

ROMANIA
JUDETUL SALAJ
ORAȘUL JIBOU
BIROUL DE URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI
Nr. înreg.: 14748/02.12.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

PRIVIND PROPUNEREA DE APROBARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM:

„PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INDUSTRIE UȘOARĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI”, pe teren – proprietate privată, în suprafață de 23.200m2 situat în intravilanul orașului Jibou, Strada Someșului.

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.14751 înregistrat la data de 02.12.2024 elaborat de Primarul Orașului Jibou, Dan GHIURCO (în calitate de inițiator);
- Proiectul de hotărâre privind propunerea de aprobare a documentației de urbanism:” PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INDUSTRIE UȘOARĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI”, pe teren – proprietate privată, în suprafață de 23.200m2 situat în intravilanul orașului Jibou, Strada Someșului.
- Certificatul de Urbanism nr.109 din 18.12.2023, precum și avizele de specialitate solicitate prin certificatul de Urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare;
- Raportul informării și consultării publicului nr.9538 din 09.08.2024, cu toate fazele procesului de implicare a publicului în elaborare PUZ, precum și Avizul Arhitectului Sef nr.11 din 04.11.2024;
- În conformitate cu prevederile art.32 alin 1 lit.c, art 47,50,56 și Anexa 1 din Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare ,ale Ordinului nr.176/N/2000 al MLPTL și ale Ordinului nr.233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism , În temeiul art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit c, art.139 alin.3 lit.e ,respectiv art.196 lit.a din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Aducem la cunoștința Consiliului local Jibou

În prezent zona studiată în suprafață totală de 23.200,00 mp, se află în proprietatea beneficiarului, S.C SAMTEX S.A, și este situat în intravilanul orașului Jibou, are categoria de folosință arabil și este liber de construcții, conform extrasului CF nr. 55748 Jibou, rezultat ca urmare a alipirii imobilelor identificate prin CF nr. 50320 , CF nr. 52494 , CF nr. 52728, CF nr.52729, CF nr. 52730 și CF nr. 54895 Jibou.

Conform PUG și RLU al UAT Oraș Jibou - aprobat cu HCL nr. 68/26.05.2020 amplasamentul studiat se află în intravilanul orașului Jibou, ,în UTR-LL-Zona pentru locuințe individuale realizate sau propuse pe baza unor planuri prestabilite ca tramă stradală și/sau lotizare, unde este stabilită o interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Funcțiunea dominantă a zonei - Rezidențială;

Tipuri de subzone funcționale - Construcții de locuințe și spații pentru activități conexe;

Funcțiunile complementare admise ale zonei - conform P.U.Z.;

Utilizări permise:

- locuințe individuale și colective mici și medii cu maxim P+2+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- funcțiuni complementare locuințelor: funcțiuni comerciale, de cult, cultura, învățământ, sănătate
- scuaruri publice.
- Spații verzi publice
- Mobilier urban, locuri de joacă pentru copii

- Amenajări descoperite pentru practicarea sportului
- Unități de alimentație publică care deserveșc o anumită zonă
- Cai de acces carosabile și pietonale. - Parcări la sol, garaje, împrejurii.

Amplasarea față de drumurile publice:

- Retragere de cel cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I; - Este obligatoriu, pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și construcțiile situate de o parte și alta a drumurilor județene să fie de minimum 24 m.

Amplasarea față de cai ferate din administrarea SNCFR:

Se vor respecta prevederile art. 20, pag 19 din prezentul regulament local . Art. 11

Amplasarea față de aliniament:

În cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament: - retras față de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;

Amplasarea în interiorul parcelei:

- amplasarea se va face cu respectarea următoarelor condiții:

a. față de limitele laterale și posterioare

- se va respecta ART. 24 pag. 20 din regulamentul general de urbanism;

- în cazul existenței unui zid comun între parcele se vor respecta prevederile articolului 611 din Codului civil - cu modificările ulterioare - și în toate cazurile prevederile art. 612 - 615; b. amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- se va respecta ART. 24 pag. 20 din regulamentul local de urbanism;

- se admite de regulă o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu jumătatea construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 3.0 m;

Parcelarea și caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Pentru construcții cu regim de înălțime maxim P+1:

Suprafața minimă a parcelei – 500 mp.

Pentru construcții cu regim de înălțime maxim P+2:

Suprafața minimă a parcelei – 800 mp.

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia.

Înălțimea construcțiilor:

- pentru toate clădirile noi înălțimea maximă - $H_{max} = 9$ m la streșină;

Aspectul exterior al construcțiilor:

- noile clădiri se vor conforma caracterului zonei prin prezentarea fațadelor principale color și a fațadelor desfășurate (după caz) în cadrul documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire; se vor evita culorile stridente lipsite de armonie cromatică și se vor folosi materiale unitare la clădirile de pe aceeași parcelă;

Procentul de ocupare a terenului:

Procentul maxim de ocupare a terenului

POT_{max.} = 30%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT_{max.} = 0,90 mp Adc/mp teren

Spații verzi

- în zona pietonală: gazon decorativ, arbori izolați, plante floricole de vară; - în parcelele locuințelor individuale prin autorizația de construire se va obliga plantarea unui arbore la fiecare 50 mp de teren; - se vor respecta prevederile Codului civil - cu modificările ulterioare art. 607, 608 și 609;

Împrejmuiri

- la frontul stradal se vor realiza din materiale ușoare (metal, lemn), cu aspect traforat, cu sau fără soclu de înălțime 30 - 50 cm. din beton sau zidărie și înălțime totală de max. 1,80 m; împrejmuirea va putea fi dublată sau nu cu gard viu;

- între proprietăți, se vor realiza împrejurii opace din lemn, metal, zidărie sau plasă de sârmă întrepătrunsă de gard viu, cu înălțime maximă de 2.20 m;

Parcaje:

- conform ART. 33 pag. 26-27 și anexa nr. 5 din regulamentul local de urbanism cu respectarea următoarelor:

- nu se admite staționarea autovehiculelor în fața accesului în incintă;

- în cadrul fiecărei parcele pentru locuințele noi se va asigura un garaj (în clădire separată sau înglobat în locuința) și min. un loc de parcare;

- spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, vor fi situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto;

1.

REGLEMENTĂRI PROPUSE PRIN PUZ:

2.

Prin PUZ se dorește ridicarea interdicției temporare de construire, schimbarea funcțiunii zonei studiate și reglementarea unei Zone cu funcțiuni industriale, depozitare și servicii, UTR – IDS SAMTEX, în vederea edificării unor construcții pentru industrie ușoară (textile, marochinarie, încălțăminte) și realizarea unor spații verzi de protecție (SVp) și spații verzi ornamentale de aliniament și perimetral, pe lângă aleile carosabile și pietonale.

Funcțiunile admise: industrie ușoară, depozitare și servicii (activități nepoluante); spații administrative conexe activităților de bază, magazine de prezentare;

Funcțiunile complementare admise: circulație pietonală, a cicliștilor și rutieră, parcuri și garaje publice, spații verzi, mobilier urban și echipare edilitară, comerț, locuințe de serviciu;

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

Utilizari permise cu condiții:

1. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

b) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

Utilizari interzise:

Sunt interzise următoarele utilizări:

- producție poluantă
- industriale grea/poluantă
- depozitare materiale toxice/ poluante

Interdicții totale de construire se stabilesc pentru:

- zone de siguranță față de căile 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;
- 20 m din ax 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;
- conducta de aducțiune a apei potabile;
- depozit de carburanți;

Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile parcelele având minim 3.000,00 mp și un front la stradă de minime de: 30m - industrie ușoară, depozitare și servicii (activități nepoluante)

Unităților sanitare cu servicii de spitalizare de zi, centrelor de sănătate, centrelor de sănătate multifuncționale, creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sanătate a populației.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea constructiilor noi se va face retras fata de aliniament, pentru a permite respectarea zonelor de siguranta si protectie a cailor de comunicatie. Zona de siguranta pentru caile de circulatie:

- 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.

In cazul amplasarii unor obiective, retragerea fata de aliniament (limita domeniului public - trotuar) va fi de min. 10,00 m

Amplasarea cladirilor fata de limitele parcelelor/ unele fata de altele:

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime fata de limitele laterale si posterioare, concomitent cu respectarea prevederilor Codului Civil. Cladirile se vor amplasa conform proiectului tehnic de specialitate si avizele ISU

Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);

In toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 5.00 metri, respectiv 15,00m spre latura nordică (zona de locuit);

In toate cazurile retragerea fata de limita posterioara se realizeaza conform prevederilor tehnice de specialitate si cu obligativitatea obtinerii avizului isu conform legislatiei in vigoare;

Distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 5,00 metri;

Distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accesuri in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Distanțe minime:

▶ Retragere față de aliniament: min. 10m

▶ Retragere lim. laterale:

NORD: min 15m;

SUD: min. h/2 la cornișă, nu mai puțin de 5m;

Min. 5m față de baza digului de protecție;

▶ Retragere lim. posterioară: min. h/2 la cornișă (nu mai puțin de 5m); respectare zonă de siguranță cale ferată (min. 20m din ecartament);

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

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale:

Se va face astfel incat sa asigure iluminatul natural optim in functie de functiunile propuse ale constructiilor.

Circulatii/ accese carosabile:

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate (pentru loturi obtinute in urma unei dezmembrari). In cazul unor parcelari ulterioare, dupa data aprobarii prezentului PUZ, se vor asigura accesuri corespunzatoare, in conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accesuri pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;

In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice al persoanelor cu dificultati de deplasare;

Circulatii/ acces pietonale:

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si 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 latime libera de minim 1,50 m (se admite min. 1,00 m latime, cu conditia asigurarii, la intersectii si schimbare de directie, a unui spatiu de 1,50 x 1,50 m pentru manevra scaun rulant) si inaltime de max. 0,20 m. Inaltimea libera de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m. Iesirile din garaje sau parcaje trebuie bine marcate si semnalizate, astfel incat sa fie vizibile in orice conditii atmosferice. In dreptul iesirilor din garaje sau parcaje, trotuarul va fi intrerupt si rotunjit la colturi. Caile pietonale, adiacente cailor carosabile cu trafic intens, trebuie sa fie asigurate cu balustrade de protectie (h=0,90 m), sau spatiu verde de siguranta. Stratul de uzura, al cailor pietonale, va fi astfel rezolvat, incat sa impiedice alunecarea, chiar si in conditii de umiditate. Panta caii pietonale va fi in profil longitudinal max. 5%, / in profil transversal max. 2%.

Denivelarile admise pe traseul pietonal (daca nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm. Rosturile intre dalele pavajului, sau orificiile de la gratarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm. Treptele scarilor de acces la subsoluri, demisoluri sau parter, din caile publice, se vor incadra in limita aliniamentului stradal; se admite iesirea din aliniament cu o treapta de max.30 cm.

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

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 dizabilitati, si sunt propuse a fi pozitionate in proximitatea intrarilor, conform planului de situatie anexat documentatiei.

Inaltimea maxima a cladirilor:

Regim maxim de înălțime: P+E (parter + etaj)

Înălțimea maximă a construcțiilor:

► Hmax.streașină: +9,00m (față de cota +0,00)

► Hmax.coamă: +12,00m (față de cota +0,00)

Aspectul exterior al cladirilor:

Autorizarea constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. Se vor promova tehnologii si materiale de constructii contemporane.

Conditii de echipare edilitara:

Toate constructiile vor fi racordate subteran la retelele edilitare publice.

- retelele electrice, de gaz, telefonie, tv cablu, internet etc. se vor realiza subteran, iar daca nu este posibil se vor masca in tuburi de protectie, pe sub profilele majore ale cladirii, fara a deteriora imaginea acesteia;

- se interzice dispunerea antenelor tv/ satelit in locuri vizibile din circulatiile publice;

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

- orice interventie asupra retelor edilitare in vederea contorizarii individuale, se va efectua in incinta/ subteran, cu respectarea normelor in vigoare, astfel incat sa nu deterioreze imaginea constructiei; - orice interventie la nivelul invelitorii va rezolva concomitent si scurgerea apelor pluviale (burlane, jgheaburi), respectiv opritori de zapada; burlanele se vor racorda la canalizarea pluviala pe sub trotuar;

Autorizarea constructiilor care prin dimensiuni si distante presupun lucrari de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile tehnice de realizare in zona este interzisa.

Spatii plantate:

Spatiile verzi propuse pe amplasamentul necesar investitiei, vor respecta normele locale si se vor amenaja corespunzator.

Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri.

Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon/iarbă si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Imprejmuiri:

Parcellele vor putea avea imprejmuiri opace din materiale rezistente si cu gard viu, cu inaltimea de maximum 2,00m, din care un soclu de circa 0,50 m. Spre strada principala, suprafata imprejmuirilor va fi tratata decorativ.

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

Procentul maxim de ocupare a terenului admis:

► POT: 60%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (regim maxim de inaltime)

► CUT: 1,05

Documentația tehnică, proiect nr. 174/2023 întocmit de S.C. PROIECT M EVOCONSTRUCT S.R.L.- localitatea Crișeni, nr.30, Clădirea C4. Județul Sălaj, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Carmen Mariana Nădășan, este în conformitate cu GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUT – CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL, indicativ GM 010 – 2000, elaborat de MLPAT.

Beneficiar: S.C. SAMTEX S.A., Jibou, Strada Stadionului, Nr. 13, județul Sălaj.

Documentația conține toate avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 19/06.03.2023, emis în scopul: „PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE INDUSTRIE UȘOARĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE PLATFORME EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, REALIZARE BRANȘAMENTE, OPERAȚIUNI CADASTRALE/ NOTARIALE, DEZMEMBRĂRI/ ALIPIRI”;

Respectiv:

Certificat de Urbanism nr.109/18.12.2023, cu valabilitate până la data de 18.12.2025

Suprafața totală a terenului studiat este de 23200 mp.

aviz de oportunitate nr. 2 din 14.03.2024

Aviz arhitect șef nr. 11 din 04.11.2024

Aviz de amplasament favorabil - S.C. Electrica S.A., nr. 6060240803478 din 27.08.2024;

Aviz favorabil Compania de Apă Someș S.A. nr. 2348/02.08.2024;

Aviz favorabil DELGAZ GRID S.A. nr. 214726145/06.08.2024;

Aviz cu condiții Orange Romania Communications S.A. nr. AFO751336/ 12740/11573;

Aviz de principiu S.C. BRANTNER ENVIRONMENT S.R.L., nr. 1285/13.08.2024

Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică a conformității - Direcția de Sănătate Publică Sălaj, nr. 213 din 06.08.2024.

Acord Inspectoratul pentru Situații de Urgență „POROLISSUM” a Județului Sălaj, nr. 947346 din 20.08.2024;

Aviz Inspectoratul de Poliție Județean Sălaj – nr. 293252 din 11.09.2024;

Decizia etapei de încadrare a planului nr. 40/08.10.2024 – Agenția Națională pentru Protecția Mediului Sălaj;

Aviz de gospodărire a apelor nr. SJ-56/ 27.09.2024 – Administrația Națională Apele Române – Administrația Bazinală Someș-Tisa

Aviz CFR nr. 44/I.1/16.09.2024

Aviz geotehnic preliminar întocmit de ing. geolog Andreka Aneta Alexandra (S.C. ELPA PHOENIX S.R.L.);

Perioada de valabilitate a documentației de urbanism mai sus menționată se propune a fi de 10 ani de la data aprobării sau până la aprobarea Planului Urbanistic General actualizat.

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu prevederile art. 136, alin. (3) și alin. (8) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere cele mai sus expuse, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre inițiat.

**Întocmit,
Consilier asistent,
Melinda Nagy**