

**PROCONSAL**

str. UNIRII nr. 20 telefon: 060/614020 fax: 060/617821

PROIECTARE ÎN CONSTRUCȚII  
SALĂJ-ZALĂU

Societate comerciala de proiectari  
Colectiv arhitectura  
4700 Zalau-Salaj, P-ta Unirii nr.20 Tel. 615616

Denumirea proiectului:  
**PLAN URBANISTIC GENERAL**  
al comunei Romanasi  
Proiect nr. 3034/1998  
Faza: P.U.G.  
Beneficiar: CONSILIUL JUDETEAN SALAJ

Contine:

- piese scrise
- piese desenate

Exemplar: 2

S.C. "PROCONSAL" S.A. ZALAU  
Colectiv arhitectura  
4700 Zalau, Salaj, P-ta Unirii nr.20 Tel.615616

## FISA PROIECTULUI

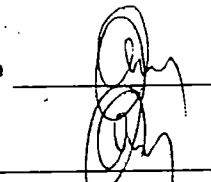
Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC GENERAL  
al comunei Romanasi  
jud. SALAJ**

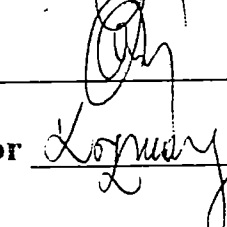
Proiect nr. **3034/1997**

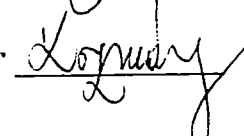
Beneficiar: **CONSILIUL JUDETEAN SALAJ**

Proiectant: **S.C. "PROCONSAL" S.A.**

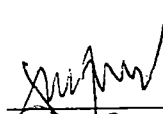
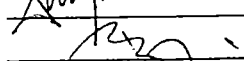
Data elaborarii: **noiembrie - decembrie 1998**

Director general: **ing. Deak Laszlo** 

Director tehnic: **ing. Gal Ioan** 

Sef proiect: **teh. Kozma Sandor** 

Proiectant lucrari edilitare:

**ing. Imre Alexandru**   
**teh. Paksi Alexandru** 

# BORDEROU

	pagina
<u>I. PIESE SCRISE</u>	
FISA PROIECTULUI	2
BORDEROU	3
A. VOLUMUL I: MEMORIU DE SINTEZA	6
1. Introducere	6
2. Stadiul existent de dezvoltare urbanistica	6
2.1. Date de sinteza	6
2.2. Analiza situatiei existente	7
2.3. Principalele disfunctionalitati	8
2.4. Necesitati si obtiuni ale populatiei	9
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica	9
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	9
3.2. Evolutia posibila, prioritati	10
3.3. Reglementari de baza	11
4. Concluzii generale	15
B. VOLUMUL II: MEMORIU GENERAL	16
1. Introducere	16
2. Obiectul lucrarii	16
3. Scurt istoric asupra comunei	18
4. Incadrarea in teritoriul administrativ	18
5. Cadrul natural	18
6. Baza documentara	19
7. Potentialul economic	19
8. Populatia - elemente demografice si sociale	22
9. Situatia existenta - disfunctionalitati	24
10. Zonificarea functionala	29

11. Cerinte si optiuni ale populatici	29
12. Reglementari	30
13. Lucrari ingineresti	31
<b>A. Echiparea hidroedilitara</b>	<b>31</b>
B. Reteaua electrica	32
C. Cai de comunicatii	33
D. Reteaua telefonica	33
E. Salubritate	34
<b>D. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM</b>	<b>36</b>
<b>I. DISPOZITII GENERALE</b>	<b>38</b>
1. Rolul Regulamentului local de urbanism	38
2. Baza legala	38
3. Domeniul de aplicare	39
<b>II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII</b>	<b>41</b>
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	41
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	43
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	44
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	46
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara	47
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor	47
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui	49
<b>III. ZONIFICAREA TERITORIULUI</b>	<b>50</b>
11. Zone si subzone functionale	50
<b>IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE</b>	<b>51</b>

IV.1. ZC	-Zona centrala	52
IV.2. ZL	-Zona de locuinte	55
IV.3. ZIS	-Zona pentru institutii publice su servicii	58
IV.4. ZI	-Zona unitatii industriale	61
IV.5. ZA	-Zona unitatii agricole	64
IV.6. ZS	-Zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele protectie	66
IV.7. ZGC	-Zona de gospodarie comunala	69
IV.8. ZTE	-Zona pentru echipare tehnico-edilitara	71
IV.9. ZCR	-Zona pentru cai de comunicatie rutiera	71
IV.10. ZTH	-Zona de terenuri aflate permanent sub apa	73

## V. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA 73

### E. PIESE DESENATE

Plansa 1 I.T.1.	Incadrarea in teritoriul adminstrativ	Sc. 1:25000
Plansa 2 A 1+2	Situatia existenta-satul Romanasi	Sc.1:5000
Plansa 2 B 1+2	Situatia existenta - satul Chichisa	Sc.1:5000
Plansa 2 C 1+2	Situatia existenta satul Ciumarna	Sc.1:5000
Plansa 2 D 1+2	Situatia existenta satul Pausa	Sc.1:5000
Plansa 2 E 1+2	Situatia existenta satul Poarta - Salajului	Sc.1:5000
Plansa 2 F1+2	Situatia existenta satul Romita	Sc.1:5000
Plansa 3 A 3.1.1.	Reglementari satul Romanasi	Sc.1:5000
Plansa 3 B 3.1.1.	Reglementari satul Chichisa	Sc.1:5000
Plansa 3 C 3.1.1.	Reglementari satul Ciumarna	Sc.1:5000
Plansa 3 D 3.1.1.	Reglematari satul Pausa	Sc.1:5000
Plansa 3 E 3.1.1.	Reglemantari satul Poarta Salajului	Sc.1:5000
Plansa 3 F 3.1.1.	Reglementari - satul Romita	Sc.1:5000
Plansa 4 3.3.1.	Echiparea tehnico-edilitara a satului Romanasi	Sc.1:5000
Plansa 5A 4	Obiective de utilitate publica satul Romanasi	Sc.1:5000
Plansa 5B 4	Obiective de utilitate publica satul Chichisa	Sc.1:5000
Plansa 5C 4	Obiective de utilitate publica satul Ciumarna	Sc.1:5000
Plansa 5D 4	Obiective de utilitate publica satul Pausa	Sc.1:5000
Plansa 5E 4	Obiective de utilitate publica satul Poarta Salajului	Sc.1:5000
Plansa 5F 4	Obiective de utilitate publica satul Romita	Sc.1:5000

# MEMORIU DE SINTEZA

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Obiectivul lucrării

Prezenta lucrare stabilește prin Planul Urbanistic General și Regulamentul aferent strategiile, prioritățile, prescripțiile și reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și construcțiilor din cadrul comunei Romanasi pentru o perioadă de 5-10 ani de la aprobarea Planului Urbanistic General.

### 1.2. Elaborator

Planul Urbanistic General al comunei Romanasi a fost elaborat de către S.C. "PROCONSAL" S.A. Zalau, pe baza consultărilor avute pe parcurs cu administrația locală de la nivelul comunei și județului, precum și cu alte organisme teritoriale interesate în dezvoltarea localităților comunei.

### 1.3. Surse de documentare

Lucrarea a fost întocmită ținând seama de următoarele surse de documentare:

- date statistice provenite de la Direcția județeană de statistică;
- studii și lucrări de specialitate:
- Planul la scară 1:5000 întocmit în 1973 de IGFCOT București, reactualizate prin cercetare în teritoriu;
- Lista cuprinzând monumentele istorice și de arhitectură, precum și ale naturii;
- Planul de amenajare a teritoriului județului Salaj, proiect nr. 2731/1993, elaborat de S.C. "PROCONSAL" S.A.
- Monografia județului Salaj, editura Sport - Turism, 1980;
- Studii și proiecte urbanistice anterioare, elaborate pentru comuna Romanasi.

## 2. STADIUL EXISTENT DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 2.1. Date de sinteza

Suprafața teritoriului administrativ

6636 ha

Suprafata agricola	3999 ha
Suprafata teritoriului intravilan	
- existent	527.65 ha
- propus	618.25 ha
Populatia totala stabila	
- existent, conform recensamântului din 07.01.1992	3101 loc
- existent la 01.07.1997	2901 loc
Populatia ocupata (conf. recensamantului din '92)	1117 pers
Rata somajului	9.50 %
Ramura economica dominanta a comunei:	
- agricultura	
Numar locuinte - total comuna	1175
Numar gospodarii	1053
Suprafata locuibila	42.084 mp
Indici de locuibilitate (date de la recensamant)	13,57 mp/loc
Lungime retele apa	1,40 km
Lungime retele canalizare	-

## 2.2. Analiza situatiei existente

Comuna Romanasi este situata in partea de sud - est a judetului Salaj, la o distanta de 20 km de municipiul Zalau, resedinta judetului, si la 18 km de orosul Jibou. Se invecineaza cu teritoriile unitatilor administrativ - teritoriale dupa cum urmeaza : comunele Creaca, Balan, Hida, Sinmihaiu Almasului, Agrij si Treznea, precum si municipiul Zalau.

In teritoriul administrativ al comunei se includ 6 localitati si anume: Romanasi, Chichisa, Ciumârna, Pausa, Poarta Salajului si Romita.

Aceste asezari sunt vechi, atestarea lor documentara dateaza din secolele XIII-XVI.

Urmarind evolutia populatiei in ultimii decenii sub aspectul numarului de locuitori, remarcam, incepând din anul 1978, o continua scadere si anume de la 4003 , in anul 1977 la 3101, in anul 1992.

Cauzele acestor scaderi sunt in esenta de natura economica, facilitata de distanta mica pâna la municipiul Zalau, care a atras forta de muncă tânara, incepand cu naveta si terminând cu stabilirea definitiva in localitate.

In cadrul teritoriului intravilan existent se pot întâlni sapte categorii functionale, din care : zona centrala reprezinta 7.77 % din totalul

intravilanului, zona de locuinte si functiuni complementare 75.50 %, zona unitatilor industriale si agricole 2.08 %, zona de gospodarie comunală 1.56 %, zona spatiilor verzi 0.45%, zona cu destinatie speciala si de echipare teritoriala 9.05%, precum si alte zone 3.59 %.

In comuna Romanasi conform datelor de la recensământ exista 1175 de locuinte, avind 2667 camere, cu un total de 42.084 mp suprafata de locuit, iar indicele de locuibilitate este de 13.57 mp/loc.

Din totalul clădirilor cca 49 % sunt construite din materiale durabile (zidarie din caramida, plansee de beton), 35 % din materiale semidurabile (zidarie din caramida si plansee de lemn) si cca 16% din materiale nedurabile (chirpici, lemn).

### **2.3. Principalele disfunctionalitati**

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- perimetrul constructibil, intravilanul localitatilor componente, stabilit in anul 1990, avind o suprafata de 527.65 ha, nu cuprinde rezerve suficiente, pe urmatoorii 5-10 ani, pentru dezvoltarea si modernizarea satelor;

- exista zone inundabile, pe cursul Văii Agrijului, chiar si in intravilanul localitatilor Pausa, Românași si Romita;

- periodic chiar si afluentii Văii Agrijului, produc inundatii; Valea Ciurnănei, spre exemplu, in urma unor precipitatii abundente a inundat chiar si centrul satului Ciurnăna;

- inexistenta lucrarilor tehnico-edilitare (alimentare cu apa in sistem centralizat si canalizare);

- in teritoriul studiat se semnaleaza alunecari de teren, in zona spre Pausa, la iesirea din Romanasi;

- lipsa unor poduri in satul Pausa (peste Valea Agrijului) si in satul Ciurnăna (peste Valea Ciurnănei), precum si starea avansata de degradare a podului de fier de satul Românași (peste Valea Agrijului);

- in satul Ciurnăna, strada principala nu are santuri pentru colectarea apelor meteorice;

- aspecte de incompatibilitate si incomodare in relatiile dintre circulatia carosabila si pietonala;

- trama stradala a localitatilor componente, cu exceptia strazilor principale aflate-pe traseele drumurilor DN 1 F si DJ 108 A, precum si unele intersectii, nu sunt modernizate;

- comuna, in general, dispune de dotari social - culturale necesare, mai putin satul Românași, unde cladirea primariei este necorespunzatoare functiunii actuale si nu exista teren de sport; unele dotari social - culturale din satele componente sunt in stare necorespunzatoare, necesitind lucrari de



reparatii si modernizari (spre exemplu: scoala si caminul cultural din satul Chichisa).

#### **2.4. Necesitati si optiuni ale populatiei**

In urma discutiilor purtate atat la nivelul consiliului local, cat si pe baza exprimarii optiunilor populatiei au rezultat:

Spatiul rezervat gospodariilor, cu extinderile propuse ale intravilanului, reprezinta parcele suficient de mari pentru dezvoltarea in continuare a zonelor de locuit, a obiectivelor de utilitate publica si a prestarilor de servicii.

Deasemenea, a rezultat necesitatea executarii urmatoarelor lucrari:

- regularizarea cursului Văi Agrijului, intre Pausa si Romita, precum si regularizarea cursului torentului care traverseaza satul Românași (in vecinatatea scolii) si care produce inundatii in cazul unor precipitatii abundente, pe malul stîng al Văi Agrijului, in zona de confluenta ;

- regularizarea cursului torentului, de pe dealul Merciuș, de la iesirea din satul Chichisa spre Creaca, care cu ocazia unor precipitatii abundente trece peste drumul judetean DJ108 A si inunda zona de confluenta cu Valea Agrijului pe cca. 200 m latime;

- regularizarea unei portiuni a cursului văii Ciomăna, care cu ocazia unor ploi torentiale a inundat zona centrala a satului Ciomăna;

- lucrarile de consolidare a terenului, in zona spre Pausa la iesirea din Romanasi, pentru preintimpinarea alunecarilor de teren;

- modernizarea strazilor din localitatile componente, precum si a intersectiilor DN 1F cu DJ 108 A si a DN 1F cu strada care duce spre primarie, in satul Românași;

- poduri noi: in satul Păusa, pe Valea Agrijului si in satul Ciomăna, pe valea Ciomănei; executarea de lucrari de reparatii la podul de fier din satul Românași;

- realizarea lucrarilor de alimentarea cu apa in sistem centralizat si a canalizarii localitatii Românași , precum si a unei statii de epurare a apei uzate;

- construirea unei primarii noi, amplasarea unui teren de sport, precum si realizarea unui azil de batrani in satul Românași, resedinta de comuna.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE ECONOMICA**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Agregarea disfunctionalitatilor enuntate in cap. 2.3., precum si necesitatile populatiei (cap.2.4) nu se regasesc intr-o planșa anume. Directiile de dezvoltare urbanistica a localitatilor componente comunei

Romanasi au fost stabilite prin analiza, pentru fiecare zona in parte, a mai multor disfunctionalitati provenite din acelasi domeniu sau din domenii diferite.

Propunerile rezultate in urma analizei disfunctionalitatilor au fost evidentiatae grafic in plansa REGLEMENTARI si detaliate in cadrul Regulamentului aferent Planului urbanistic general .

### 3.2. Evolutia posibila , prioritati

Fata de potentialul natural si uman semnalat, corelat cu optiunile populatiei, putem defini o evolutie posibila a comunei Romanasi.

Avand in vedere valorile negative ale indicilor de crestere naturala, precum si soldul negativ al schimbarilor de domiciliu, pe aceste cai nu se poate prognoza o crestere a numarului de locuitori. Dupa cele mai optimiste variante, in urmatorii 5-10 ani populatia comunei ar putea sa se stabilizeze in jurul cifrei de 3000 locuitori.

Prioritati in cadrul dezvoltarii comunei:

Pentru etapa I si larga perspectiva se propune dezvoltarea comunei Romanasi , prin instaurarea unor reglementari si executarea unor lucrari tehnico-edilitare in resedinta de comuna, care sa conduca la ridicarea nivelului urbanistic al localitatii.

In cadrul lucrarilor tehnico-edilitare se vor realiza in satul Romanasi urmatoarele:

- alimentarea cu apa in sistem centralizat;
- canalizarea apelor uzate,
- statie de epurare pentru apele uzate.

Alte prioritati:

- × - regulazizarea Vaii Agrijului, intre Pausa si Romita, precum si a Vaii Ciumarnei, in vederea evitarii inundatiilor ;
- × - lucrari de consolidare a terenului, in zona spre Pausa, la iesirea din Romanasi, pentru preintimpinarea alunecarilor de teren;
  - modernizarea strazilor din localitatile componente, executarea de rigole si santuri pentru apele meteorice, precum si trotuare, acolo unde nu exista, dar se impune;
  - modernizarea intersectiilor, din ~~Str~~ul Romanasi (DN 1 F cu DJ 108A si DN 1F cu strada care duce spre primarie);
- × - executarea unor poduri noi; in satul Pausa, pe Valea Agrijului si in satul Ciumarna, pe Valea Ciumarnei;
- × - executarea unor lucrari de reparatii la podul de fier din satul Romanasi, pe Valea Agrijului;
  - construirea unei primarii noi si amenajarea unui teren de sport , in satul Romanasi, resedinta de comuna.

### 3.3. Reglementari de baza

#### 3.3.1. Limite si zonificarea functionala

Prin dezvoltarea comunei Romanasi, suprafata intravilanului va ajunge; la 618,25 ha.

In functie de marimea si complexitatea zonelor, teritoriul intravilan al comunei a fost impartit in 34 unitati teritoriale de referinta (U.T.R.), din care 12 in resedinta de comuna, satul Romanasi.

In cadrul Planului Urbanistic General s-au stabilit suprafatele de teren, care alaturi de cele existente vor forma noul intravilan. Aceste noi suprafete sunt destinate dezvoltarii unitatilor industriale, agrozootehnice, de gospodarie comunala, precum si pentru realizarea unor gospodarii noi.

Conform bilantului teritorial in intravilanul propus al comunei, zona centrala va avea o suprafata de 41.00 ha, zona de locuinta si functiuni complementare 457.51 ha, zona unitatii industriale si agrozootehnice 10.99 ha, zona spatii verzi 25.25 ha, zona de gospodarie comunala 9.75 ha, zona cu destinatie speciala si de echipare teritoriala 51.70 ha, precum si alte zone 22.05 ha.

#### 3.3.2. Organizarea circulatiei si transportului

Avand in vedere disfunctionalitatile semnalate privind circulatia in cadrul comunei, s-a considerat absolut necesar, realizarea unor lucrari dupa cum urmeaza:

- modernizarea a doua intersectii in satul Romanasi respectiv a drumului national DN 1F cu strada care duce spre primarie si a DN 1F cu DJ 108A, spre Pausa;
- executarea a doua poduri noi: in satul Pausa, pe valea Agrijului si in satul Ciumarna, pe valea Ciumarnei;
- executarea unor lucrari de reparatii la podul de fier, in satul Romanasi, pe Valea Agrijului;
- realizarea de imbracaminti asfaltice pe strazile mai importante si de trotuare, precum si de spatii de parcare, in apropierea institutiilor social - culturale.

#### 3.3.3. Dezvoltarea activitatilor economice

Pe teritoriul comunei Romanasi, in prezent, industria are slabe conditii de dezvoltare, si nici in urmatorii 5-10 ani nu se prevede dezvoltarea spectaculoasa a acestei activitati.

Avindu-se in vedere existenta resurselor de munca, preum si a resurselor de produse agricole, in zona, se impune realizarea de unitati prelucratoare a acestor produse, inclusiv in gospodariile populatiei.

Deasemenea, se impune valorificarea rezervelor interne de care dispune agricultura comunei, pentru cresterea productiei, indeosebi a productiei animaliere, prin majorarea efectivelor de animale.

Se va dezvolta si sectorul tertiar, prin infiintarea de noi unitati de prestari de servicii, comert, etc.

#### x 3.3.4. Reabilitarea, protectia si conservarea mediului

Poluarea mediului nu pare sa fie o problema deosebita a comunei, in zona neexistand surse de poluare importante. Astfel in planul urbanistic general au fost tratate problemele legate de doi factori poluanti si anume: gunoiul menajer si apele uzate.

Tinand seama de cele de mai sus, canalizarea localitatii resedinta de comuna, satul Romanasi, realizarea unei statii de epurare a apelor uzate, precum si amplasarea unor rampe de gunoi si put sec pentru lesuri de animale, in fiecare localitate, vor contribui la reabilitarea, protectia si conservarea mediului.

#### 3.3.5. Fondul locuibil si organizarea structurala a zonei de locuit

In comuna Romanasi, conform recensamântului din anul 1992, exista un numar de 1175 clădiri, iar numarul gospodariilor era de 1053.

In medie, pe total comuna, la o locuinta ii revin 2.27 camere, iar indicele de locuibilitate este de 13.57 mp/loc.

Starea locuintelor este buna, majoritatea constructiilor au fost realizate din materiale durabile si semidurabile.

Intravilanele propuse ale localitatilor componente au fost stabilite de comun acord cu consiliul local, avindu-se in vedere loturile existente, neocupate, precum si extinderile propuse pentru dezvoltarea zonelor de locuit.

#### + 3.3.6. Spatii verzi amenajari sportive

Spatiile verzi existente sunt reprezentate doar de plantatiile de aliniament pe marginea drumurilor si strazilor, iar terenul de sport din satul Romanasi, resedinta de comuna, a fost redat in proprietate fostilor detinatori ai parcelelor respective.

In aceasta situatie in plansa "Reglementari", sat Romanasi, a fost propus un alt amplasament pentru terenul de sport, respectiv in fata actualei magazii a SC Petro Comes SA (fost grajd CAP).

De asemenea, se propune cresterea spatiilor verzi prin realizarea de plantatii de protectie in zona de protectie a bazinului de apa propus,

rampelor de gunoi și a stației de epurare, precum și pe cursul văilor care străbat intravilanțele localităților.

### **3.3.7. Dezvoltarea echipării edilitare**

În prezent localitățile comunei Ramanasi nu dispun de alimentarea cu apă în sistem centralizat.

Alimentarea cu apă a populației se realizează atât din fântânile individuale, cât și din sisteme de alimentare cu apă particulare, existând cea 1.4 km rețea și cea 70 de gospodării legate la aceasta.

Se propune ca, în următorii ani, să se realizeze alimentarea cu apă în sistem centralizat a satului Romanasi, reședința de comună. În vederea realizării acestei investiții există întocmit studiul de fezabilitate.

În studiul de fezabilitate se propune ca soluție reamenajarea celor două puturi de captare de apă existente în localitate, pomparea apei la un bazin de înmagazinare propus pe dealul din E-ul localității și alimentarea consumatorilor prin cadere liberă.

### **3.3.8. Canalizarea apelor uzate**

În vederea eliminării potențialului de infectare și poluare se impune realizarea lucrărilor de canalizare menajeră, în satul de reședință, Romanasi, constând din:

- colectoare stradale de canalizare, din beton simplu (subterane);
- stație de epurare cu două trepte (epurare mecanică și biologică), respectiv fermentarea nămolurilor reținute.

Amplasamentul stației de epurare se propune pe malul stâng al emisarului Valea Agrij, la ieșirea spre Jibou.

Încinta stației de epurare se va învecina și se va realiza o plantație de protecție în jurul acesteia.

### **3.3.9. Alimentarea cu energie electrică**

#### **B. Rețeaua electrică**

##### **1. Situația existentă**

Alimentarea cu energie electrică a satelor aparținând comunei ROMANASI din județul Salaj este realizată din sistemul energetic național prin rețele de distribuție de medie tensiune 20kv, de tip aerian pe stâlpi din beton. De la rețeaua de medie tensiune sunt alimentate radial posturile de transformare 20/0.4 kv de tip aerian pe stâlpi din beton.

În localitatea ROMANASI există patru posturi de transformare 20/0.4 kv.

Comuna este în întregime electrificată. Distribuția energiei electrice la consumatori se face prin rețele de distribuție de joasă tensiune aeriene pe stâlpi din beton amplasați în lungul străzilor localităților.

Principalele străzi din localități dispun de rețea pentru iluminat public.

## **2. SITUATIA PROPUSA**

Avându-se în vedere că în localitatea ROMANASI vor apărea noi consumatori de energie electrică pentru alimentarea cu apă, precum și canalizarea apelor menajere cu stație de apurare, se propune amplificarea posturilor de transformare pentru a prelua și noii consumatori.

De asemenea se propune extinderea rețelelor electrice de joasă tensiune până la fridele noilor consumatori.

### **3.3.10. Telecomunicatii**

#### **C. RETEAUA TELEFONICA**

##### **1. SITUATIA EXISTENTA**

În prezent serviciile telefonice pe raza comunei sunt asigurate de o centrală telefonică semiautomată existentă în Romanasi cu o capacitate pentru 200 de abonați.

##### **2. SITUATIA PROPUSA**

Avându-se în vedere modernizarea comunei se propune înlocuirea actualei centrale telefonice cu una automată cu capacitate de 1000 linii.

De asemenea se propune modernizarea rețelelor telefonice existente.

### **3.3.11. Alimentarea cu caldura**

Alimentarea cu caldura a locuințelor și clădirilor publice se realizează prin sobe cu combustibil solid (lemn sau carbune, cu excepția școlii, unde există o centrală termică).

În perspectivă se prevede realizarea rețelei locale de gaz.

### **3.3.12. Alimentarea cu gaz**

Comuna este prinsă în programul de executare a rețelei de gaz local.

## **3.4. Institutii publice**

În urma analizei situației existente privind capacitățile în domeniile sănătății, învățământului, administrației, publice locale, culturii, asistenței etc., prin Planul Urbanistic General s-a prevăzut construirea unei primării noi pe amplasamentul liber, de lângă complexul comercial, precum și a unui azil de bătrâni, la ieșirea din Romanasi spre Poarta - Salajului

De asemenea , scoala si caminul cultural din Chichisa necesita lucrari de reparatii si modernizari.

### 3.4.2. Circulatia terenurilor

Pentru asigurarea conditiilor si posibilitatilor de realizare a obiectivelor de utilitate publica si de rezervare a terenurilor pentru acestea, sunt necesare urmatoarele:

- a) identificarea tipului de proprietate a terenurilor;
- b) determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori in functie de necesitatile de amplasare a noilor obiective de utilitate publica (primarie, statie de epurare, bazine de apa, rampe de gunoi, etc.)

## 4. CONCLUZII GENERALE

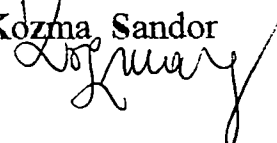
Analizand cele prezentate in corelare cu optiunile autoritatilor locale si ale populatiei comunei, pentru concluzionare, in mare , asupra posibilitatilor de dezvoltare ale localitatilor componente mentionam urmatoarele:

- se va dezvolta cu precadere agricultura, care ramane principala ramura economica a comunei;
- se vor dezvolta industria mica si prestarile de servicii, folosindu-se spatiile existente in gospodariile individuale;
- se va dezvolta turismul, prin valorificarea potentialului existent (castrul roman, zone valoroase din punct de vedere peisagistic care se preteaza pentru realizarea de case de vacanta etc.);
- se vor extinde zonele de locuit, zona de gospodarie comunale, precum si zona pentru lucrari tehnico-edilitare,
- desfasurarea activitatii de proiectare in continuare prin noi studii de specialitate (parcelarea si rezolvarea utilitatilor pentru zona case de vacanta etc.)
- se vor definitiva drepturile de proprietate asupra terenurilor din punct de vedere al domeniului public sau privat al statului, in conditiile prevazute de Legea fondului funciar si a altor reglementari in vigoare.

Dupa obtinerea tuturor avizelor prevazute de lege, Planul Urbanistic General urmeaza sa fie aprobat in consiliul local.

Odata aprobat, Planul Urbanistic General si Regulamentul aferent capata valoare juridica, oferind instrumentul de lucru necesar administratiei locale; umarindu-se aplicare lui diversilor solicitanti ai autorizatiilor de construire.

Intocmit  
Kozma Sandor



# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic General (PUG) al comunei Romanasi
Beneficiar:	Consiliul Judetean Salaj - Directia de urbanism, amenajarea teritotiului si lucrari publice
Baza de proiectare:	Legea nr. 50/1991
Proiectant:	S.C. " PROCONSAL S.A.    Zalau
Data elaborării:	octombrie - noiembrie 1998

## 2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta lucrare are drept scop stabilirea strategiei priorităților, reglementărilor de urbanism aplicate în utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor din cadrul unității teritoriale - administrative, respectiv comuna Romanasi.

Planul Urbanistic General (în continuare PUG-ul) este documentația care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de dezvoltare a localităților componente comunei Romanasi pentru o perioadă de 5-10 ani pe baza analizei multilaterale a situației existente.

PUG -ul și regulamentul local de urbanism aferent, aprobate în condițiile legii, constituie documentațiile pe baza cărora se eliberează certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul comunei.

Concluziile acestuia orientează aplicarea politicilor de amenajare a teritoriului comunal, în funcție de priorități și de detalierea ulterioară a analizei economico-financiare adecvate a obiectivelor prevăzute.

PUG-ul se elaborează la comanda Consiliului Judetean Salaj, emisă de Directia de urbanism, amenajarea teritoriului și lucrări publice.

Intrucât comuna Romanasi este constituită din 6 sate, se elaborează planuri urbanistice generale pentru fiecare sat în parte, după cum urmează:

- a) PUG      Romanasi;
- b) PUG      Chichisa;
- c) PUG      Ciumarna;
- d) PUG      Pausa;



e) PUG Poarta Salajului;

f) PUG Romita.

In continutul documentatiei se va regasi tratarea urmatoarelor categorii de probleme;

- delimitarea intravilanului, respectiv a zonelor construite sau destinate constructiilor;

- volumul si structura potentialului uman, resurselor de munca, aspectele privind mobilitatea populatiei si ocuparea resurselor de munca, repartita si structura populatiei in cadrul localitatii;

- evaluarea si stabilirea infrastructurii drumurilor si datelor caracteristice ale circulatiei care urmeaza sa se conserve, sa se modifice sau sa se creeze;

- stabilirea reglementarilor generale pentru comuna si a celor specifice zonelor functionale pentru amplasarea si destinatia constructiilor, precum si regimul de inaltime si a indicilor de control, privind modul de ocupare a terenului;

- evidentierea formei de proprietate asupra terenurilor, fixarea amplasamentelor rezervate obiectivelor de utilitate publica si a altor lucrari si instalatii de interes general;

- delimitarea zonelor, siturilor si obiectivelor protejate sau puse in valoare din motive de ordin istoric, arhitectural-urbanistic, artistic sau peisagistic si stabilirea masurilor ce se impun;

- delimitarea zonelor de interdictie definitiva sau temporara de construire;

- dezvoltarea sistemului de retele tehnico- edilitare, in corelatie cu necesitatile rezultate din asigurarea amplasamentelor pentru obiectivele specifice.

- reabilitarea, protectia si conservarea mediului, identificarea si eliminarea surselor de poluare, epurare a apelor uzate, eliminarea deseurilor, masuri de protectie a factorilor de mediu: apa, aer, sol, etc.

- problema spatiilor verzi.

In urma studiului si propunerilor de solutionare a acestor categorii de probleme, materialul ofera instrumentul de lucru necesar urmaririi aplicarii prevederilor planului urbanistic general aprobat, in urmatoarele domenii: proiectarea de investitii, elaborarea certificatelor de urbanism si autorizatiile de constructii, etapizarea programului de dezvoltare a localitatilor, etc.

Planul Urbanistic General impreuna cu Regulamentul local de urbanism, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se asigura dezvoltarea coordonata a comunei, ele au si valoare juridica fiind opozabile in justitie in elucidarea unor conflicte ce pot apare intre administratia publica locala, persoane juridice, persoane fizice, etc.

### 3. SCURT ISTORIC ASUPRA COMUNEI

Comuna Romanasi are in componente 6 asezari vechi, a caror atestare documentara dateaza din secolele XIII - XVI, dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Localitatea	Denumirea fotosita in documentul de atestare	Anul atestarii
1	Romanasi	Egreeg	1310
2	Chichisa	Nyarlo, Also-Nyarlo	1438
3	Ciumarna	Chebernye	1460
4	Pausa	Posalaka	1291-94
5	Poarta Salajului	Waskapw	1525
6	Romita	Romlott	1408

Pe teritoriul studiat se gasesc monumente si situri istorice . La cca 300 m S de primele case din satul Romanasi, spre Zalau, s-a descoperit un castru roman.

### 4. INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV

Comuna Romanasi este situata in partea de sud - est a judetului Salaj, la o distanta de 20 km de municipiul Zalau, resedinta judetului si la 18 km de orasul Jibou.

Asezata in extremitatea depresiunii Almas- Agrij, comuna Romanasi are urmatorii vecini:

- la nord, teritoriul comunei Creaca ;
- la nord - est, teritoriul comunei Balan ;
- la est, teritoriul comunei Hida;
- la sud - est, teritoriul comunei Sinmihaiu Almasului;
- la sud - vest, teritoriul comunei Agrij;
- la vest, teritoriul comunei Treznea;
- la nord - vest, teritoriul municipiului Zalau.

Comuna are in componenta 6 localitati, dupa cum urmeaza:

- Romanasi, resedinta de comuna;
- Chichisa , sat component la cca 2 km de resedinta;
- Ciumarna , sat component , la cca 4 km de resedinta;
- Pausa, sat component la cca 6 km de resedinta;
- Poarta Salajului, sat component la cca 3 km de resedinta;
- Romita, sat component la cca 6 km de resedinta.

### 5. CADRUL NATURAL

Teritoriul studiat este plasat la extremitatea depresiunii Almas - Agrij, marginita la nord-vest de masivul Meses.

Din punct de vedere geomorfologic , teritoriul comunal se prezinta ca o zona de dealuri ondulate si fragmentate de vai adanci, intilnindu-se ca unitati morfologice: dealuri, terase si lunci.

Teritoriul apartine bazinului hidrografic al riului Someș, colectorul principal fiind Valea Agrijului, vale care aduna toti torentii.

Debitul redus al Agrijului crește primavara la topirea zapezilor si la averse vara.

Panza freatica variaza ca adincime in functie de relief pe versanti la adincimi mai mari, in lunca la 3-4 m in general, in unele locuri chiar sub 2 m (in satul Romanasi).

Teritoriul comunei este in mare parte alcatuit din argile galbene cafenii cu nisipuri fine si in unele portii mai joase se intilnesc strate de pietris marunt si mai rar se intilnesc bolovani.

Solurile predominante sunt cele brune, cenusii sau podzolice cu un grad de fertilitate scazut.

Clima este umeda, cu ierni aspre, cu veri putin calduroase si precipitatii suficiente in tot cursul anului (705 mm in medie anuala).

Temperatura lunii celei mai calde este de + 18.7 grade C (in iulie) a celei mai reci -1.5 grade C (februarie), iar temperatura medie anuala este de +9.5 grade C.

Vegetatia spontana apartine zonei padurilor de fag, amestecate cu stejar, vegetatia ierboasa e reprezentata prin pajisti folosite ca pasuni.

## 6.BAZA DOCUMENTARA

Pe parcursul intocmirii prezentei lucrari au fost cercetate o serie de documentatii referitoare la dezvoltarea comunei , din care mentionam:

- caietul statistic al comunei , pus la dispozitie de Directia Judeteana de statistica Salaj;

- datele privind structura fondului funciar obtinute de la Oficiul da cadastru agricol si organizarea teritoriului agricol Salaj;

- datele privind monumentele si siturile arheologice , precum si monumentele de arhitectura evidentiate in lista Oficiului pentru patrimoniul cultural national;

- *Monografia judetului Salaj*, Editura Sport - Turism , 1980;

- Planul de amenajare a teritoriului judetului Salaj, proiect nr. 2731/1993, elaborat de S.C. "PROCONSAL" S.A. Zalau;

- Planul Urbanistic General al comunei Romanasi , pr.nr. 2511/1990, elaborat de S.C. "PROCONSAL" S.A. Zalau;

## 7.POTENTIALUL ECONOMIC

In situatia actuala comuna Romanasi are o functiune mixta: industrială, agricolă si de cazare. Functia dominanta este cea agricolă.

Industria este slab dezvoltata in cadrul comunei si are un caracter local de deservire a populatiei. Principalele activitati industriale sunt: moraritul, cazanele de fierit tuica.

### 7.1.AGRICULTURA

Dupa datele preluate de la OCAOTA Salaj, comuna detine in limita administrativ teritoriala urmatoarele categorii de terenuri :

Categorii de terenuri	Suprafata (ha)	Pondere %
- arabil	2278	34.3
- pasuni	1241	18.7
- finete	454	6.9
- vii	21	0.3
- livezi	5	0.1
<b>TOTAL AGRICOL</b>	<b>4999</b>	<b>60.3</b>
- paduri	1997	30.1
- ape	187	2.8
- drumuri	120	1.8
- constructii	123	1.8
- neproductiv	210	3.2
<b>TOTAL NEAGRICOL</b>	<b>2637</b>	<b>39.7</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6636.0</b>	<b>100.0</b>

Avind in vedere ca ponderea principala din suprafata teritoriului administrativ o are suprafata arabila, rezulta ca una din ramurile principale ale agriculturii este cultura plantelor cerealiere.

- Ponderea padurilor cu cele 30.10 % situeaza comuna peste media pe judet (27%)

Din teritoriul agricol, dupa suprafetele arabile, suprafata ocupata de pasuni si fanete reprezinta o pondere insemnata (18,7 %), ceea ce permite cresterea unui numar insemnat de animale.

Principalele culturi sunt: graul, porumbul, cartofii si floarea soarelui.

Situatia suprafetelor cultivate la principalele culturi, pe total comuna (date din anul 1996), se prezinta dupa cum urmeaza:

- grau	400 ha
- porumb	591 ha
- floarea soarelui	30 ha
- cartofi	120 ha
- legume	14 ha
- sfecla de zahar	10 ha

Productia agricola vegetala la principalele culturi , in anul 1996, se prezinta astfel:

- grau	840 to
- sfecla de zahar	300 to
- porumb	1770 to
- floarea soarelui	30 to
- cartofi	1650 to
- legume	155 to
- fructe	1001 to

Efectivele de animale, pe total comuna, la data de 31 XII 1997, se prezinta dupa cum urmeaza :

- bovine	1512 cap
- porcine	2000 cap
- ovine	2750 cap
- caprine	50 cap
- cabaline	232 cap
- pasari	10 mii

Productia animaliera , in anul 1996, se prezinta astfel:

- lapte total	18900 hl
- lana	5200 tone
- oua	1045 mii buc
- carne	410 tone

Productia agricola, pe teritoriul comunei, cu exceptia a 47 ha, aflata in administrarea SC "AGROMIXT" SA Zalau, se realizeaza in gospodarii individuale.

Pentru mecanizarea lucrarilor agricole, pe teritoriul comunal, functioneaza o sectie "Agromec" avind un parc de utilaje, dupa cum urmeaza:

- tractoare	8 buc
- combine	6 buc
- discuri	6 buc
- semanatori	4 buc

In ultimii ani a crescut dotarea gospodariilor individuale cu tractoare si masini agricole, situatia acestora se prezinta astfel:

- tractoare	28 buc
- combine	9 buc
- semanatori	7 buc

Din analiza situatiei existente a agriculturii comunei Romanasi si a parametrilor realizati in productia agricola, rezulta posibilitati de dezvoltare a acestei ramuri economice prin:

- valorificarea rezervelor interne existente, in primul rind in ceea ce priveste organizarea exploatatiilor pe parcele mai mari, cresterea efectivelor de animale, fertilizarea terenurilor, si nu in ultimul rand, prin modernizarea tehnologiilor utilizate;

- executarea de lucrari de imbunatatiri funciare, precum si de regularizare a Vaii Agrijului si a Vaii Ciumarnei, in vederea combaterii eroziunii solului, reducerii zonelor inundabile si a ponderii terenului neproductiv.

## 7.2. Industrie, comert si prestari servicii

Industria comunei are un caracter local, de deservire a populatiei si consta din:

- cazane de fiert tuica;  
- ateliere de timplarie; fierarie, cojocarie, tesatorie, tinichigerie, cazangerie, etc.

Deasemenea, pe teritoriul comunei exista, pe langa unitatile "FEDERALCOOP", un numar de 14 unitati cu autorizatii individuale sau pentru asociatii familiale, care desfasoara activitati comerciale (magazine mixte, baruri, etc.)

## 8. POPULATIA

Populatia comunei Romanasi, conform datelor de la 01.07.1997, se prezinta dupa cum urmeaza:

TOTAL	din care:	
	Masculin	Femenin
2901	1420	1481

La recensamentul din 7 ianuarie 1992, populatia comunei se prezinta astfel:

Nr. crt.	Localitatea	Numar locuitori	
		cifre absolute	%
1.	Romanasi	917	29.60 %
2.	Chichisa	298	9.60 %
3.	Ciumarna	576	18.60 %
4.	Pausa	533	17.20 %
5.	Poarta Salajului	429	13.80 %
6.	Romita	348	11.20 %
TOTAL		3101	100.0

Prezentam mai jos componentele evolutiei numarului populatiei, in anul 1996, dupa cum urmeaza:

- Nr. populatiei cu domiciliul in localitate la inceputul perioadei	2992 locuitori
- Nascuti vii	36
- Morti	80
- Spor natural	- 44
- Stabiliri de domiciliu in localitate	59
- Plecari cu domiciliu din localitate	82
- Soldul schimbarilor de domiciliu	- 23
- Imigrari	-
- Emigrari	-
- Soldul miscarilor externe	-
- Nr. populatiei cu domiciliul in localitate la sfarsitul perioadei	2925

Atat sporul natural, cat si soldul schimbarilor de domiciliu fiind negativ, populatia comunei prezinta o tendinta de descrestere.

Urmarind evolutia populatiei in decursul deceniilor trecute, remarcam, incepand din anul 1978, o continua scadere, si anume:

Nr. crt.	Localitatea	1910	1930	1941	1966	1977	1983	1992
1	Romanasi	847	974	1014	1078	1114	1032	917
2	Chichisa	367	366	415	397	409	345	298
3	Ciumarna	786	819	917	933	874	790	576
4	Pausa	638	613	657	619	591	570	533
5	Poarta Salajului	345	448	483	509	590	574	429
6	Romita	401	447	464	458	425	387	348
	TOTAL	3384	3667	3950	3994	4003	3698	3101

Cauzele acestor scaderi sunt de natura economica, dar nu numai. Municipiul Zalau , la numai 20 km distanta , si orasul Jibou la 19 km, au atras forta de munca tanara, incepand cu naveta si terminand cu stabilirea definitiva in aceste localitati .

Aceasta diminuare a populatiei, indeosebi din grupa tinerilor si a persoanelor de varsta mijlocie a condus la modificarea structurii demografice, in sensul inbatranirii populatiei, scazand numarul persoanelor tinere, si implicit, natalitatea si la scaderea fortei de munca tinere.

Repartizarea populatiei pe numar de gospodarii si numarul mediu de persoane pe gospodarii pe total comuna si localitati apartinatoare se prezinta astfel:

Nr crt	Localitatea	Numar locuitori	Numar gospodarii	Numar mediu persoane pe gospodarii
1	Romanasi	917	305	3.01
2	Chichisa	298	105	2.84
3	Ciumarna	576	213	2.70
4	Pausa	533	162	3.29
5	Poarta Salajului	429	147	2.92
6	Romita	348	121	2.88
TOTAL		3101	1053	2.94

Avand in vedere valorile negative ale indicilor de crestere naturala din cele trei localitati componente ale comunei, precum si soldul pozitiv al schimbarilor de domiciliu, nu se poate prognoza o crestere a numarului de locuitori. Dupa cele mai optimiste variante, in urmatoorii 5-10 ani, populatia comunei ar putea sa se stabilizeze in jurul cifrei de 3000 locuitori.

### 8.1. Caracteristici ale locuintelor si gospodariilor

In comuna Romanasi, conform datelor de la recensamantul din 1992, numarul locuintelor se cifreaza la 1175, repartizarea acestora pe sate se prezinta astfel:

Nr crt	Localitatea	Numar locuri	Camere de locuit	
			Nr. camere	Suprafata locuibila (mp)
1	Romanasi	333	727	11318
2	Chichisa	121	299	4659
3	Ciumarna	246	524	8294
4	Pausa	174	366	6417
5	Poarta Salajului	167	475	7154
6	Romita	134	276	4242
TOTAL		1175	2667	42084

In medie , pe total comuna, la o locuinta ii revin 2,27 camere, iar indicele de locuibilitate este de 13,57 mp/loc.

Din totalul cladirilor, cca 49 % sunt construite din materiale durabile (zidarie de caramida , plansee din beton), 35 % din materiale semidurabile (zidarie cu plansee de lemn) si cca 16 % din materiale nedurabile (chirpici, lemn). Din totalul de 1175 locuinte existente in comuna , cca 12 % sunt in stare foarte buna, cca 72 % in stare buna, cca 11 % in stare mediocra si 5 % in stare rea.

### 9. SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI



Din analiza situatiei existente rezulta ca profilul economic preponderent al comunei este agricultura . Potentialul economic al teritoriului studiat nu este pus in valoare, in acest sens mentionam:

- rezervele interne in cea ce priveste valorificarea fondului funciar de care dispune comuna, indeosebi prin: cresterea suprafetei exploatatilor agricole prin comasarea de parcele, cresterea efectivelor de animale, aplicarea unor tehnologii moderne, etc;

- posibilitatile existente atat ca resurse umane cat si materiale pentru dezvoltarea industriei mici si a prestarilor de servicii atat in spatiile libere existente (grajduri, magazii) cat si in gospodariile populatiei.

Deasemenea, din analiza situatiei reies urmatoarele disfunctionalitati :

- perimetrul constructibil, intravilanul localitatilor componente, stabilit in anul 1990, avind o suprafata de 527.6 ha, nu cuprinde rezerve suficiente, pe urmatoorii 5-10 ani, pentru dezvoltarea si modernizarea satelor;

- Valea Agrijului traverseaza teritoriul comunal de la SV spre NE, in anotimpuri cu precipitatii abundente, producand inundatii pe suprafete intinse, chiar in intravilanul localitatilor Pausa, Romanasi, si Romita.

- periodic chiari si afluentii VAIL AGRIJULUI, produc inundatii ; Valea Ciumarnei, spre exemplu in urma unor precipitatii abundente a inundat chiar si centrul satului Ciumarna;

- pozitia comunei in teritoriul judetean fata de caile de comunicatii este favorabila, desi teritoriul comunal nu dispune de cale ferata. Drumul national DN 1F traverseaza teritoriul studiat de la NV spre SE si localitatile Ciumarna, Romanasi, precum si Poarta Salajului. Drumul judetean DJ 108A traverseaza comuna de la SV la NE si localitatile Pausa, Romanasi, Chichisa, precum si Romita. Ambele drumuri sunt modernizate, constituind si strazi principale pentru localitatile pe care le traverseaza, si care asigura o circulatie fluanta, atat celei locale cat si circulatiei tranzitorie;

- inexistenta lucrarilor tehnico-edilitare (nici cel putin, satul Romanasi resedint de comuna, nu are alimentare cu apa in sistem centralizat si canalizare;

- in teritoriul studiat se semnaleaza alunecari de teren, in zona spre Pausa, la iesirea din Romanasi, la cca. 80-100 m de intersectie, pe dreapta drumului; suprafata afectata fiind de cca 1 ha.

- inexistenta unor poduri in satul Pausa (peste Valea Agrijului) si in satul Ciumarna (peste Valea Ciumarnei), precum si starea avansata de degradare a unor poduri existente cum ar fi podul de fier din Romanasi (peste Valea Agrijului)

- in satul Ciumarna, strada principala nu are santuri pentru colectarea apelor meteorice, astfel, lucrarile de intretinere executate periodic, se compromit, in urma unor precipitatii abundente;

- aspectul de incompatibilitate si incomodare in relatiile dintre circulatia carosabila si pietonala;

- trama stradala a localitatilor componente, cu exceptia strazilor principale aflate pe traseele drumurilor DN 1F si DJ 108A, este nemodernizata;

- comuna , in general, dispune de dotari social - culturale necesare, mai putin satul Romanasi , unde cladirea primariei este necorespunzatoare functiunii actuale, nu este teren de sport, unele dotari social - culturale sunt in stare necorespunzatoare necesitind lucrari de reparatii si modernizari (scoala si caminul cultural din Chichisa).

## **9.1. INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE**

Comuna Romanasi beneficiaza in prezent de dotari social - culturale dupa cum urmeaza:

### **9.1.1. Satul Romanasi, resedinta de comuna:**

#### **a) dotari administrative**

- primarie, cladirea este necorespunzatoare functiunii actuale ;
- post de politie, starea cladirii este foarte buna;
- oficiul postal si centrala telefonica;

#### **b) dotari de invatamint**

- gradinita cu 30 locuri, 25 de copii si o educatoare, starea cladirii este buna;

- scoala cu clasele I -VIII, avind 14 sali clase, 97 elevi si 11 cadre didactice, starea cladirii este buna ;

#### **c) dotari culturale**

- biblioteca, in cladirea caminului cultural;
- camin cultural, cu 300 locuri, cladirea este in stare corespunzatoare;

#### **d) dotari sanitare**

- dispensar uman, avind 2 medici si 6 cadre medii, cladirea fiind in stare buna.

#### **e) dotari comunale**

- baie comunala, care in prezent nu functioneaza;
- centrala termica, care deservește scoala si baia comunala;

#### **f) dotari comerciale si de prestari servicii**

- complex comercial in sistem "FEDERALCOOP" si un numar de 6 magazine mixte si baruri particulare;

- unitati de prestari servicii ca: tamplarie, tinichigerie, cazangerie, etc.

- moara si tocatorie , intr-o cladire monument de arhitectura , fosta cazarma, realizata in sec. XIX, aflata intr-o stare avansata de degradare;

- pe teritoriul comunei se afla si complexul "Popasul Romanilor"

#### **g) dotari de cult**

- biserica ortodoxa, starea cladirii este buna.

#### **9.1.2. Satul Chichisa**

- gradinita, in cladirea scolii, avind 10 copii si o educatoare;
- scoala cu clasele I-IV , avand 3 sali clase, 7 elevi si un cadru didactic, starea cladirii este necorespunzatoare necesitind reparatii;
- camin cultural, in cladirea scolii,
- magazin satesc si magazin mixt particular, precum si un bar particular.

#### **9.1.3. Satul Ciumarna**

- gradinita, in cladirea scolii, avind 20 de copii si o educatoare;
- scoala cu clasele I-IV, avind 15 elevi si un cadru didactic; cladirea este in stare buna.
- camin cultural cu o capacitate de 300 locuri, cladirea este in stare buna;
- punct sanitar, in cladirea caminului cultural,;
- biserica de lemn, ortodoxa, monument de arhitectura,
- biserica ortodoxa noua;
- magazin satesc cu bufet si doua baruri particulare.

#### **9.1.4. Satul Pausa**

- gradinita in cladirea scolii, 20 de copii si o educatoare;
- scoala cu clasele I-IV, cu 2 sali clase, 34 elevi si 2 cadre didactice, starea cladirii este foarte buna;
- camin cultural cu o capacitate de 300 locuri, starea cladirii este buna;
- biserica de lemn, ortodoxa, monument de arhitectura;
- biserica baptista;
- magazin satesc cu bufet;
- brutarie particulara;
- moara particulara.

#### **9.1.5. Satul Poarta Salajului**

- gradinita, in cladirea scolii, avind 10 copii si o educatoare;
- scoala cu clasele I-IV, cu 2 sali clase, 15 elevi si un cadru didactic; cladirea este in stare buna;

- camin cultural cu o capacitate de 100 locuri, starea cladirii este buna;
- biserica de lemn, ortodoxa, monument de arhitectura;
- biserica ortodoxa noua;
- magazin mixt cu bufet, magazin si bar particular.

### 9.1.6. Satul Romita

- gradinita, in cladirea caminului cultural, avind 7 copii si o educatoare;
- scoala cu clasele I-IV, cu 2 sali clase, 12 elevi si un cadru didactic; starea cladirii este buna;
- camin cultural cu o capacitate de 100 locuri, cladirea este in stare buna;
- biserica de lemn, ortodoxa, monument de arhitectura;
- biserica baptista;
- magazin mixt cu bufet si un bar particular.

## ✗ 9.2. Monumente istorice si de arhitectura

Pe teritoriul comunei se gasesc monumente si situri arheologice precum si de arhitectura care au fost luate in evidenta Muzeul judetean de istorie, dupa cum urmeaza:

Pozitia din lista	Locul unde se afla	Denumirea
<b>A. MONUMENTE SI SITURI ARHEOLOGICE</b>		
32 A 136	<u>sat Romanasi</u> la "Cetate", 300 m S de primele case din sat, spre Zalau	castru roman
<b>B. MONUMENTE SI ANSAMBLURI DE ARHITECTURA</b>		
32 B 044	<u>sat Chichisa</u> Biserica de lemn	"Sfintii Arhangheli" sec.XVII (starea cladirii este buna)
32 B 047	<u>sat Ciumarna</u> Biserica de lemn (starea cladirii este rea, necesitind lucrari de conservare)	"Sfintii Aghangheli" 1371, pictata in 1801
32 B 098	<u>sat Pausa</u> Biserica de lemn (starea cladirii este buna)	"Sfintul Nicolae" 1730
32 B 101	<u>sat Poarta Salajului</u> Biserica de lemn stramutata in 1835 din Rastoltu Mare (starea cladirii este mediocra, necesita lucrari de conservare)	"Sfintii Arhangheli" 1670
32 B 112	<u>sat Romita</u>	"Sfintul

	Biserica de lemn, prispa adaugata la sfirsitul sec XVIII (starea cladirii este buna)	Nicolae <sup>77</sup> sec. XVIII
32 B 165	<u>sat Romanasi</u> Fosta cazarma si proprietate a baronului Por Mihai; azi moara si tocatorie, sec.XIX	

## 10. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prezentarea situatiei existente a comunei Romanasi (plasele 2A, 2B, 2C, 2D, 2E, si 2 F) din punct de vedere al zonificarii functionale are la baza stabilirea zonelor majore (locuinte, industrie si agricultura, gospodarie comunală ect.), precum si sintetizarea lor intr-un bilant teritorial dupa cum urmeaza:

Zona functionala	Romanasi	Chichisa	Ciumarna	Pausa	Poarta Salajului	Romita	Total
- Zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public	12.50	3.60	4.25	6.35	6.20	8.10	41.00
- Zona de locuinte si functiuni complementare	99.15	44.70	68.10	65.05	57.76	63.60	398.36
- Zona unitatii							
* industriale	3.25	-	0.10	0.20	-	0.05	3.60
* agricole	6.05	-	0.75	-	0.04	0.55	7.39
- Zona spatii verzi	1.00	0.30	0.95	-	-	0.10	2.35
-Zona de gosp. com.	2.90	0.40	1.15	1.75	1.40	0.65	8.25
- Zona cu destinatii speciale							
* cai rutiere	12.15	5.05	7.95	7.05	6.85	8.70	47.75
* cai ferate	-	-	-	-	-	-	-
- Alte zone (terenuri neproductive ,ape, etc)	5.65	2.10	2.40	2.95	2.40	3.45	18.95
<b>TOTAL INTRAVILAN EXISTENT</b>	<b>142.65</b>	<b>56.15</b>	<b>85.65</b>	<b>83.35</b>	<b>74.65</b>	<b>85.20</b>	<b>527.65</b>

Din totalul teritoriului administrativ de 6636 ha suprafata intravilanului existent este de 527.65 ha, reprezentand o pondere de 7.95 %.

## 11. CERINTE SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

In urma discutiilor purtate atat la consiliul comunal, cat si pe baza exprimarii optiunilor populatiei au rezultat:

Spatiul rezervat gospodariilor, cu extinderile propuse ale intravilanului, reprezinta parcele suficient de mari pentru dezvoltarea in continuare a zonelor de locuit, a obiectivelor de utilitate publica si a prestarilor de servicii.

Deasemenea, a rezultat necesitatea executarii urmatoarelor lucrari:

- regularizarea Vaii Agrijului, intre Pausa si Romita in vederea evitarii inundatiilor;

- regularizarea Vaii Ciumarna, in vederea evitarii inundatiilor in satul Ciumarna;

Lucrari de consolidare a terenului, in zona spre Pausa , la iesirea din Romanasi, pentru preintimpinarea alunecarilor de teren;

- modernizarea strazilor din localitatile componente, executarea de rigole si santuri, pentru apele meteorice, precum si trotuare, acolo unde nu exista, dar se impune;

- modernizarea intersectiilor din satul Romanasi : DN 1F cu strada care duce spre primarie ; DN 1 F cu strada care duce spre primarie; DN 1 F cu DJ 108 A;

- poduri noi: in satul Pausa, pe valea Agrijului si in satul Ciumarna , pe valea Ciumarneu;

- lucrari de reparatii la podul de fier din satul Romanasi, pe valea Agrijului - realizarea lucrarilor de alimentare cu apa in sistem centralizat pentru satul Romanasi si a lucrarilor de canalizare, precum si a unei statii de epurare a apei uzate;

- construirea unei primarii noi si amplasarea unui teren de sport, in satul Romanasi, resedinta de comuna;

- in SE -ul teritoriului, sub padure, pe terenul cultului ortodox, se propune construirea unui azil de batrani.

## 12. REGLEMENTARI

In plansele 3A, 3B, 3C, 3D, 3E si 3F ale planului urbanistic general al comunei Romanasi , intravilanul propus insumeaza 618.25 ha, fata de 527.65 ha cat era in situatia existenta la data elaborarii lucrarii.

Sub aspectul zonificarii functionale intravilanele satelor componente vor cuprinde valori dupa cum urmeaza:

Zona functionala	Romanasi	Chichisa	Ciumarna	Pausa	Poarta Salajului	Romita	TOTAL
- Zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public	12.50	3.60	4.25	6.35	6.20	8.10	41.00
- Zona de locuinte si functiuni complementare	112.55	51.45	82.10	68.45	74.26	68.70	457.51
- Zona unitatii industriale si agricole din care:							
* unitati industriale	4.00	-	0.10	0.20	-	0.05	4.35
* unitati agricole	5.30	-	0.75	-	0.04	0.55	6.64
- Zona spatii verzi	1.20	0.40	22.10	0.40	0.30	0.85	25.25
-Zona gospod. com.	3.30	0.50	1.45	1.90	1.65	0.95	9.75
- Zona cu destinatie speciala si echiparea teritoriala, din care:	13.20	5.25	9.10	7.35	8.10	8.70	51.70
* cai rutiere	-	-	-	-	-	-	-
* cai ferate	-	-	-	-	-	-	-
- Alte zone (terenuri neproductive,ape etc.)	6.45	2.20	3.65	3.25	2.85	3.65	22.05
<b>TOTAL INTRAVILAN</b>	<b>158.50</b>	<b>63.40</b>	<b>123.50</b>	<b>87.90</b>	<b>93.40</b>	<b>91.55</b>	<b>618.25</b>

In zona centrala a localitatii resedinta de comuna, satul Romanasi , in viitor se prevad case cu cel putin P+1 si cel mult P+2 , iar in rest cu parter, respectandu-se prevederile din Regulamentul aferent Planului Urbanistic General.

Zona centrala a satului Romanasi va cuprinde, in principal institutii publice (primaria, scoala, caminul cultural, gradinita, politia, biserica, spatii comerciale, etc.) Propuneri de noi obiective social-culturale au fost facute numai pentru satul Romanasi , resedinta de comuna, si anume , realizarea unei primarii noi si a unui azil de batrani.

Atat parcelele libere, cat si extinderile propuse ale intravilanelor satelor componente permit dezvoltarea in continuare a zonelor de locuit, a unitatilor industriale si agricole de gospodarie comunală etc.

Pentru satul Romanasi, resedinta de comuna, propunerile cuprind solutii pentru alimentare cu apa in sistem centralizat, canalizarea si epurarea apelor uzate.

In vederea depozitarii centralizate a gunoiului menajer, in fiecare localitate au fost amplasate rampe de gunoi, iar pentru lesuri de animale, puturi seci.

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic General se va face conform Regulamentului aferent acestuia.

### **13. LUCRARI INGINERESTI**

#### **A. Echiparea hidroedilitara**

##### **1. Situatia existenta**

###### **1.1. Alimentarea cu apa**

In prezent localitatile comunei Romanasi nu dispun de alimentare cu apa in sistem centralizat .

Alimentarea cu apa a populatiei se realizeaza atat din fantani individuale, cat si din sisteme de alimentare cu apa particulare, existind cca. 1400 m retea pentru cca. 70 de gospodarii. Numarul fantanilor individuale este de 1128.

De asemenea, in satul Romanasi exista doua puturi de captare de apa, precum si un bazin de apa , din care se alimentea ferma zootehnica.

###### **1.2. Canalizarea apelor uzate**

Localitatile componente ale comunei Romanasi nu au canalizare pentru apele uzate.

\* Colectarea apelor meteorice se face prin santuri si rigole. Emisarul principal este Valea Agrijului, care traverseaza teritoriul comunal.

### **1.3. Alimentarea cu gaz**

In prezent, localitatile comunei Romanasi nu beneficiaza de retea de gaz.

## **2. Situatia propusa**

### **2.1. Alimentarea cu apa potabila**

Comuna are in prezent 2901 locuitori si 1053 de gospodarii.

Resedinta de comuna, satul Romanasi, are 917 locuitori si 305 gospodarii.

Se estimeaza ca in viitor problema alimentarii cu apa pentru resedinta de comuna, satul Romanasi, se va putea rezolva prin captarea apei din cele doua puturi existente (care necesita adincire si curatire), pe malul vaili Ciumarna, respectiv Valea Agrij. Apa astfel captata se va pompa la rezervoarele amplasate pe dealul din NE-ul teritoriului satesc. Alimentarea cu apa a retelei stradale se va face prin cadere libera.

### **2.2. Canalizarea apelor menajere**

Sistemul de canalizare pe care il propunem este sistemul divizor, apele uzate menajere fiind colectate intr-un canal cu  $D=250$  mm. Aceasta se realizeaza din tuburi de beton ce se vor monta in trama stradala, pana la statia de epurare ce se va amplasa in aval de localitatea Romanasi, pe malul sting al emisarului, Valea Agrij.

Statia de epurare va fi de capacitate mica cu decantoare de tip IMHOFF, prevazuta cu treapta de epurare mecanica si biologica.

Dupa epurare apele conventional curate se vor deversa in valea Agrij.

Incinta statiei de epurare se va imprejmui si se va realiza o plantatie protectie in jurul statiei.

Pentru apele pluviale nu consideram oportuna realizarea unei retele de canale inchise, colectarea apelor meteorice se va face in continuare prin santuri si rigole.

### **2.3. Alimentarea cu gaz**

Comuna Romanasi este prevazuta in programul de executie a retelei de gaz local.

## **B. RETEAUA ELECTRICA**

### **1. Situatia existenta**



## 1.Situatia existenta

### 1. Situatie existenta

Alimentarea cu energie electrica a satelor apartinand comunei ROMANASI din judetul Salaj este realizata din sistemul energetic national prin retele de distributie de medie tensiune 20kv, de tip aerian pe stilpi din beton. De la retea de medie tensiune sunt alimentate radial posturile de transformare 20/0.4 kv de tip aerian pe stilpi din beton.

In localitatea ROMANASI exista patru posturi de transformare 20/0.4 kv.

Comuna este in intregime electrificata. Distributia energiei electrice la consumatori se face prin retele de distributie de joasa tensiune aeriene pe stilpi din beton amplasati in lungul straziilor localitatilor.

Principalele strazi din localitati dispun de retea pentru iluminat public.

### 2. SITUATIA PROPUSA

Avindu-se in vedere ca in localitatea ROMANASI vor apare noi consumatori de energie electrica pentru alimentarea cu apa precum si canalizarea apelor menajere cu statie de epurare, se propune amplificarea posturilor de transformare pentru a prelua si noii consumatori.

De asemenea se propune extinderea retelelor electrice de joasa tensiune pana la fridele noilor consumatori.

### 3.3.10. Telecomunicatii

#### C. RETEAUA TELEFONICA

##### 1. SITUATIA EXISTENTA

In prezent serviciile telefonice pe raza comunei sunt asigurate de o centrala telefonica semiautomata existenta in Romanasi cu o capacitate pentru 200 de abonati.

##### 2. SITUATIA PROPUSA

Avindu-se in vedere modernizarea comunei se propune inlocuirea actualei centrale telefonice cu una automata cu capacitate de 1000 linii.

Deasemeni se propune modernizarea retelelor telefonice existente.

#### C. CAI DE COMUNICATII

##### 1. Situatie existenta

Comuna Romanasi, compusa din 6 sate: Romanasi, resedinta de comuna, Chichisa, Ciumarna, Pausa, Poarta Salajului si Romita, sate apartinatoare, este deservita, ca artera rutiera principala, de drumul national

DN 1 F , care traverseaza 3 dintre localitatile sus mentionate (Ciumarna, Romanasi, si Poarta Salajului)

Celelalte 3 localitati, Pausa, Chichisa si Romita sunt legate de resedinta de comuna prin drumul judetean DJ 108 A.

Aceste doua drumuri sunt modernizate si bine intretinute asigurand localitatilor comunei conditii optime pentru circulatia rutiera, precum si o buna legatura cu resedinta de judet, municipiul Zalau.

Teritoriul comunal nu este traversat de cale ferata, cel mai apropiat nod de cale ferata fiind gara Zalau, la cca. 20 km.

## **2. Propuneri**

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva. Teritoriul comunal fiind traversat de drumul national DN 1 F (Zalau- Cluj Napoca), circulatia de tranzit este intensa.

Traseele existente de strazi se mentin. Analiza situatiei existente a relevat necesitatea efectuarii urmatoarelor lucrari:

- modernizarea a 3 intersectii in localitatea Romanasi si anume: prima intersectie din spre Zalau, DN 1 F cu strada care duce spre primarie; intersectia DN 1 F cu DJ 108 A (bifurcatia spre Pausa); intersectia din fata primariei;

- executarea a doua poduri noi si anume: in satul Pausa (peste Valea Agrij); in satul Ciumarna (peste Valea Ciumarnei), vezi plansele "Reglementari" ;

- repararea podului de fier din satul Romanasi (peste Valea Agrij);

- executarea de spatii de parcare in apropierea obiectivelor social-culturale mai importante;

- executarea de trotuare pe strazile principale pentru circulatia pietonala;

- in situatia executarii unor lucrari de drumuri (strazi), se vor respecta profilele prevazute pe plansele "Reglementari";

- pe marginea drumurilor si strazilor se propune realizarea de plantatii de liniament.

## **E. SALUBRITATE**

Cele 6 localitati componente ale comunei Romanasi , insumeaza o suprafata de aproximativ 618.25 ha si o populatie de 2901 locuitori.

Aceste asezari si-au pastrat in totalitate caracterul rural, prin alcatuirea gospodariilor, prin aspectul constructiilor de locuinte, al dotarilor si traseelor principale de circulatie.

In general salubritatea nu pare sa fie o problema deosebita a comunei, cu toate ca se observa unele depozitari de gunoi menajer necontrolate, daunand in primul rand aspectului dar si cerintelor de igiena.

### **Propuneri**

In aceasta situatie, tinind seama de necesitatea imbunatatirii conditiilor de salubritate in cele 6 sate componente, se propune realizarea unor rampe de gunoi si puturi seci pentru lesuri de animale amenajate, care sa le deserveasca in mod corespunzator.

Tinind seama de cele de mai sus, se propun urmatoarele amplasamente:

### **Satul Romanasi**

- trup, in V-ul teritoriului satesc, la intrarea in sat din spre Zalau (rampa de gunoi);

- trup, in NE-ul teritoriului satesc, la cca 500 m de locuintele romilor (rampa de gunoi si put sec).

### **Satul Chichisa**

- trup, in NV-ul teritoriului satesc, pe "Merciuga" (rampa de gunoi si put sec)

### **Satul Ciumarna**

- trup, in SE-ul teritoriului satesc (rampa de gunoi);

- trup, in SV-ul teritoriului satesc (rampa de gunoi si put sec.)

### **Satul Pausa**

- trup, in NV-ul teritoriului satesc, pe "Curmatura" (rampa de gunoi si put sec).

### **Satul Poarta Salajului**

- trup, in NE-ul teritoriului satesc, pe locul numit "La Manjele" (rampa de gunoi si put sec).

### **Satul Romita**

- trup, in SE-ul teritoriului satesc (rampa de gunoi si put sec)

- trup, in SV-ul teritoriului satesc (rampa de gunoi).

La amenajarea rampelor de gunoi si a puturilor seci se vor respecta prevederile din Regulamentul local de urbanism, cap. IV.7ZGC - zona de gospodarie comunala.

In jurul acestor amenajari se vor realiza plantatii de protectie.

Intocmit  
teh. Kozma Sandor

