, Zona Str. Ronei





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei

▪ **Beneficiar/ Proprietar**

ORAȘUL JIBOU

455200 – Jibou, P-ța 1 Decembrie 1918, nr. 16, județul Sălaj

Telefon (40)260.644558,

<http://www.primariajibou.ro>, e-mail: primaria_jibou@yahoo.com



▪ **Proiectant general**

S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L.

CUI 32849226; J31/82/2014;

Crișeni, Nr. 30, Clădirea C4, jud. Sălaj

E-mail: office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com;

Tel: 0743.788.337

Ing. Ionut Moisi – administrator/ șef proiect



▪ **Subproiectanti, colaboratori**

B.I.A. – CARMEN NADASAN

Tel. 0744.331.157

arh. Carmen-Marian NADASAN – specialist R.U.R. cu drept de semnatura, simbol „D, E”

SC PROFI PROIECT SRL

Tel. 0740.422.794

Ing. Prodan Vasile – inginer instalații reglementări edilitare

SC ZSN CARDINAL SRL

Tel. 0745.300.517

Ing. Alexandra Andreka – inginer geolog

BOGDAN VLAD CATALIN PFA

Tel. 0744.592.058

Bogdan Vlad Catalin – topograf autorizat

▪ **Data elaborării**

Septembrie 2022

▪ **Nr. proiect/ faza de proiectare**

Proiect Nr. 140/2022

Faza Plan Urbanistic Zonal

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 *Solicitari ale temei program*

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare **REGLEMENTARII UNEI ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul solutionării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Amplasamentul studiat, este alcătuit în prezent din terenuri intravilane, proprietatea orașului Jibou CF. NR. 54615 și o proprietate privată (cu certificat de moștenitor), fiind situat în orașul Jibou, zona Str. Ronei. În prezent pe terenul de amplasament există 2 construcții – casă de locuit și anexă – care urmează a se desființa.

Documentația de urbanism presupune reglementarea unei zone de locuit având UTR – LC (locuire) și conversia acestuia în UTR – IS2 (instituții și servicii). Având în vedere necesitatea creării unor obiective de interes public, importante pentru comunitate, se propune reglementarea zonei pentru construirea de instituții de învățământ. În consecință se propune reglementarea zonei de 4510mp (3310+1200mp) compusă din cele două parcele, cu funcțiunea IS2 – Instituții și Servicii.

Se propune de asemenea asigurarea unui acces facil din strada Ronei și reglementarea circulației interioare conform destinației finale. Accesul și alea carosabilă va fi amplasată înafara zonei de siguranță a căii ferate (min. 20m din ax). Amplasamentul este considerat oportun datorită poziției, cu acces facil către artere principale din oraș.

Planul urbanistic zonal consta în aprofundarea și rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice și estetice din zona studiata, rezultate din analiza situatiei existente și solutionarea disfunctionalitatilor inerente, rezultate din tema de proiectare, în vederea amplasarii constructiilor prevazute a se realiza în zona studiata și incadrarea solutiei adoptate în ansamblul natural. Se urmareste analizarea și solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare functionarii în bune conditii a unei zone de instituții și servicii.

Problemele urmarite sunt :

- protecția mediului și a vecinatatilor;
- rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;
- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelare și racordare cu cea existentă în zona;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.2.2 *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată*

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Jibou, aprobat prin HCL nr. 68/2020, acesta se află în unitatea de referință **LC** - Zona locuințelor individuale mici cu regim max. de înălțime P+1. Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției, intrucat se află în zona periurbană a orașului, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

1.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

1.3.1 *Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.*

- Planul Urbanistic General al orașului Jibou
- Ortofotoplanuri – furnizate de O.C.P.I. Sălaj

1.3.2 *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.*

- Studiul topografic

Pentru evidențierea amplasamentului s-au executat măsuratori topografice.

- Studiul geotehnic

Pentru evidențierea din punct de vedere geotehnic a amplasamentului s-a executat un studiu geotehnic. Cercetarile efectuate pe teren au pus în evidență natura terenului de fundare din amplasment, datele privind regimul apelor subterane, caracteristici fizico-mecanice ale terenului și aprecieri asupra stabilitatii generale a amplasamentului.

Din punct de vedere climatic amplasamentul este situat într-o zonă cu climă temperat continental moderată și se caracterizeaza prin următoarele elemente:



- temperatura medie multianuala 9,5°C;
 - precipitații medii anuale de peste 630 l/mp;
 - vânturile au direcție schimbatoare, frecvența anuală cea mai mare având din direcția sud-est, schimbările de direcție fiind influențate de configurația terenului.
- Din punct de vedere al geologiei amplasamentul nu prezintă declivități semnificative, nefiind prezente urme ale unor deplasări sau alunecări în zonă.

Date statistice:

- Recensământul populației
- Fișa localităților

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1 EVOLUTIA ZONEI

2.1.1 Date privind evoluția zonei

Orașul Jibou este amplasat în partea de nord-est a regiunii istorice Crișana, la limita cu regiunea Transilvania, în partea de nord-est a județului Sălaj, pe malul stâng al râului Someș, la confluența acestuia cu Agrijul. Se găsește la o distanță de 25 km nord-est de municipiul Zalău, reședința administrativă a județului Sălaj, de care este legat prin drumul național 1H și drumul județean 108A, precum și de calea ferată.

În componența administrativă a orașului Jibou intră și patru sate: Cuceu, Husia, Rona și Var. Ca unitate administrativă, se învecinează cu comunele: Someș-Odorhei spre nord, Creaca spre sud, Mirșid spre vest și Surduc spre est.

Teritoriul orașului Jibou este așezat în sudul Depresiunii Guruslău. În cea mai mare parte se întinde pe terasa a doua a Ronei, care este de fapt și cea mai mare ca întindere, dar și în lunca Ronei și pe terasa a treia a acestuia. Satele Rona și Husia sunt așezate pe niște poduri de terase, situate pe dreapta Ronei. Satul Cuceu s-a dezvoltat de-a lungul Văii Fânațelor, afluent pe stânga al Văii Sărate, iar satul Var pe terasa a doua și a treia a Ronei, dar o parte și în lunca acestuia. Din punct de vedere fizico-geografic, orașul este mărginit spre vest de Dealurile Sălajului (338 m altitudine în hotarul Cuceului), spre est de Culmea Prisnelului (cu altitudinea de 438 m în Piscuiul Ronei), spre sud de Dealul Dumbrava (558 m altitudine), Depresiunea Agrijului și interfluviul Agrij–Almaș, iar spre nord de șesul neted al Depresiunii Guruslău. Piscuiul Ronei, cunoscut de localnici și ca Țugluiu Turbuțai sau Dealul lui Racoți (maghiară: *Rákóczi-hegy*) este un masiv prezent pe lista națională a rezervațiilor naturale, datorită bogăției de fosile provenite în special din sedimente marine terțiare. De altfel, aici au fost descoperite și rămășițe mai vechi: coaste și dinți de dinozauri de la sfârșitul Cretacicului.

2.1.2 *Caracteristici semnificative ale zonei, realtionate cu evolutia localității*

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Jibou, aprobat prin HCL nr. 68/2020, acesta se află în unitatea de referință LC - Zona locuințelor individuale mici cu regim maxim de înălțime P+1.

2.1.3 *Potential de dezvoltare*

Amplasamentul, prin poziționarea sa, se dovedește propice investiției, neproducând nici un fel de disconfort vecinătăților. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosfera sau în sol.

2.2 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Conform Planului de încadrare în zonă (plansa U01), terenul aflat în studiu este situat în intravilanul orașului, cu acces carosabil direct din Str. Ronei, reglementată în prezent și amenajată.

Amplasamentul studiat, este alcătuit în prezent din terenuri intravilane, proprietatea privată a persoanelor fizice și a UAT Oraș Jibou. Poziția generală a amplasamentului este situată pe zona periurbană a orașului.

2.2.2 *Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.*

Intrucât administrația publică locală dorește realizarea unor obiective importante de interes public în această zonă, a fost necesară întocmirea unui plan urbanistic zonal prin care să se studieze aceste aspecte, iar în viitor amplasarea construcțiilor propuse, dotarea cu utilități, a vecinătăților și a tuturor condițiilor de funcționare în scopul solicitat.

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.3.1 *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale*

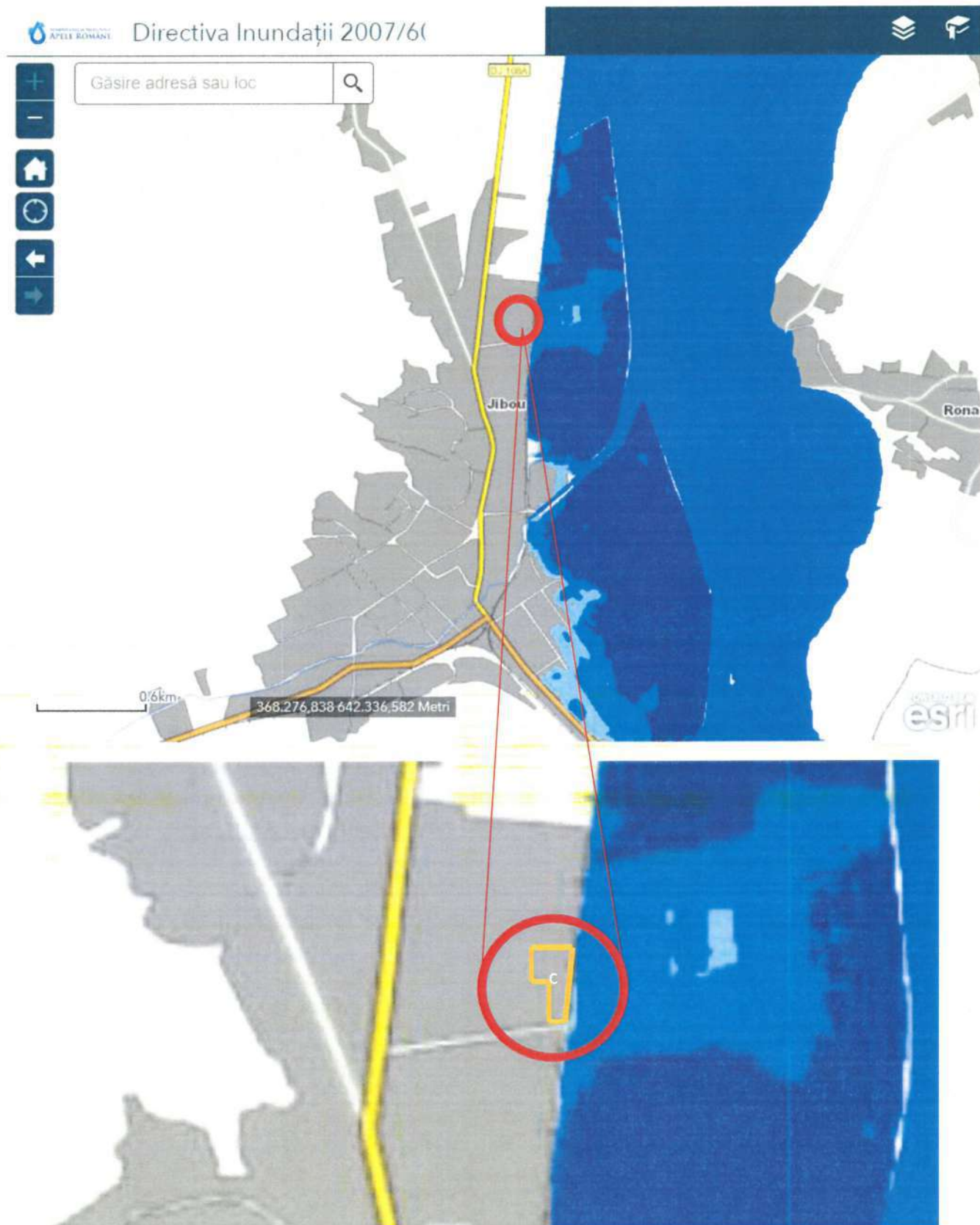
Din punct de vedere geografic, județul Sălaj este o zonă de dealuri și depresiuni situate pe cursul vailor Almasului, Agrijului, Somesului, Crasnei și Barcaului. Zona montană este reprezentată în partea de Sud-Vest prin două ramificații nordice ale munților Apuseni: culmile Mesesului cu Varful Magura Priei (996 m.) și Plopisului cu Varful Magura Mare (918 m). Depresiunile au o largă răspândire pe teritoriul județului și reprezintă importante zone agricole de concentrare a așezărilor.

Principală caracteristică a rețelei hidrografice a Sălajului este relativa uniformitate a repartitiei râurilor pe întregul teritoriu, cu o foarte slabă prezență a rețelei lacustre naturale, dar cu apariția din ce în ce mai des a lacurilor artificiale. Raurile Somes, Crasna, Barcau, Almas, Agrij și Sălaj reprezintă principalele ape curgătoare din județ. De asemenea, pe raza județului se află și Lacul de acumulare Varsolt de pe cursul râului Crasna. Râul Crasna (maghiară: Kraszna) izvorăște din Munții Apuseni, străbate Dealurile de Vest și Câmpia de Vest din România, varsându-se în Tisa, pe teritoriul Ungariei. Crasna este principalul râu ce izvorăște de pe teritoriul județului Sălaj, din înseuarea Osteana între Munții Meses și Munții Plopis. Râul propriu zis se formează la confluența brațelor Cizer și Valea Boului. Unele studii, inclusiv cadastrul apelor, consideră Râul Cizer ca reprezentând cursul superior al râului Crasna. În continuare râul se îndreaptă spre nord până la Varsolt, de unde pentru a ocoli cristalinul din Dealurile Silvaniei (Magura Simleului), o ia spre vest, ca apoi să se îndrepte din nou spre nord, traversând defileul epigenetic între localitățile Simleu Silvaniei și Uileacu Simleului, ieșind din județ la Dersida. Râul Crasna își continuă cursul pe teritoriul județului Satu Mare până la ieșirea din țară pe la Berveni, spre Mátészalka, Ungaria, varsându-se apoi în râul Tisa.

Conform hărții de hazard și de risc la inundații, amplasamentul studiat nu prezintă amenințări din acest punct de vedere.



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei



Se vor respecta măsurile de prevenire, protecție și atenuare a riscului la inundații, precum și condițiile de autorizare ulterioare a obiectivului de investiție impuse de către avizator și coroborate cu legislația și normele tehnice în vigoare.

Tendința generală este de dezvoltare și aliniere la cerințele normelor U.E. privind mediul de viață al populației, dar și dezvoltarea în sectorul comercial, prin atragerea de investitori în zonă.

2.4 Circulația

2.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz

Orașul Jibou este conectat de capitala țării la nivel rutier, dar și cu ajutorul căii ferate. Accesibilitatea rutieră ca distanță-timp este una slabă, în absența realizării Autostrăzii Transilvania. Durata unei călătorii către București este de aproximativ 8-10 ore, în vreme ce Budapesta este accesibilă în jumătate din timp (4-5 ore).

Cât despre conectarea feroviara cu București, cea mai scurtă călătorie cu trenul durează aproximativ 11 ore (Jibou-București Nord).

Conectarea aeriană nu este directă, orașul neavând aeroport.

2.4.2 Capacități de transport, greutăți în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Din perspectiva accesibilității, poziționarea orașului Jibou în regiunea de Nord-Vest nu este ideală. Între regiunile de dezvoltare ale României, regiunea de Nord-Vest se caracterizează printr-o accesibilitate și mobilitate redusă.

2.4.3 Accesibilitate pe cai rutiere

Principala arteră de circulație, de curând reabilitată, care străbate pe o distanță de peste 10 km teritoriul administrativ al orașului, (între pozițiile kilometrice 90+920 m și 101+200 m.) este D.N. 1H care face legătura cu localitățile Zalău și Dej din județul Cluj, trecând prin Jibou și Var. DJ 108 A ce străbate numai localitatea Jibou, face legătura la sud prin com. Creaca spre localitatea Românași și D.N. 1F iar spre nord spre mun. Baia Mare. Legătura satului Cuceu cu orașul se face prin intermediul drumului comunal D.C. 20

care duce mai apoi spre satul Dobrin. Celelalte două sate aparținând UAT Jibou, sunt Rona și Husia, legate de localitatea Jibou prin intermediul drumului D.C. 18 A, care spre comuna Năpradea, face legătura cu satul Someș Guruslău.

Traseul viitoarei autostrăzi A3, proiect aflat în faza de implementare, va îmbunătăți conectivitatea municipiului Zalău către: centrul Transilvaniei și municipiile Cluj-Napoca, Targu Mures, Sighisoara, Brasov; Bucuresti și granita de sud; Municipiul Oradea, vestul țării, cu acces spre Europa Occidentala.

2.4.4 Accesibilitate pe cale aeriana

Regiunea de Nord-Vest dispune de un număr mare de aeroporturi comparativ cu alte regiuni europene însă acest lucru se datorează mobilității reduse intraregionale. În regiune există un număr de 4 aeroporturi: Cluj-Napoca, Oradea, Baia Mare și Satu Mare, dintre care primele trei sunt cuprinse în rețeaua TEN-T globală. Dintre acestea, Aeroportul Internațional Cluj-Napoca joacă un rol deosebit de important la nivel regional, preluând peste 90% din traficul total de pasageri. Traficul internațional de pasageri deține peste 80% din total pasageri, restul de aproape 20% fiind pasageri pe rute interne, fapt care atestă potențialul de „hub” pentru jumătatea nordică a României a acestui aeroport.

2.4.5 Accesibilitate pe cai feroviare

Orașul Jibou este traversat de calea ferată fiind unul dintre cele mai importante noduri de circulație de acest gen, cu legături spre municipiile Baia Mare, Dej și Zalău.

Transporturile feroviare au avut un rol major în evoluția social-economică a orașului și continuă să joace un rol deosebit de însemnat, localitatea fiind de-a lungul anilor, în centrul de interes al primei revoluții industriale de la sfârșitul secolului XVIII și în aproape tot secolul XIX.

Prima linie de cale ferată din județul Sălaj a fost cea pe traseul Jibou – Zalău – Șarmășag – Tășnad - Carei, fiind realizată în perioada anilor 1881- 1918 și reprezentând și acum principala conexiune feroviară a Sălajului cu nord-vestul României. Rețeaua de cale ferată din județul Sălaj care însumează 308,7 km. (din care 233,639 km cale simplă și 74,814 km cale dublă), este din păcate până în prezent, în totalitate neelectrificată.

Ambele linii de cale ferată existente, Linia de cale ferată principală Dej – Jibou – Baia Mare – Satu Mare și respectiv Linia de cale ferată secundară: Jibou – Zalău – Șarmășag – Carei, trec după cum lesne se poate observa prin orașul Jibou, cu toate

beneficiile care decurg. în județul Sălaj exista 183 de kilometri de linii de cale ferată, în totalitate linii cu ecartament normal, în totalitate neelectrificate. Dintre acestea, 150 de kilometri sunt cu o cale iar 33 de kilometri cu două cai. Conform strategiei de dezvoltare a cailor ferate, cuprinsă în HGR nr. 817/2005, în județul Sălaj, în perioada 2007-2013, nu au fost prevăzute lucrări de investiții importante în domeniul feroviar. Gara din Jibou este propusă spre reabilitare și modernizare, fiind în curs de realizare studiul de fezabilitate și celelalte studii necesare investiției.

Dezvoltarea în mica măsură a lucrărilor de întreținere a infrastructurii și modernizare a materialului rulant (învechit și insuficient atât din punct de vedere cantitativ, cât și calitativ), a alterat în mod semnificativ transportul feroviar, atât din punct de vedere al calitatii, cât și al siguranței, infrastructura feroviara situându-se sub nivelul standardelor Uniunii Europene.

2.4.6 Lucrări propuse, în limita zonei studiate

Se modernizează circulația conform documentațiilor întocmite pentru această zonă, pentru a putea realiza conexiuni atât la nivel auto, cât și pietonal, dar și în ceea ce privește transportul public (se vor face conexiunile astfel încât traficul generat de noua dezvoltare să nu împiedice traficul de tranzit din zonă etc.). Accesul și aleea carosabilă va fi amplasată în afara zonei de siguranță a căii ferate (min. 20m din axul căii ferate).

Parcarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în spațiile special amenajate în acest sens și în incinta parcelei, respectându-se prevederile HG nr. 525 și a normelor locale.

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012 (Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea vor fi locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, fiind propuse a fi poziționate în proximitatea intrărilor.

Zonele de carosabil se vor executa cu platforme din Beton Armat minim C16/20 și rosturi de tasare, pozate pe un strat compactat de balast cu o grosime de 15 cm, care va fi aplicat doar după decopertarea stratului vegetal.

Zonele de carosabil mai pot fi soluționate și prin executarea unui sistem rutier tot cu o infrastructură din piatră spartă și balast peste care să se aplice beton rutier și strat final.

Pe zonele de extremități cât și în zone evaluate corespunzător pentru descărcarea apelor pluviale se vor prevedea canale pluviale pereate cu grilaj metalic sau prefabricate de beton la partea superioară.

Apele pluviale rezultate din incinta obiectivului sunt ape conventional curate conform NTPA002.

Spatiile verzi vor fi inierbate dupa terminarea lucrarilor și se vor planta arbusti ornamental.

2.5 Ocuparea terenurilor

2.5.1 Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata

În momentul de fata, în vecintatea terenului de amplasament, în partea vestica a acestuia, isi desfasoara activitati societati comerciale (Multicom) și Secția de Pompieri Jibou. În partea estică zona este mărginită de calea ferată (magistrală 400) și apoi de o zonă industrială. Restul vecinătăților sunt reprezentate de zone de locuit (de o parte și alta a Str. Ronei).

2.5.2 Relationari între funcțiuni

Amplasamentul, prin pozitionarea sa, se dovedește propice investiei, neproducand nici un fel de disconfort vecinatatilor. Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimina noxe și substante nocive în atmosfera sau în sol.

2.5.3 Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Jibou, aprobat prin HCL nr. 68/2020, acesta se află în unitatea de referinta LC - Zona locuințelor individuale mici cu regim max. de înălțime P+1.

Indicii urbanistici reglementati astazi, se prezinta astfel:

LC - Zona locuințelor individuale mici cu regim max. de înălțime P+1

P.O.T. max. = 30%

C.U.T. max. = 0,90

Documentația de urbanism presupune conversia zonei în zonă de instituții și servicii IS2. Având în vedere necesitatea creării unor obiective de interes public, importante pentru comunitate, se propune reglementarea zonei și a accesului pe parcelă. În consecință se propune reglementarea zonei în suprafață de 4510mp.

Se propun următorii indici urbanistici:

► **POT: 40%**

► **CUT: 1,50**

2.5.4 Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent, pe terenul de amplasament există 2 construcții – casă și anexe. Acestea se vor desființa după aprobarea PUZ.

2.5.5 Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

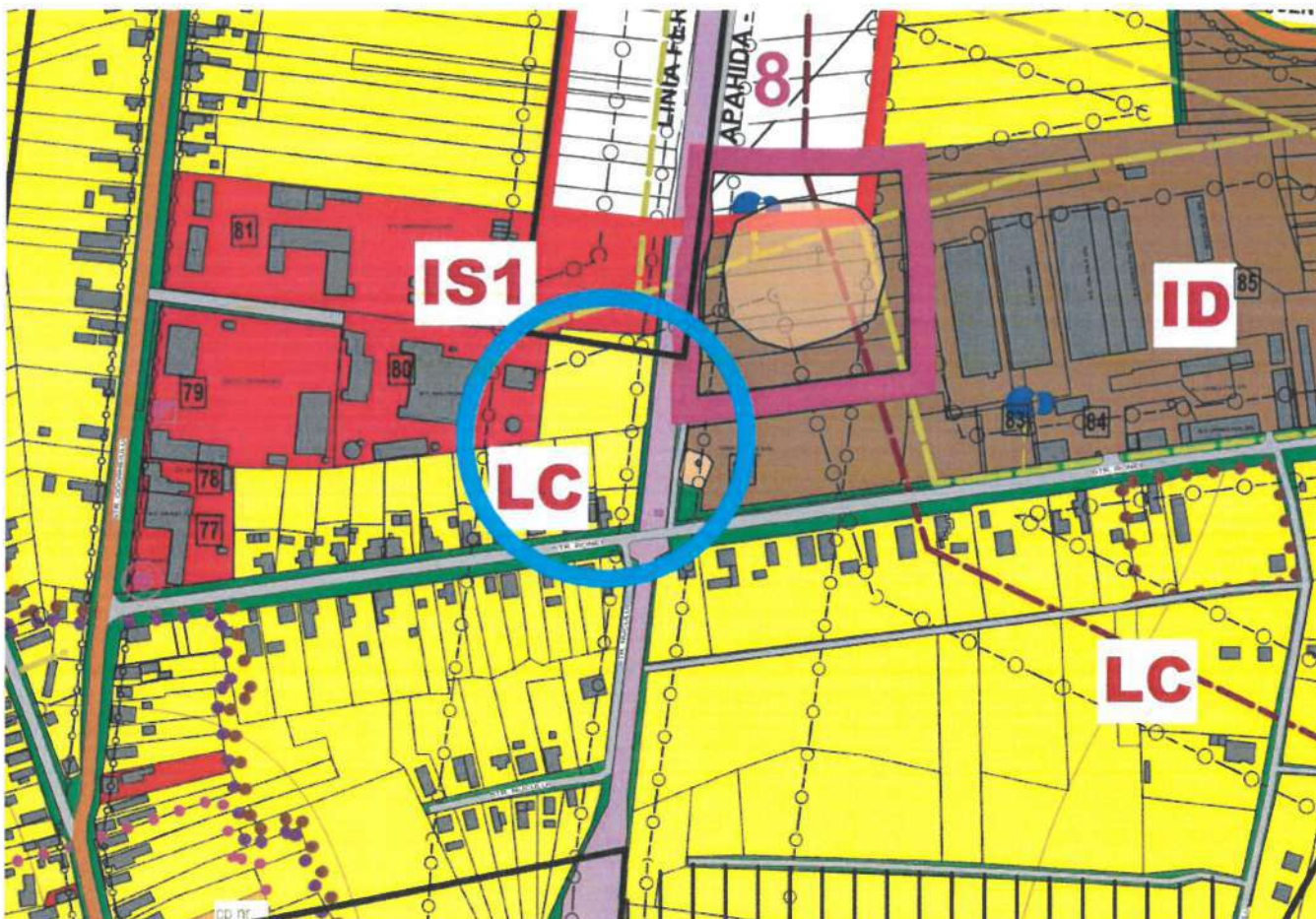
Amplasamentul este considerat oportun prin prezenta unor importante cai de transport rutier și feroviar.

2.5.6 Asigurarea cu spații verzi

Se vor asigura spații verzi conform reglementărilor legale. Pentru amplasamentul studiat se propune asigurarea spațiilor verzi în procent minim de 20%, dar nu mai puțin de 22mp/copil (creșă).

2.5.7 Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona studiată și nici zonele vecine nu sunt evidențiate cu niciun fel de risc natural.



2.5.8 Principalele disfuncționalități

Din analiza situației existente, pentru zona studiată în prezenta documentație, reies următoarele disfuncționalități:

DOMENII		DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		<ul style="list-style-type: none">- amplasamentul se află în zona de protecție și zona de siguranță a căii ferate- accesul pe terenul de amplasament nu este amenajat	<ul style="list-style-type: none">- amplasarea construcțiilor în exteriorul zonei de siguranță (20m din axul căii ferate)- crearea unui acces facil fără crearea unor blocaje la intrare/ ieșire de pe terenul studiat
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		<ul style="list-style-type: none">- fond construit eterogen și dezorganizat- incoerență volumetrică și stilistică	<ul style="list-style-type: none">- studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament- zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z.- asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți- asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT		<ul style="list-style-type: none">- parcela studiată are aspect neîngrijit, aceasta nefiind utilizată în prezent- lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă	<ul style="list-style-type: none">- reglementarea spațiilor verzi pe parcela studiată și stabilirea unui procent minim conform reglementărilor legale 22mp/copil
PROBLEME DE MEDIU		<ul style="list-style-type: none">- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației de tranzit din zonă- nivel ridicat al apelor subterane (-3,80m)	<ul style="list-style-type: none">- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării- reducerea cotei nivelului apelor subterane pentru realizarea lucrărilor infrastructurii
PROTEJAREA ZONELOR	cu valoare de patrimoniu	<ul style="list-style-type: none">- cel mai apropiat sit arheologic este situat la o distanță de peste 20m; peste axul căii ferate	<ul style="list-style-type: none">- se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	<ul style="list-style-type: none">- nu există restricții din punct de vedere sanitar	<ul style="list-style-type: none">- se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse
	cu destinație specială	<ul style="list-style-type: none">- nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială	
	zone poluante	<ul style="list-style-type: none">- nu este cazul	<ul style="list-style-type: none">- se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu

2.6 Echiparea edilitara

2.6.1 Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-dupa caz)

Soluția propusă respectă legislația în vigoare și va fi reprezentată în plansa de Rețele edilitare și în memoriile de specialitate întocmite. Proiectul va respecta avizele operatorilor de rețele edilitare publice din oraș.

Imobilul va fi racordat la utilitățile urbane din zona. Scurgerea apelor pluviale va fi rezolvată în sistemul de canalizare existent în zona.

Obiectivele vor fi racordate la rețelele de utilități, alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare.

a. Modul de asigurare și distribuție al apei potabile

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Ronei, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu De 63 mm, pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. În zona studiată va fi prevăzut un hidrant de tip suprateran cu DN 80 mm. La limita de proprietate, în zona de acces a amplasamentului studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu Dn 50/20 mm, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi racordată clădirea la rețeaua de apă prin intermediul unui racord din conducte de PEID cu De 63 mm, pozat îngropat. Debitul și presiune necesară hidranților interiori de incendiu vor fi asigurate de la rețeaua stradală sau prin stație de pompare cu rezervor de apă montate în clădire.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

b. Modul de asigurare al apei calde curente

Prepararea apei calde menajere din incintă va fi realizată local cu ajutorul centralelor termice.

c. Colectarea și îndepărtarea apelor uzate

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare de incintă vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160/200 mm și cămin de racord la limita de proprietate, în zona de acces.

Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Ronei.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi evacuate pe spațiile verzi situate în vecinătatea construcțiilor. Acoperișul clădirilor vor fi prevăzute cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică/ sistemul de jgheaburi și burlane. Apele pluviale sunt considerate conventional curate și se descarcă direct suprateran. Apele meteorice se pot colecta în bazine de colectare pentru reutilizarea lor. În zonă nu există rețea pluvială.

Apele accidentale provenite de pe suprafetele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseală și/sau rigolelor și evacuate în rigola deschisă amplasată pe Strada Ronei.

d. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea obiectivelor. Din aceste considerente se preconizează realizarea rețelilor de gaz metan în interiorul parcelei și utilizarea acestuia pentru încălzire, prepararea apei calde menajere și prepararea hranei folosind cazane individuale în acest scop. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

e. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Ronei, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzut blocul de măsură și protecție trifazat. De la blocul de măsură și protecție va fi racordat imobilul studiat prin cablu armat de tip cyaby pozat îngropat, pe pat de nisip.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordare emis de furnizorul local.

Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

f. Telecomunicații

Racordul telefonic se va realiza la rețelele existente în zonă.

g. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă în zona studiată.

h. Evacuarea rezidurilor menajere solide

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate în acest sens. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiari cu societatea specializată.

2.7 Probleme de mediu

2.7.1 Relația cadrul-natural – cadru construit

Planul Urbanistic Zonal urmărește ca amplasamentul studiat și încadrarea soluției adoptate să se încadreze armonios în cadrul natural/construit.

2.7.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu prezintă fenomene de riscuri naturale; de asemenea ea este ferită până în prezent de factori poluanți. Nu au fost înregistrate alunecări active sau inundații.

Prin activitatea sa, obiectivul propus nu elimină noxe și substanțe nocive în atmosfera sau în sol. La proiectare și în exploatare se vor respecta prevederile de protecție a mediului prevăzute de legislația în vigoare pentru evitarea poluării mediului prin degajări de substanțe nocive în aer, apă și sol.

În exploatare se va prevedea evitarea riscului de producere a substanțelor nocive sau insalubre de către instalațiile de încălzire și ventilare și crearea de posibilități de curățare a instalațiilor care să împiedice apariția și dezvoltarea acestor substanțe.

Crearea unui mediu higrotermic optim implică asigurarea unei ambianțe termice globale și locale atât în regim de iarnă cât și în regim de vară. Asigurarea mediului hidrotermic trebuie corelată cu asigurarea calității aerului și optimizarea consumurilor energetice.

Igiena evacuării gunoaielor implică soluționarea optimă a colectării și depozitării deșeurilor menajere, astfel încât să nu fie periclitată sănătatea oamenilor.



2.7.2.1 PROTECȚIA MEDIULUI

Sursele de poluare zonala sunt reprezentate, în special, prin produși de ardere a carburanților în motoarele autovehiculelor (surse mobile trafic rutier) - (oxizi sulf, oxizi azot, monoxid carbon, pulberi în suspensie, aldehyde, hidrocarburi volatile, plumb). Influența acestora va fi mult diminuată prin proiectarea de spații verzi. În zona studiată se vor executa plantări de arbori și arbuști, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisageră. Deseurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselecțate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate și sunt detaliate mai jos. Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

Protecția calității apelor:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește minimizarea consumului de apă prin utilizarea rațională a apei, cât și decantarea apelor uzate în rețeaua publică fără poluanți. Pe timpul transportului pământului din excavații nu va curge noroi sau apă cu impurități din sol, astfel încât să nu colmateze gurile de scurgere ale domeniului public. Sursele de poluare pot fi numai în situații accidentale, fisurarea canalizării și infiltrarea suspensiilor din sol, deversarea substanțelor chimice interzise din neglijența personalului necalificat. Pentru evitarea acestora se va instrui tot personalul lucrator, cu normele și legislația în vigoare dar și cei care lucrează sub-anteprenor.

Pe timpul funcționării: Așa cum a fost prezentată la capitolul **Utilități** evacuarea apelor uzate se face prin evacuarea în rețeaua publică strădală. Pentru parcaje, apele pluviale vor fi preluate prin intermediul sistemului de tip Geiger și evacuate în rețeaua de canalizare a orașului. Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.

Protecția aerului:

Pe timpul execuției: Pe timpul execuției se urmărește ca disconfortul creat în timpul săpăturii, din degajarea prafului, să se reducă prin stropiri succesive cu apă a straturilor de sol excavat. Pe timpul transportului pământului din excavații se va acoperi camionul cu o prelată, pentru diminuarea antrenării particulelor de praf. Sursele de poluare pot fi la interior, numai dacă nu se folosesc vopseluri pe bază de apă, dar și din sudura partilor metalice. Pentru evitarea acestora se propune achiziționarea vopselurilor pe bază de apă în proporția cea mai mare, minimizarea degajării compusilor organici volatili, achiziționarea partilor constructive vopsite deja.

Pe timpul funcționării: Sursa de poluare a aerului sunt centralele termice. Se vor monta centrale termice omologate din punct de vedere tehnic și calitativ. Se vor respecta limitele admisibile din legislația în vigoare Ord. 462/1993.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Pe timpul execuției: Sursele posibile de poluare fonica sunt în timpul săpăturii. Se propune respectarea în execuție a regulamentului intern:

- Respectarea programului de funcționare avizat de UAT.
- Minimizarea zgomotului produs de utilaje prin funcționarea rațională, nu se permite staționarea cu motorul pornit.

Sursa de poluare fonica prin zgomot puternic poate fi accidentală, prin scapare, ciocnire, spargere a elementelor de construcții, se va încerca eliminarea prin instruire personalului angajat și subcontractorilor.

Pe timpul funcționării: Singura sursă de poluare fonica poate fi data de instalația de ventilație și instalația de climatizare, echipamente care sunt conform normelor europene din punct de vedere al respectării normelor privind normele de poluare. Se vor respecta limitele admisibile din legislația în vigoare STAS 10009/1988, STAS 6156/1986.

Protecția împotriva radiațiilor:

Nu este cazul

Protecția solului și a subsolului:

Pe timpul execuției: Pentru protecția solului și a apei, în organizarea de șantier se vor efectua următoarele lucrări / măsuri de protecție:

- împrejmuire cu gard a incintei organizării de șantier; delimitarea fizică se va face astfel cu exactitate pentru a nu produce distrugerile inutile de teren;
- alimentarea cu carburanți, repararea și întreținerea mijloacelor de transport și a utilajelor folosite pe șantier se vor face numai la societăți specializate și autorizate;
- se vor evita pierderile de carburanți sau lubrifianți la staționarea utilajelor; astfel ca, toate utilajele folosite vor fi atent verificate zilnic;
- organizarea de șantier va dispune de toalete ecologice, iar constructorul va avea în vedere întreținerea toaletelor ecologice, prin contract cu o firmă autorizată;
- la parșirea incintei organizărilor de șantier, roțile autovehiculelor se vor curăța pe rampa spălare auto;
- constructorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de execuție a lucrărilor impuse prin caietul de sarcini pentru realizarea lucrărilor. Prevenirea oricărei poluări

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei

accidentale prin instruiți periodice și fizic prin utilizarea materialului absorbant ori de câte ori este nevoie.

Pe timpul funcționării: Obiectivul nu poate impacta solul și subsolul decât accidental prin:

- Poluarea spațiului verde de către persoane rău intenționate cu deșeuri solide sau lichide
- Fisurarea rețelei de canalizare prost executată.

Dacă, vor apărea astfel de accidente se vor remedia, iar prejudiciul va fi suportat conform legii. Se va respecta legislația privind poluarea mediului Ord. 756/1997.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Obiectivul nu va afecta ecosistemele terestre și acvatice, în execuție și nici în funcționare.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Obiectivul nu va afecta alte obiective de interes public, zona de locuit, zona de agrement și culturală, pentru că se vor lua toate măsurile de diminuare a surselor de poluare.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Pe timpul execuției: Deșeurile se vor colecta (numai în incinta gospodării de deșeuri înscrisă cu containere special amenajate pentru fiecare tip de deșeu) provizoriu și selectiv, conform HG 856/2002, principalele tipuri rezulate în timpul execuției sunt:

Menajer, ambalaje, plastic, feroase, neferoase, cartoane, material vegetal

Pe timpul funcționării: Din activitățile desfășurate se vor produce deșeuri menajere și deșeuri alimentare generate de zonele incintei. Deșeurile generate se vor depozita local în containere speciale. Deșeurile vor fi preluate de firme specializate, contractate în acest sens. Se va respecta toată legislația în vigoare privind deșeurile L211/2011, HG 856/2002, HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Pe timpul execuției: Se vor utiliza substanțe chimice precum: vopsea, grunduri, vaseline etc. Se încearcă folosirea acestor produse din cele mai ecologice pentru mediu înconjurător dar și protejând personalul angajat. Este interzisă deversarea resturilor de substanțe chimice la canalizare sau direct pe sol, cât și reutilizarea ambalajelor după consumarea produselor.

Pe timpul functionarii: Obiectivul nu va genera substante sau preparate chimice periculoase. Pentru igienizarea și curatarea pardoselilor și a grupurilor sanitare se va utiliza detergent biodegradabil.

2.8 Opțiuni ale populației

Populația din zona nu este afectată negativ de reglementările prezentei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal. Prin elaborarea ei, se contribuie la dezvoltarea urbanistică a zonei și a localității și la crearea de noi locuri de muncă, aspecte importante în contextul actual.

Documentația PUZ va respecta Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul Local de Urbanism și celelalte Legi, Norme și Normative specifice documentațiilor de urbanism.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În conformitate cu prevederile P.U.G., studiul topografic și studiul geotehnic, cât și cu punctele de vedere ale beneficiarului s-au stabilit următoarele necesități :

- protecția mediului și a vecinătăților;
- rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;
- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelație și racordare cu cea existentă în zona;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.

3.2 Prevederi ale P.U.G. (Planului Urbanistic General)

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Jibou, aprobat prin HCL nr. 68/2020, acesta se află în unitatea de referință LC - Zona locuințelor individuale mici cu regim max. de înălțime P+1. Amplasamentul studiat se dovedește propice investiției,

intrucat se află în zona periurbană a orașului, funcțiunile propuse încadrându-se din punct de vedere urbanistic în cadrul localității.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Dupa realizarea investiției, terenurile ramase libere în vecinatatea construcțiilor și a aleilor/platformelor de circulație, vor fi amenajate ca spații verzi, cu gazon, arbori și arbuști.

3.4 Modernizarea circulației

S-a prezentat în capitolul 2.4. – **CIRCULAȚIA**.

3.5 Zonificare funcțională – Reglementari, Bilant teritorial, Indici urbanistici

Amplasamentul studiat, este alcatuit în prezent din terenuri intravilane, proprietatea UAT Oraș Jibou și proprietatea privată a persoanelor fizice. În prezent pe terenului de amplasament sunt construite 2 clădiri – casă și anexă, care urmează a se desființa, după aprobarea documentației de urbanism PUZ.

Documentația de urbanism presupune conversia zonei din zonă de locuit în zonă de instituții și servicii, reglementarea condițiilor de construire și a accesului pe parcelă.

Se propun următorii indici:

► **POT: 40%**

► **CUT: 1,50**

Regim max. de înălțime: S/D+P+E

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă potabilă va fi realizată prin racordare la rețeaua publică existentă pe strada Ronei, printr-un branșament din conducte de PEID Pn 10 bar SDR17 cu De 63 mm, pozat îngropat, la adâncimea minimă de îngheț de 1.00 m. Conform normativelor P118/2-2013 și NP 133-2013, pe rețelele publice de alimentare cu apă vor fi montați hidranți exteriori de incendiu, la distanțe de maxim 100 m. În zona studiată va fi prevăzut un hidrant de tip suprateran cu DN 80 mm. La limita de proprietate, în zona de acces a amplasamentului studiat va fi prevăzut un cămin de apometru, echipat cu contor de apă cu Dn 50/20 mm, clasa de precizie C. De la căminul de apometru va fi racordată clădirea la rețeaua de apă prin intermediul unui racord din conducte de PEID cu De 63 mm, pozat îngropat. Debitul și presiunea necesară hidranților interiori de incendiu vor fi

asigurate de la rețeaua stradală sau prin stație de pompare cu rezervor de apă montate în clădire.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu apă va fi definitivată în urma obținerii avizului de principiu eliberat de către SC Compania de Apă Someș SA.

3.6.2 *Canalizare menajeră*

Canalizarea menajeră va fi realizată prin conducte din PVC de tip KG cu diametrul de 160/200 mm, cu asigurarea curgerii gravitaționale. Pe traseul rețelei de canalizare de incintă vor fi amplasate cămine de vizitare conform prevederilor normativului NP133/2-2013 și SR 3051. Căminele vor fi realizate din elemente prefabricate din beton, prevăzute cu capace de vizitare carosabile. Imobilul va fi racordat la rețeaua de canalizare printr-un racord din conducte de PVC de tip KG cu diametrul minim de 160/200 mm și cămin de racord la limita de proprietate, în zona de acces. Adâncimea de pozare a conductelor va fi de minim 1.00 m. Rețeaua de canalizare propusă va fi conectată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Ronei.

Realizarea racordurilor de alimentare cu apă și canalizare vor fi realizate cu respectarea normelor și normativelor tehnice în vigoare. La realizarea acestor lucrări se vor respecta procedurile de avizare / autorizare ale operatorului serviciului public de alimentare cu apă și canalizare din localitate, SC Compania de Apă Someș SA.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi evacuate pe spațiile verzi situate în vecinătatea construcțiilor. Acoperișul clădirilor vor fi prevăzute cu pante de curgere către receptorii de apă meteorică/ sistemul de jgheaburi și burlane. Apele pluviale sunt considerate conventional curate și se descarcă direct suprateran. Apele meteorice se pot colecta în bazine de colectare pentru reutilizarea lor. În zonă nu există rețea pluvială.

Apele accidentale provenite de pe suprafețele parcajelor vor fi preluate cu ajutorul sifoanelor de pardoseală și/sau rigole și poi evacuate în rigola deschisă din zona de străzii.

Toate apele deversate în rețeaua publică de canalizare vor respecta normele prevăzute în NTPA002 – 2002.

3.6.3 *Alimentare cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică va fi asigurată de la rețeaua de energie electrică existentă pe strada Ronei, prin cabluri armate de tip ACYABY pozate subteran. În zona analizată, la limita de proprietate a amplasamentului studiat va fi prevăzut blocul de

masura și protecție trifazat. De la blocul de măsură și protecție va fi racordat imobilul studiat prin cablu armat de tip cyaby pozat îngropat, pe pat de nisip.

Soluția tehnică de realizare a alimentării cu energie electrică în zonă, va fi definitivată în urma obținerii avizului tehnic de racordate emis de furnizorul local.

Conectarea la rețelele de telecomunicații ale furnizorilor din zonă se va realiza prin trasee de cabluri pozate îngropat.

3.6.4 Alimentare cu agent termic

În zona studiată nu există rețele de energie termică, pentru asigurarea apei calde menajere și încălzirea obiectivelor. Din aceste considerente se preconizează realizarea rețelelor de gaz metan de incintă și utilizarea acestuia pentru încălzire, prepararea apei calde menajere și prepararea hranei folosind cazane individuale în acest scop. În zona amplasamentului studiat există rețea de alimentare cu gaze naturale.

3.6.5 Gospodărie comună

Depozitarea gunoierului menajer se va face în spațiile special amenajate în acest sens. Colectarea resturilor menajere și a diverselor deseuri se face în saci de material plastic, cu sortare prealabilă, transportați la gospodăria de gunoi. Deseurile sunt depozitate în europubele de unde sunt ridicate zilnic, conform contractului încheiat de către beneficiari cu societatea specializată.

3.7 Protecția mediului

Obiectivele propuse nu vor avea un impact negativ asupra mediului.

3.8 Obiective de utilitate publică

Sunt prezentate în planșa corespunzătoare.



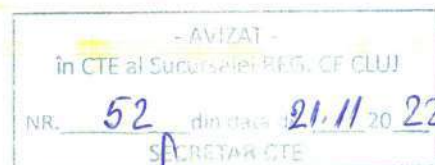
4 CONCLUZII – MASURI în CONTINUARE

Tema proiectului este întocmirea unei documentatii de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare **REGLEMENTĂRII UNEI ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul solutionării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Planul urbanistic zonal consta în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor functionale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și solutionarea disfuncționalităților inerente, rezultate din tema de proiectare, stabilind totodată traseul rețelelor stradale, în vederea amplasării construcțiilor prevăzute a se realiza în zona studiată și încadrarea soluției adoptate în ansamblul natural. Se urmărește analizarea și solutionarea tuturor aspectelor de ordin urbanistic necesare funcționării în bune condiții a unui parc industrial.

În conformitate cu prevederile P.U.G, s-au stabilit următoarele necesități:

- protecția mediului și a vecinătăților;
- rezolvarea funcțională și a relațiilor între obiective;
- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări în localitate și în peisaj;
- organizarea circulației carosabile și pietonale în corelație și racordare cu cea existentă în zona;
- executarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- zonarea funcțională a parcelei.



Intocmit,
arh. Vlad Adrian Prunea



Verificat,
arh. Carmen-Mariana NADASAN





Volumul II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU)

DISPOZIȚII GENERALE

1 ROLUL RLU

R.L.U. este partea documentatiei de urbanism, avand caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și functionare a constructiilor, amenajarilor precum și a echipamentelor edilitare și a infrastructurii pe intreaga zona studiata.

R.L.U. aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza și reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea constructiilor în zona studiata.

La baza elaborarii R.L.U. aferent P.U.Z. stau la baza regulamentul de urbanism aprobat prin HGR 525/1996, republicat și Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin ordinul MLPAT 21/N/10.04.2000. Conform Planului Urbanistic General al Orașului Jibou, terenul este situat în intravilanul localității.

Prezentul regulament reglementeaza modul de construire, de amplasare a constructiilor și echiparea edilitara pentru terenul situat, pe care este propusa amplasarea obiectivului(-elor) prevazut(e) în zona PUZ.

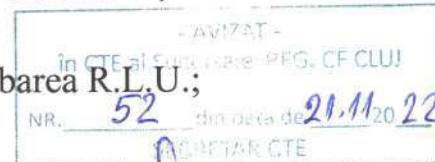
Odata aprobat, Regulamentul Local de Urbanism va constitui act de autoritate al administratiei publice locale și va cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul constructiei.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este valabil pentru o perioada de 10 ani de la data aprobarii lui de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

2 BAZA LEGALA

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., este intocmit cu respectarea urmatoarelor acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile ulterioare;
- HGR nr.525/1996 (republicata), pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- GM-010-2000, ghidul privind metodologia de elaborare și continutul - cadru al P.U.Z.;
- GM-007-2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei

- Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Codul civil;
- Legea nr.50/1991 (republicata), privind autorizarea executării construcțiilor;
- Normele metodologice republicate ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea locuinței nr. 114 /1996 (republicata);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991. republicata, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996. cu modificările ulterioare;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța nr.43/2000 privind protejarea patrimoniului arheologic;
- Legea protecției mediului nr. 137/1995, republicata, cu modificările ulterioare;
- Legea apelor nr, 107/1996, republicata;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 5120/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol, cu modificările ulterioare;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 - Norme de igienă privind modul de viață al populației;
- H.G.R. nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 și HGR nr.36/1996;
- Ordonanța nr.43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- H.G.R. nr.540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei

- Ordonanța Guvernului nr.60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată prin Legea nr.212/1997, cu modificările ulterioare;
- Ordinul 602/2003 pentru aprobarea normelor privind avizarea pe linie de protecție civilă a documentațiilor de investiții în construcții;
- Ordonanța Guvernului nr.47/1994 privind apărarea împotriva dezastrelor aprobată prin Legea nr. 124/1995, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 și O.G. nr. 43/2000;
- Legea 24/2007 Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, actualizată și republicată;
- Legea nr. 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane;
- Ord. de Urgență a Guvernului nr. 713 din 22 oct 2007 privind protecție mediului;
- Legea nr. 47 din 19.03.2012 pt. mod. și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- ORDIN nr. 35 din 10 august 2011 privind aprobarea Condițiilor minime de funcționare a abatoarelor de capacitate mică;
- REGULAMENTUL (CE) NR. 853/2004 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN și AL CONSILIULUI din 29 aprilie 2004 de stabilire a unor norme specifice de igienă care se aplică alimentelor de origine animală;
- ORDIN nr. 180 din 11 august 2006 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind protecția animalelor în timpul sacrificării și uciderii
- ORDIN nr. 57 din 24 iunie 2010 pentru aprobarea Normei sanitare veterinare privind procedura de autorizare sanitară veterinară a unităților care produc, procesează, depozitează, transportă și/sau distribuie produse de origine animală.

Plan Urbanistic Zonal este elaborat pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare **REGLEMENTARII UNEI ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.



3 DOMENIUL DE APLICARE

Amplasamentul studiat, este alcătuit în prezent din Terenuri intravilane, proprietatea orașului Jibou CF. NR. 54615 și proprietate privată cu certificat de moștenitor (d. Fazekas R.), fiind situat în orașul Jibou, zona Str. Ronei.

În prezent, terenul studiat se află în intravilan, iar conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al orașului Jibou, aprobat prin HCL nr. 68/2020, acesta se află în unitatea de referință LC - Zona locuințelor individuale mici cu regim max. de înălțime P+1.

Tema proiectului este întocmirea unei documentații de urbanism, respectiv a unui Plan Urbanistic Zonal, pentru determinarea condițiilor și a reglementărilor necesare **REGLEMENTARII UNEI ZONE DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI**, toate conform legislației în vigoare, în spiritul soluționării corecte a tuturor problemelor urbanistice care pot apărea ulterior.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Condițiile stabilite prin R.L.U. sunt direct corelate cu prevederile PUG referitoare la echiparea tehnico-edilitară, cai de comunicații și zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului se va desfășura după cum urmează:

- Lucrări ce necesită autorizație de construire

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ se va desfășura conform Legii 50/1991 modificată, după cum urmează:

Lucrările de construire, extindere, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z.-ului, la construcțiile private se vor realiza pe baza de certificat de urbanism și autorizație de construire, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale. Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

Executarea lucrărilor de construcții este permisă numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, emisă în condițiile legii, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil – teren și/sau construcții – identificat prin număr cadastral, în cazul în care legea nu dispune altfel.

Construcțiile civile, industriale, inclusiv cele pentru susținerea instalațiilor și utilajelor tehnologice, agricole sau de orice altă natură se pot realiza numai cu respectarea



autorizației de construire, emisă în condițiile prezentei legi, și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa: "Reglementări urbanistice, zonificare" unde sunt stabilite și condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire în teritoriul studiat de Planul Urbanistic Zonal urmează să se desfășoare în cadrul următoarelor principale categorii:

- amenajări de cai de comunicații, echipare edilitară, spații verzi, etc.
- construirea pe teren liber;

Autorizarea acestor categorii de construcții și amenajări urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent.

4 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Protecția factorilor de mediu este unul dintre obiectivele primare ale investițiilor. Conform cerințelor Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea zonei se va face în măsura în care aceasta nu interferează și nu afectează proprietățile învecinate.

Amenajarea zonei din P.U.Z. presupune respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

Deseuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înalturate prin ardere cu foc deschis.
- Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare, dacă este posibil și fezabil.
- Deșeurile care nu pot fi reutilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene;
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.



Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate.

- Se vor respecta condițiile stabilite de autoritățile competente. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomote și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoarea, paleta cromatică etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor și zonelor care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local sau național, se face cu avizul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național.

În cazul în care pe amplasamentul delimitat de prezentul P.U.Z. se constată că apar zone cu potențial arheologic evidențiat întâmplător ca urmare a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică (lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, lucrări agricole) sau ca urmare a acțiunii factorilor naturali (seisme, alunecări de teren, eroziunea solului, etc.) se vor respecta prevederile legislației privind protecția patrimoniului arheologic - Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 - republicată (M. Of. 352/2005) privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național cât și Legea nr. 258/2006 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/2000.

Zone construite protejate

În zona nu există construcții cu valoare de patrimoniu cultural.

Zone cu situri arheologice

În incinta amplasamentului nu există situri arheologice.



5 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

- Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

- Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform prezentului P.U.Z.

- Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezentul P.U.Z. pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

- Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentului P.U.Z. și a documentațiilor tehnice întocmite în acest scop.



6 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Regimul de aliniere este stabilit în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor, de profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și de asigurarea vizibilității.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu construcțiile propuse pastrand posibilitatea evacuării apelor meteorice la canalele existente de îndepărtare a excesului de umiditate.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală. Orice construcție propusă va fi amplasată în afara zonei de siguranță a căii ferate (min. 20m din ax).

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și confortul adecvat funcțiunii, conform anexa nr. 3 din Regulamentul general de urbanism.

- Clădirile vor fi amplasate în conformitate cu retragerea față de aliniament indicată în planșele de reglementări urbanistice.

- Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- Retragerea față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice, zonificare.

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale fiecărei parcele vor respecta prevederile Codului civil și ale prezentului Regulament local de urbanism.

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se vor stabili în baza avizului unității teritoriale de pompieri.

- Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe teren se va face ținând cont de profilul funcțional al clădirilor, în așa fel încât să nu fie umbrite spațiile construcțiilor învecinate care pretind iluminare naturală.

- Amplasarea față de caile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitate vizibilitatea participanților la trafic.

Distanțe minime:

- ▶ Retrageră față de aliniament: min. 5m

- ▶ Retrageră lim. laterale: min. 3m

- ▶ Retrageră lim. posterioară: min. 3m

- ▶ Distanța între clădiri în interiorul parcelei: min. $D=H$ (min. 5m)



7 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piete pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

Accesul pietonal va fi conform astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP.051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate calele pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m lățime. Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de minim 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri;

Stratul de uzură al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate;

Panta cailor pietonale va fi în profil longitudinal max 5% iar în profil transversal max 2%.



Denivelările admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm;

Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm;

Circulații, accese, parcuri și garaje - se va tine seama de standarde pentru lucrari de strazi, nr. 10144/-1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulație trebuie sa respecte profilele transversale caracteristice ale arterelor de circulație și regimul de aliniere propus.

Lucrari de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane, fiind interzise desfaceri ulterioare pentru pozarea lucrarilor subterane.

Executia strazilor și a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii și instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative și standarde.

Pentru toate categoriile de constructii și amenajari se vor asigura accese pentru interventii în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

8 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii de solutii de echipare în sistem individual care sa respecte normele sanitare și de protecție a mediului. Beneficiarul se obliga sa racordeze constructiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica.

Noile bransamente vor fi realizate subteran.

Bransamentele vor tine seama de conditiile și prescriptiile impuse de structura geotehnica a terenului și nivelul apelor freatice.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau în intregime (dacă este cazul), în conditiile contractelor incheiate cu consiliul local.

Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta în intregime de investitor sau beneficiar.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice și alte utilitati aflate în serviciul public sunt proprietatea publica a orașului daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra în proprietatea publica.



9 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Sunt valabile prevederile Regulamentului General de Urbanism, Capitolul III, Secțiunea IV.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare;
- forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism) este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:

- condițiile cadrului natural;
- funcțiunea principală a zonei care sunt amplasate;
- folosința terenului parcelelor;
- regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante, etc);
- accesul pe parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri;
- posibilitățile de realizare a echipării edilitare.

Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare (pană la mobilarea tehnico - edilitară a zonei) conduce la obligativitatea adaptării unor soluții locale (puturi pentru alimentare cu apă și bazine etanșe vidanjabile pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter provizoriu până la realizarea rețelelor edilitare publice (nu se aplică în cazul de față).

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu

mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Înălțimea maximă la streșină/ cornișă (peste cota +0,00):

► **Hmax: 12m - construcții de instituții și servicii conexe**

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei.

Se va respecta caracterul general al zonei și armonizarea noilor construcții cu aspectul clădirilor învecinate (materiale, goluri, registre de înălțime, detalii de arhitectură, conformarea acoperisului și învelitorii, etc.), dar numai în cazul când clădirile existente dispun de valori general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

10 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI ȘI REALIZAREA DE IMPREJMUIRI

Spatii verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 6 la Regulamentul general de urbanism și în conformitate cu prevederile PUZ.

Se vor asigura spații verzi în suprafață minimă de 20%.

Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale;

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.



Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

1 UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cazul teritoriului studiat de Planul Urbanistic Zonal funcțiunile vor fi: construcții pentru instituții și servicii

UNITATI ȘI SUBUNITATI FUNCTIONALE IS – INSTITUȚII ȘI SERVICII

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

IS2 – INSTITUȚII DE ÎNVĂȚĂMÂNT

2 GENERALITATI

Art. 1 – ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII RONEI.

Art. 2 – Funcțiunile admise sunt: construcții de învățământ: învățământ preșcolar - grădinițe, școli primare, gimnaziale, licee, școli postliceale, profesionale, învățământ superior.

Art. 3 – Funcțiunile complementare admise în zona sunt: servicii conexe (ex. magazin alimentar, fast food, simigerie sau similar), circulație pietonală, a ciclistilor și rutieră, parcuri și garaje publice, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară, comerț;

3 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 4 – Utilizări permise : toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament (art. 2 și 3).

Art. 5 – Utilizări permise cu condiții

Funcțiuni permise cu condiții: restaurante și spații pentru jocuri de noroc și pariuri, de orice tip, care comercializează pentru consum băuturi alcoolice, numai la o distanță de min. 100 m. de instituțiile publice (școli, grădinițe, etc.) și lăcașele de cult;

Art. 6 – Utilizări interzise

Sunt interzise următoarele utilizări:

- producție



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei

- industriale
- depozitare
- activități poluante, cu risc tehnologic sau care incomodează traficul;
- activități care utilizează pentru depozitare teren vizibil aparținând circulațiilor publice sau instituțiilor publice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- depozitarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția punctelor special organizate pentru colectare selectivă (sticlă, hârtie, PET, etc)

Art. 7 – Interdicții temporare de construire se stabilesc:

- pana la stabilizarea versanților, pe baza de expertiza geotehnică;
- pe terenurile cu alunecări de teren declansate și cu risc ridicat de alunecări de teren și prabusiri;
- pana la consolidarea / stabilizarea situației, conf. expertizelor geotehnice, respectiv redimensionarea hidraulică;
- pe terenurile cu alunecări de teren stabilizate / risc mediu-mic de alunecări de teren;
- pe terenurile cu tasare activă;
- pe terenurile cu risc de inundare prin: scurgerea apelor de pe versanți / ridicarea nivelului panzei freatice / revarsare;
- poduri subdimensionate dpdv hidraulic;
- pana la elaborarea PUZNP, pentru zone naturale protejate (paduri, parcuri, cursuri de apă, lacuri);
- pana la elaborarea PUZCP, cu avizul DJCPN Sălaj în zonele construite protejate;
- pana la descarcarea terenului de sarcină istorică, în zonele cu patrimoniu arheologic;
- pana la obținerea avizului MAPN, MI, SRI, în zonele limitrofe unităților cu destinație specială;

Art. 8 - Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranță față de caile de comunicație;
- 13 m din ax drum național, pe ambele părți;
- 12 m din ax drum județean / drum ocolitor, pe ambele părți;
- 10 m din ax drum comunal, pe ambele părți;



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
județul Sălaj, orașul Jibou, Zona Străzii Ronei

- 20 m din ecartament cale ferată, pe ambele părți;
- culoare de protecție față de:
- stația de transformare, LEA 220 / 110 / 20 kV;
- antena GSM;
- SRM gaz, magistrală de transport gaz;
- rezervoare de înmagazinare a apei potabile;
- stații de pompare / tratare;
- conductă de aducțiune a apei potabile;
- depozitul de carburanți;

4 CONDIȚII DE AMPLASARE și CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 9 Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 1.000,00 mp și un fronturi la strada de minime de:

- 15m - construcții de învățământ și servicii conexe

Art. 10 Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Amplasarea construcțiilor noi se va face retras față de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranță și protecție a căilor de comunicație. Zona de siguranță pentru caile de circulație:

- 13 m din axul drumului pentru DN;
- 12 m din axul drumului pentru DJ;
- 10 m din axul drumului pentru DC;
- 20 m din marginea ecartamentului pentru CF; pe fiecare parte a acestora.

În cazul amplasării unor obiective, retragerea față de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 5,00 m.

Art. 11 Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor/ unele față de altele

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare, concomitent cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- Clădirile se vor amplasa conform proiectului tehnic de specialitate și avizele ISU
- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic);
- În toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la



o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **5.00 metri**;

- În toate cazurile retragerea față de limita posterioară se realizează conform prevederilor tehnice de specialitate și cu obligativitatea obținerii avizului și conform legislației în vigoare;
- În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât **IS2**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Distanțe minime:

- ▶ Retrageră față de aliniament: min. 5m
- ▶ Retrageră lim. laterale: min. $h/2$ la cornișă (nu mai puțin de 3m)
- ▶ Retrageră lim. posterioară: min. $h/2$ la cornișă (nu mai puțin de 3m)
- ▶ Distanța între clădiri în interiorul parcelei: min. $D=H$ (min. 5m)

Art. 12 Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Se va face astfel încât să asigure iluminatul natural optim în funcție de funcțiunile propuse ale construcțiilor.

Art. 13 Circulații/ accese carosabile

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (pentru loturi obținute în urma unei dezmembrări). În cazul unor parcelări ulterioare, după data aprobării prezentului PUZ, se vor asigura accesuri corespunzătoare, în conformitate cu prevederile HG 525/1996.
- Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;



- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice al persoanelor cu dificultăți de deplasare;

Nota: Toate circulațiile propuse și reglementate prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se vor materializa în teren doar în baza unor proiecte tehnice care să respecte legislația în vigoare și normativele de specialitate, respectiv în urma obținerii autorizațiilor de construire necesare.

Art. 14 Circulații/ acces pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 8%.

Toate caile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m lățime, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant) și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie să fie asigurate cu balustrade de protecție ($h=0,90$ m), sau spațiu verde de siguranță.

Stratul de uzură, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta cailor pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, / în profil transversal max. 2%.

Denivelările admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile între dalele pavajului, sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor încadra în limita aliniamentului stradal; se admite ieșirea din aliniament cu o treaptă de max. 30 cm.

Se interzice reducerea gabaritului trotuarului prin deschiderea spre exterior a ușilor / portilor situate la parterul clădirilor.

Art. 15 Necesarul de parcaje

Totalul locurilor de parcare va respecta NP 051-2012(Revizuire NP 051/2000), din care 4% dintre acestea sunt locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități, și sunt



propușe a fi pozitionate în proximitatea intrărilor, conform planului de situație anexat documentației. Locurile de parcare subterane destinate riveranilor vor fi delimitate față de cele destinate publicului.

Art. 16 Înălțimea maximă a clădirilor

Regim maxim de înălțime:

► **S/D+P+E**

Înălțimea maximă a construcțiilor:

► **Hmax: 12m**

Art. 17 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane.

Art. 18 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile vor fi racordate subteran la rețelele edilitare publice.

- rețelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar dacă nu este posibil se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia;

- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit în locuri vizibile din circulațiile publice;

- se interzice montarea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de bransament (electric, gaz) pe fațadele principale / ganguri;

- orice intervenție asupra rețelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/ subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției;

- orice intervenție la nivelul învelitorii va rezolva concomitent și scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapadă; burlanele se vor racorda la canalizarea pluvială pe sub trotuar;

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și distanțe presupun lucrări de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile tehnice de realizare în zonă este interzisă.



Art. 19 Spații plantate

Spațiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investiției, vor respecta normele locale și se vor amenaja corespunzător.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Art. 20 Imprejmuiri

Parcelele vor putea avea imprejmuiri opace din materiale rezistente și cu gard viu, cu înălțimea de maximum 2,00 m, din care un soclu de circa 0,60 m. Spre strada principală, suprafața imprejmuirilor va fi tratată decorativ.

Nu sunt admise imprejmuiri din balustrii sau elemente din beton prefabricate;

Art. 21 Procentul maxim de ocupare a terenului admis

► POT: 40% - instituții și servicii

Art. 22 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de înălțime)

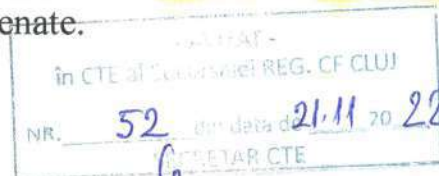
► CUT: 1,50 - instituții și servicii

Regim maxim de înălțime: S/D+P+E

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

U.T.R. - ul este o reprezentare convențională, care constituie suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

U.T.R.-urile se identifică cu subzonele funcționale.



[Signature]

Intocmit,
arh. Vlad Adrian PRUNEA



Verificat,
arh. Carmen-Mariana NADASAN



A01 - PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

suprapunere ortofotoplan

ORAȘUL JIBOU

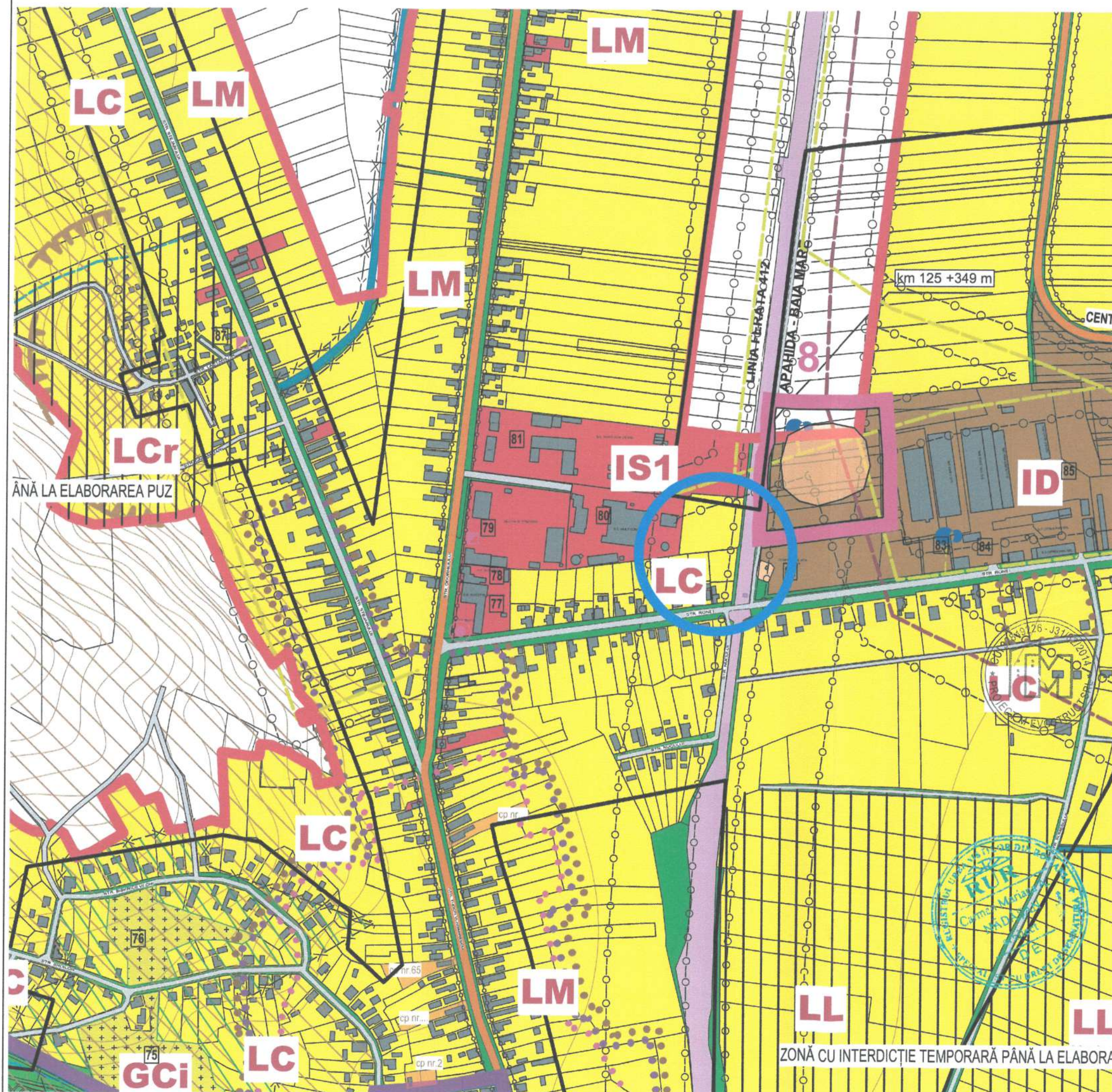
scara 1: 3 000



în CT. 52
21.01.2022

Întocmit:
SC PROIECT M EVOSTRUCT SRL





PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - suprapunere PUG UAT Oraș Jibou -



Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

PROIECTANT GENERAL



- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Instalații
- ▲ Drumuri și poduri
- ▲ Documentații de urbanism
- ▲ Design interior/ exterior

Nr. 01011A/0001UKR/0
Certificat ISO 9001:2015



PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

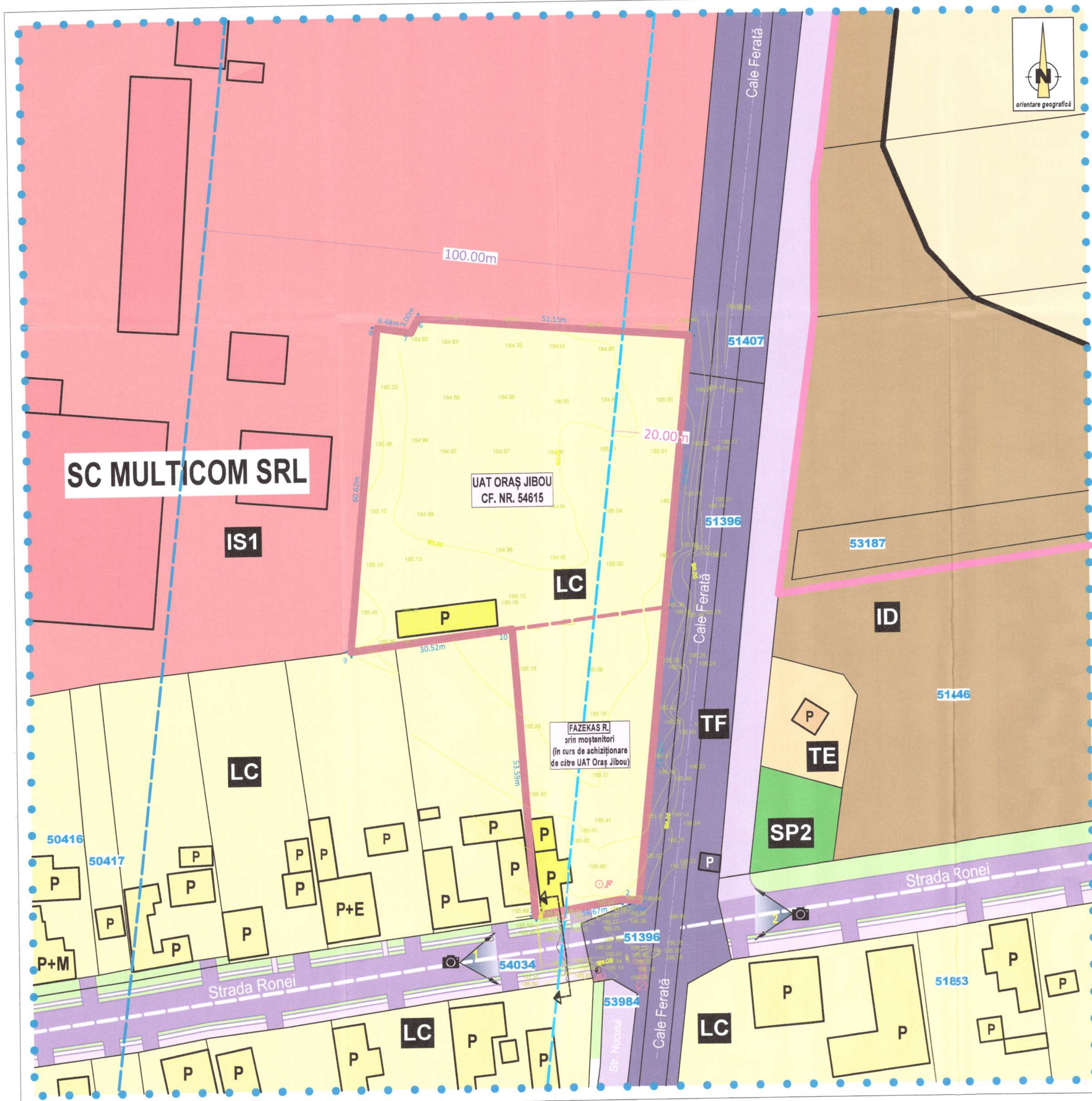
BENEFICIAR	UAT ORAȘ JIBOU
	Jibou, Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 16, județul Sălaj Telefon (40)260 644 558, Fax (40)260 641 300 http://www.primariajibou.ro e-mail: primaria_jibou@yahoo.com

PROIECT NR. 140 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI
	Amplasament: jud. Sălaj, UAT Oraș Jibou, Str. Ronei

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU - suprapunere PUG UAT Oraș Jibou -
SCARA 1:5000	

U02

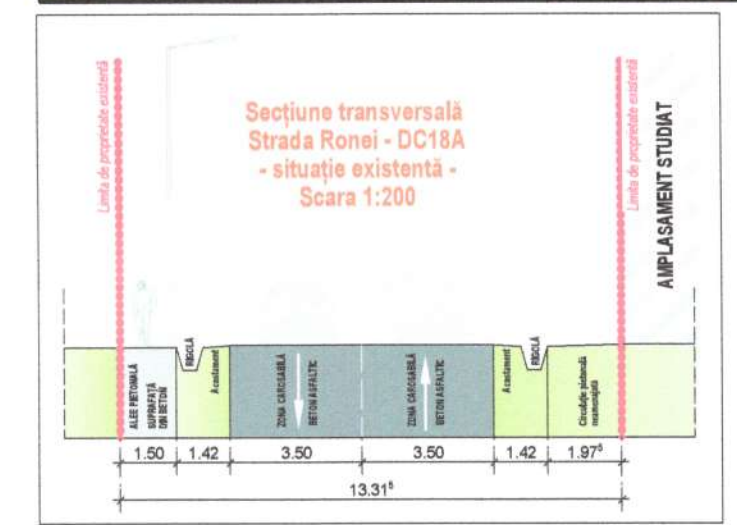


Legendă:

- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 54615, NR. CAD. 54615; prop. privată
- Clădiri existente pe amplasament propuse spre desființare
- LC** Zona locuințelor individuale mici cu regim max. de înălțime P+1
- IS1** Zona instituții publice unități socio-culturale, comerciale și servicii
- TF** Zona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
- ID** Zona pentru unități industriale și depozitare
- TE** Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- SP2** Zona pentru spații verzi de protecție
- Sit arheologic și zonă de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu
- Căi de comunicație rutiere principale - Str. Ronei (beton asfaltic)
- Căi de comunicație rutiere secundare - drum de acces
- Limită zonă de siguranță CFR
- Limită zonă de protecție CFR
- Puncte realizare fotografii
- Stâlpi de iluminat
- Fântână
- Tablou electric
- Canal
- Firidă gaze naturale
- Semnalizare trecere cale ferată

Bilant teritorial

S.teren = 4.510 mp
UTRexisten = LC
Regim de înălțime admis: P+E
P.O.T. max.admis.LC = 30,00%
C.U.T. max.admis.LC = 0,90
S.construita.existentă = 180 mp
S.desfasurata.existentă = 180 mp
P.O.T.existent = 3,99 %
C.U.T.existent = 0,04



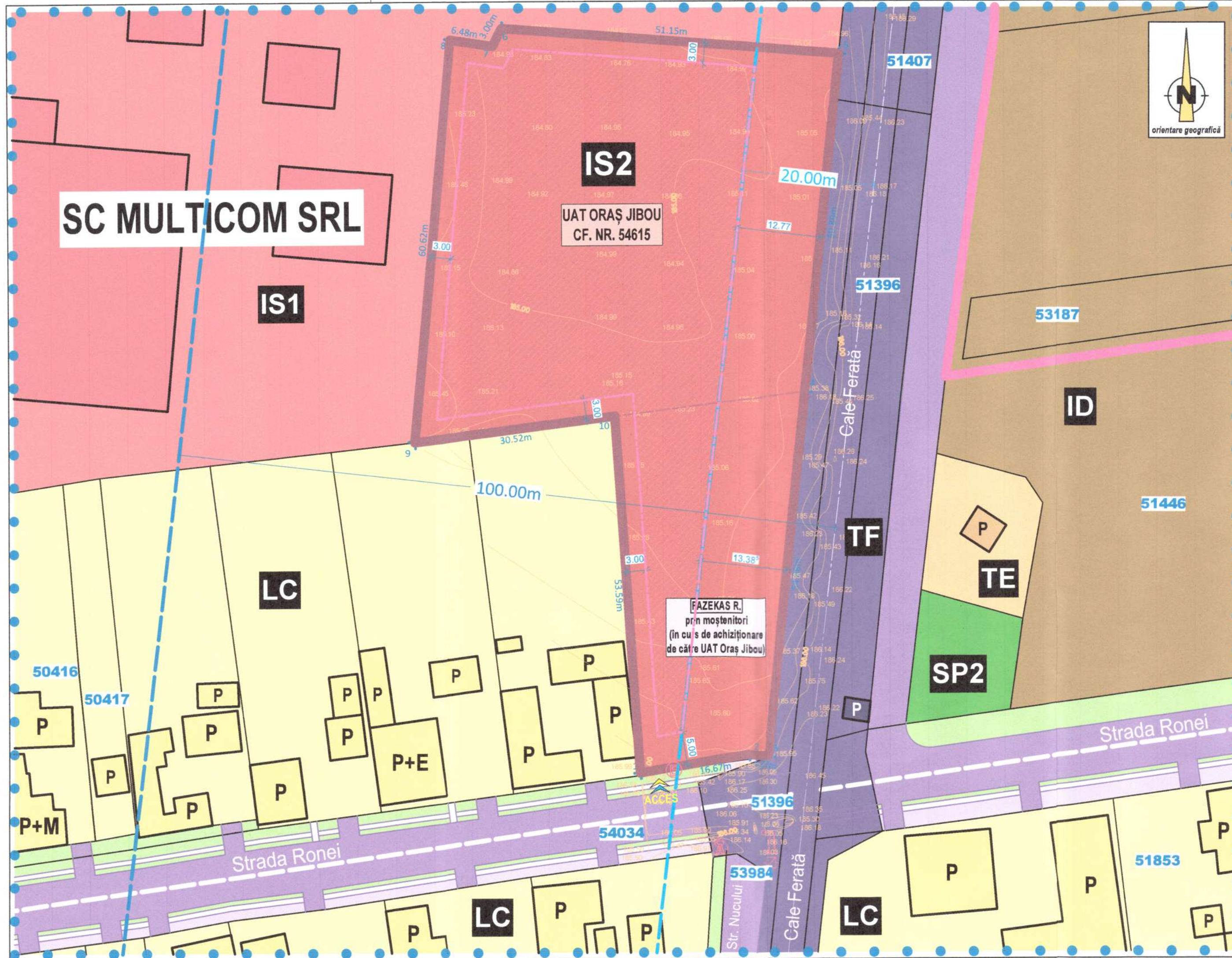
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	642662.935	368446.225
2	642665.719	368462.661
3	642665.464	368465.925
4	642720.055	368471.533
5	642770.682	368476.740
6	642774.621	368425.737
7	642771.950	368424.377
8	642772.937	368417.976
9	642712.585	368412.251
10	642716.401	368442.533



DOMENII		DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		- amplasamentul se află în zona de protecție și zona de siguranță a căii ferate - accesul pe terenul de amplasament nu este amenajat	- amplasarea construcțiilor în exteriorul zonei de siguranță (20m din axul căii ferate) - crearea unui acces facil fără crearea unor blocaje la intrare/ ieșire de pe terenul studiat
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		- fond construit eterogen și dezorganizat - incoerență volumetrică și stilistică	- studiu volumetric al clădirilor propuse pe terenul de amplasament - zonificarea funcțională coerentă în cadrul documentației P.U.Z. - asigurarea accesului și relației fluente spre și dinspre vecinătăți - asigurarea cu toate utilitățile funcționale necesare
SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, SPORT		- parcela studiată are aspect neîngrijit, aceasta nefiind utilizată în prezent - lipsesc spațiile verzi amenajate din zonă	- reglementarea spațiilor verzi pe parcela studiată și stabilirea unui procent minim conform reglementărilor legale 22mp/copil
PROBLEME DE MEDIU		- poluare fonică și suspensii de praf datorită circulației de tranzit din zonă - nivel ridicat al apelor subterane (-3,80m)	- crearea unor amenajări a spațiilor verzi favorabile pentru diminuarea poluării - reducerea cotei nivelului apelor subterane pentru realizarea lucrărilor infrastructurii
PROTEJAREA ZONELOR	cu valoare de patrimoniu	- cel mai apropiat sit arheologic este situat la o distanță de peste 20m; peste axul căii ferate	- se vor respecta normele specifice pentru execuția lucrărilor (ex.: vestigii arheologice)
	pe baza normelor sanitare	- nu există restricții din punct de vedere sanitar	- se vor respecta normele sanitare pentru funcțiunile propuse
	cu destinație specială	- nu există restricții din punct de vedere al zonelor cu destinație specială	
	zone poluante	- nu este cazul	- se vor evita deversările necontrolate de substanțe nocive pentru mediu



PROIECT NR. 140 / 2022	
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI Amplasament: jud. Sălaj, UAT Oraș Jibou, Str. Ronei	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	SITUAȚIE EXISTENTĂ - suprapunere topografică și cadastrală -
SCARA 1:500	U03



Legendă:

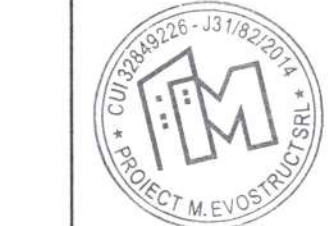
- Limita amplasamentului care a generat P.U.Z. CF. NR. 54615, NR. CAD. 54615; proprietate privată
- IS2** Zona instituții și servicii (învățământ și servicii conexe)
- LC** Zona locuințelor individuale mici cu regim max. de înălțime P+1
- IS1** Zona instituții publice unități socio-culturale, comerciale și servicii
- TF** Zona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
- ID** Zona pentru unități industriale și depozitare
- TE** Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- SP2** Zona pentru spații verzi de protecție
- Sit arheologic și zonă de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu
- Zona edificabilă
- Retrageri minime obligatorii:
 - față de aliniament: min. 5,00m
 - față de limitele laterale: min. 3,00m
 - față de limita posterioară: min. 3,00m
 - față de axul căii ferate: min. 20,00m
 - distanța între clădiri: min. 5,00m
- Căi de comunicație rutiere
- Spații verzi adiacente căilor de comunicație
- Limită zonă de siguranță CFR
- Limită zonă de protecție CFR
- ACCES Acces propus pe terenul de amplasment (auto/ pietonal)

Bilant teritorial

S.teren = 4.510 mp
UTRexistent = LC
UTRpropus = IS2 (instituții și servicii)
Regim de înălțime admis LC: P+E
P.O.T. max.admis.LC = 30,00%
C.U.T. max.admis.LC = 0,90
Regim de înălțime propus: S/D+P+E
P.O.T. max.propus.IS2 = 40,00%
C.U.T. max.propus.IS2 = 1,50
Înălțime max. streșină/atic = 12,00m
(înălțimea maximă se calculează în raport cu nivelul cotei ±0,00)

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	642662.935	368446.225
2	642665.719	368462.661
3	642665.464	368465.925
4	642720.055	368471.533
5	642770.682	368476.740
6	642774.621	368425.737
7	642771.950	368424.377
8	642772.937	368417.976
9	642712.585	368412.251
10	642716.401	368442.533



Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M. EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

PROIECTANT GENERAL

- ▲ Arhitectură
- ▲ Structură
- ▲ Instalații
- ▲ Drumuri și poduri
- ▲ Documentații de urbanism
- ▲ Design interior/ exterior

Proiect M. Evostruct

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ





Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectm@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

BENEFICIAR	UAT ORAȘ JIBOU	
	Jibou, Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 16, județul Sălaj Telefon (40)260 644 558, Fax (40)260 641 300 http://www.primariajibou.ro e-mail: primaria_jibou@yahoo.com	
PROIECT NR. 140 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI Amplasament: jud. Sălaj, UAT Oraș Jibou, Str. Ronei	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICARE	
SCARA 1:500	U04	


Legendă:

 Limita amplasamentului care a generat P.U.Z.
CF. NR. 51203, NR. CAD. 51203

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

-  Terenuri proprietate publică de interes național
 Terenuri proprietate publică de interes județean
 Terenuri proprietate publică de interes local
 Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

-  Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

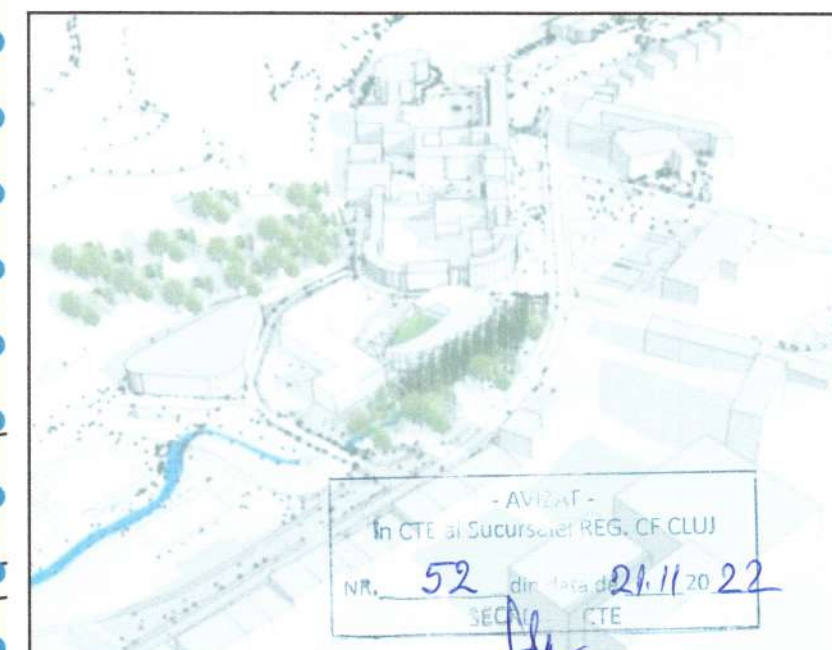
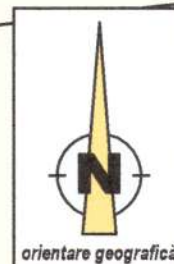
UAT ORAȘ JIBOU
CF. NR. 54615

FAZEKAS R.
prin moștenitori
(în curs de achiziționare
de către UAT Oraș Jibou)

51407

51396

53187



- AVIZAT -
în CTE al Sucursalei REG. CF. CLUJ
NR. 52 din data de 21.11.2022
SEC. CTE

Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M. EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

PROIECTANT GENERAL

- ▲ Arhitectură ▲ Drumuri și poduri
▲ Structură ▲ Documentații de urbanism
▲ Instalații ▲ Design interior/ exterior



PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ

Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

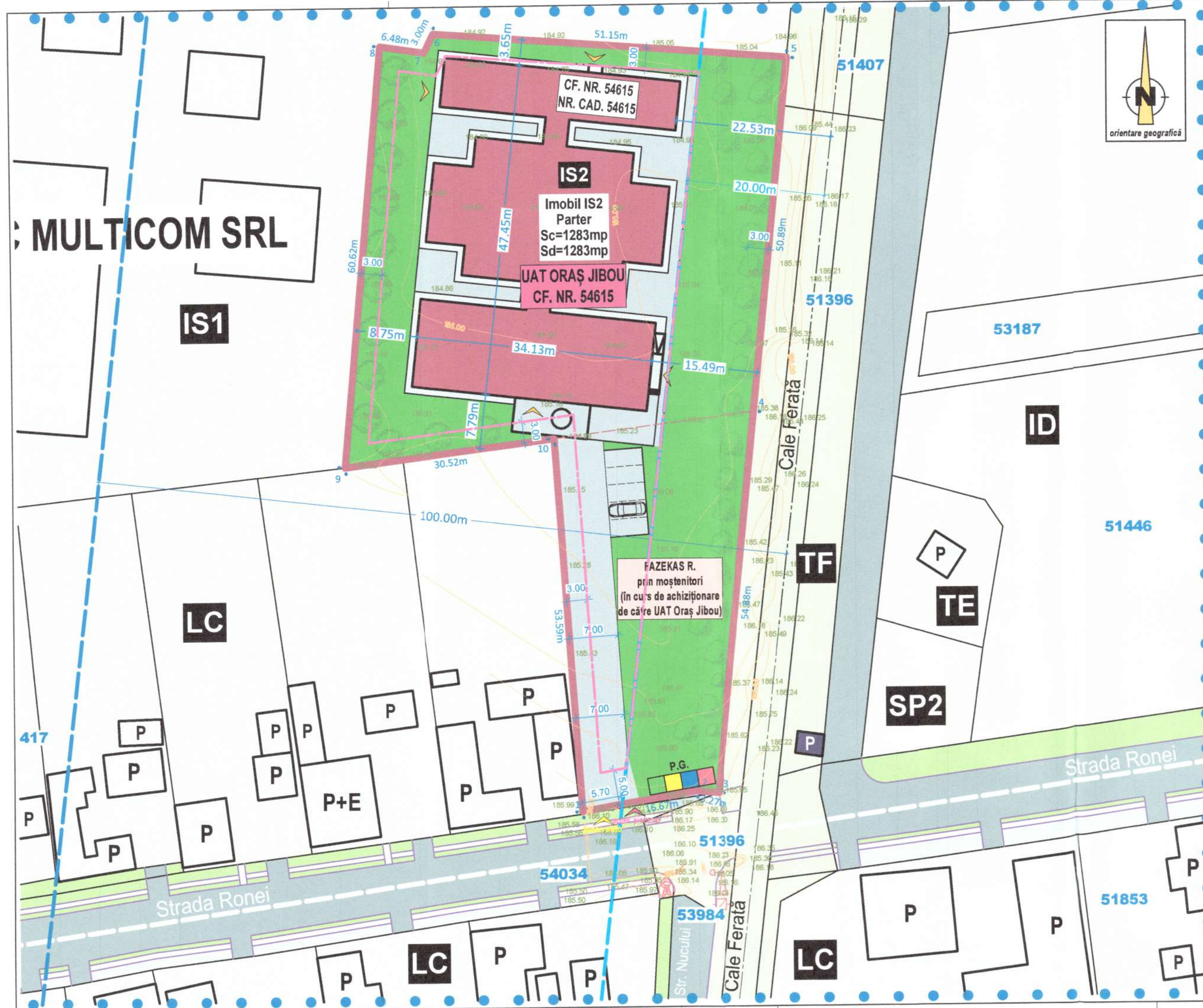
BENEFICIAR	UAT ORAȘ JIBOU Jibou, Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 16, județul Sălaj Telefon (40)260 644 558, Fax (40)260 641 300 http://www.primariajibou.ro e-mail: primaria_jibou@yahoo.com
	

PROIECT NR. 140 / 2022	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA STRĂZII RONEI Amplasament: jud. Sălaj, UAT Oraș Jibou Str. Ronei
---------------------------	--

ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI
COORD. RUR	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI

FAZĂ PROIECT P.U.Z.	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
SCARA 1:500	

U06



Legendă:

- IS2** Zona instituții și servicii (învățământ și servicii conexe)
- LC** Zona locuințelor individuale mici cu regim max. de înălțime P+1
- IS1** Zona instituții publice unități socio-culturale, comerciale și servicii
- TF** Zona căi de comunicație feroviară și amenajări aferente
- ID** Zona pentru unități industriale și depozitare
- TE** Zona construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare
- SP2** Zona pentru spații verzi de protecție
- IS1** Zona edificabilă
Retrageri minime obligatorii:
 - față de aliniament: min. 5,00m
 - față de limitele laterale: min. 3,00m
 - față de limita posterioară: min. 3,00m
 - față de axul căii ferate: min. 20,00m
 - distanța între clădiri: min. 5,00m
- ID** Căi de comunicație rutiere
- TF** Căi de comunicație propuse - auto/ pietonale; trotuare de gardă
- TE** Căi de comunicație feroviare - cale ferată
- SP2** Spații verzi amenajate preconizate
- SP2** Spații verzi adiacente căilor de comunicație
- P.G.** Punct gospodăresc
- LC** Limită zonă de siguranță CFR
- TE** Limită zonă de protecție CFR
- SP2** Acces propus pe terenul de amplasament (auto/ pietonal)
- SP2** Accese în clădiri

*Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: circulație pietonală și carosabilă, mobilier urban, spații verzi de protecție

*Accesul, aleea carosabilă și amplasarea construcțiilor se va realiza în afara zonei de siguranță CFR.

Indicatori fizici existenți/ preconizați

Nr. crt.	Modul de utilizare a terenului	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Clădiri (Sc)	0,00	0,00	1250	27,72
2.	Alei pietonale/ carosabile	0,00	0,00	1035	22,95
3.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	2225	49,33
4.	Suprafața teren	4510	100	4510	100
5.	Total	4510	100	4510	100

Nr. estimat de parcare: 5 buc

Bilant teritorial

S.teren = 4.510 mp
UTRexisten = LC
UTRpropus = **IS2 (instituții și servicii)**
Regim de înălțime admis LC: **P+E**
P.O.T. max.admis.LC = 30,00%
C.U.T. max.admis.LC = 0,90
*S.construita.existentă = 0,00 mp
*S.desfasurata.existentă = 0,00 mp
*P.O.T.existent = 0,00 %
*C.U.T.existent = 0,00
*Indici care rezultă în urma desființării construcțiilor existente pe amplasament
Regim de înălțime propus: **S/D+P+E**
P.O.T. max.propus.IS2 = 40,00%
C.U.T. max.propus.IS2 = 1,50
Înălțime max. streșină/atic = 12,00m
(înălțimea maximă se calculează în raport cu nivelul cotei ±0,00)
Supr.spații.verzi= min 20%

S.construita.estimata = 1.250 mp
S.desfasurata.estimata = 1.250 mp
P.O.T.propus.PUZ = 27,72%
C.U.T.propus.PUZ = 0,277
Supr.alei.trotuare.parcare.PUZ= 1.035mp
Supr.spații.verzi.PUZ= 2.225mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	642662.935	368446.225
2	642665.719	368462.661
3	642665.464	368465.925
4	642720.055	368471.533
5	642770.682	368476.740
6	642774.621	368425.737
7	642771.950	368424.377
8	642772.937	368417.976
9	642712.585	368412.251
10	642716.401	368442.533



Acest proiect este proprietatea S.C. PROIECT M.EVOSTRUCT S.R.L. și intră sub incidența legii 8/1996 privind drepturile de autor. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat, fiind interzisă reproducerea și difuzarea fără autorizarea expresă a autorului.

PROIECTANT GENERAL

Arhitectură ▲
Structură ▲
Instalații ▲
Drumuri și poduri ▲
Documentații de urbanism ▲
Design interior/ exterior ▲

Proiect M.EVOSTRUCT

PROIECTARE | CONSULTANȚĂ | ASISTENȚĂ TEHNICĂ
Tel. 0743 788 337 | office@evostruct.ro; proiectM@yahoo.com | www.evostruct.ro | CUI 32849226

BENEFICIAR	UAT ORAȘ JIBOU	
	Jibou, Piața 1 Decembrie 1918, Nr. 16, județul Sălaj Telefon (40)260 644 558, Fax (40)260 641 300 http://www.primariajibou.ro e-mail: primaria_jibou@yahoo.com	
PROIECT NR.	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU	
140 / 2022	REGLEMENTARE ZONĂ DE	
	INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ZONA	
	STRĂZII RONEI	
	Amplasament: jud. Sălaj, UAT Oraș Jibou, Str. Ronei	
ȘEF PROIECT	ing. Ionuț D. MOISI	
COORD. RUR	arh. Carmen-Mariana NĂDĂȘAN	
DESENAT	stud. arh. Cristian Andrei MOISI	
FAZĂ PROIECT P.U.Z.	POSIBILITATEA DE MOBILARE	
SCARA 1:500	URBANISTICĂ	

U07