

S.C. "PROCONSAL" S.A.



Societate comerciala de proiectari
colectiv arhitectura

4700 Zalau-Salaj, P-ta Unirii nr.20 Tel.615616

Denumirea proiectului:
PLAN URBANISTIC GENERAL
al comunei MESESENI DE JOS
Proiect nr. 3000/1997
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 MESEENII DE JOS
jud. SALAJ

Proiect nr. 3000/1997

Beneficiar: CONSILIUL JUDETEAN SALAJ

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

Data elaborarii: noiembrie - decembrie 1997

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

<u>I. PIESE SCRISE</u>	pagina
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	7
2.4. Necesitati si <u>optiuni</u> ale populatiei	8
3. Propuneri de dezvoltare urbanistica	8
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	8
3.2. Evolutia posibila, prioritati	9
3.3. <u>Reglementari</u> de baza	9
4. Concluzii generale	13
B. VOLUMUL II: MEMORIU GENERAL	14
1. Introducere	14
2. Obiectul lucrarii	14
3. Scurt istoric asupra comunei	14
4. Incadrarea in teritoriul administrativ	15
5. Cadru natural	15
6. Baza documentara	16
7. Potentialul economic	16
8. Populatia - elemente demografice si sociale	18
9. Situatia existenta disfunctionalitati	20
10. Zonificarea functionala	22
11. Cerinte si optiuni ale populatiei	23
12. Reglementari	23
13. Lucrari ingineresti	24
A. Echiparea hidroedilitara	26
B. Reteaua electrica	27
C. Cai de comunicatii	27
D. Reteaua telefonica	28
E. Salubritate	28

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM	30
I. DISPOZITII GENERALE	32
1. Rolul Regulamentului local de urbanism	32
2. Baza legala	32
3. Domeniul de aplicare	33
II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII	34
4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit	34
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public	36
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii	37
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	38
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara	38
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor	39
10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui	40
III. ZONIFICAREA TERITORIULUI	41
11. Zone si subzone functionale	41
IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE	42
IV.1. ZC -Zona centrala	42
IV.2. ZL -Zona de locuinte	45
IV.3. ZIS -Zona pentru institutii publice su servicii	47
IV.4. ZI -Zona unitatii industriale	50
IV.5. ZA -Zona unitatii agricole	52
IV.6. ZS -Zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele protectie	54
IV.7. ZGC -Zona de gospodarie comunala	56
IV.8. ZTE -Zona pentru echipare tehnico - edilitara	57
IV.9. ZCR -Zona pentru cai de comunicatie rutiera	58
IV.10. ZTH -Zona de terenuri aflate permanent sub apa	59
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	59
II. PIESE DESENATE	
Plansa 1 I.T.1. Incadrarea in teritoriul adminstrativ	Sc. 1:25000
Plansa 2 A 1+2 Situatia existenta-satul Mesesenii de Jos	Sc. 1: 5000

Plansa 2 B	1+2	Situatia existenta - satul Aghires	Sc. 1: 5000
Plansa 2 C	1+2	Situatia existenta satul Fetindia	Sc. 1: 5000
Plansa 2 D	1+2	Situatia existenta - satul Mesesenii de Sus	Sc.1: 5000
Plansa 3 A	3.1.1.	Reglementari satul Mesesenii de Jos	Sc. 1: 5000
Plansa 3 B	3.1.1.	Reglementari satul Aghires	Sc. 1: 5000
Plansa 3 C	3.1.1.	Reglemantari satul Fetindia	Sc. 1: 5000
Plansa 3 D	3.1.1.	Reglementari satul Mesesenii de Sus	Sc. 1: 5000
Plansa 4	3.3.1.	Echiparea tehnico-edilitara a satului Mesesenii de Jos	Sc. 1: 5000
Plansa 5A	4	Obiective de utilitate publica satul Mesesenii de Jos	Sc. 1:5000
Plansa 5B	4	Obiective de utilitate publica satul Aghires	Sc. 1: 5000
Plansa 5C	4	Obiective de utilitate publica satul Fetindia	Sc. 1:5000
Plansa 5D	4	Obiective de utilitate publica-satul Mesesenii de Sus	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 Mesesenii de Jos pentru o perioadă de 5-10 ani da la aprobarea Planului Urbanistic General.

1.2. Elaborator

Planul Urbanistic General al comunei Mesesenii de Jos a fost elaborat de către S.C. "PROCONSAL" S.A. Zalău, 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;
 - Limesul de pe munții Meses, dr. Nicolae Gudea, 1997;
 - Studii și proiecte urbanistice anterioare, elaborate pentru comuna Mesesenii de Jos

2. STADIUL EXISTENT DE DEZVOLTARE URBANISTICA

2.1. Date de sinteză

Suprafața teritoriului administrativ	6286 ha
Suprafața agricolă	3997 ha
Suprafața teritoriului intravilan	
- existent	876.95 ha
- propus	953.15 ha
Populația totală stabilă	
- existent, conform recensământului	3037 loc

din 07.01.1992	
- existent la 01.01.1997	2926 loc
Populatia ocupata (conf. recensamantului din '92)	1304 pers
Rata somajului	9.4 %
Ramura economica dominanta a comunei:	
- agricultura	
Numar locuinte - total comuna	1206
Numar gospodarii	1058
Suprafata locuibila	40756 mp
Indici de locuibilitate (date de la recensamant)	13.42 mp/loc
Lungime retele apa	9.0 km
Lungime retele canalizare	-

2.2. Analiza situatiei existente

Comuna Mesesenii de Jos este situata in partea centrala a judetului , la sud - est de municipiul Zalau, resedinta de comuna la o distanta de cca 12 km de acesta. Se invecineaza cu teritoriile unitatilor administrativ - teritoriale dupa cum urmeaza : municipiul Zalau, comunele Agrij , Treznea, Horoatu Crasnei, Crasna Varsolt si Hereclean.

In teritoriul administrativ al comunei se includ 4 localitati si anume: Mesesenii de Jos, Aghires, Fetindia, si Mesesenii de Sus.

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

Urmarind evolutia populatiei in ultimii decenii sub aspectul numarului de locuitori, remarcam, incapand din anul 1941, o continua scadere si anume de la 4541 , la 3037 in anul 1992.

Cauzele acestei scaderi sunt in esenta de natura economica, facilitate de distanta mica pana la municipiul Zalau, care a atras forta de munca tanara, incepand cu naveta si terminand cu stabilirea definitiva in localitate.

In cadrul teritoriului intravilan existent al comunei Mesesenii de Jos se pot intalni sapte categorii functionale, din care : zona centrala reprezinta 3.95 % din totalul intravilanului, zona de locuinte si functiuni complementare 83.16 %, iar zona unitatilor industriale si agricole 2.11%. Important este procentul de 4.28 % din suprafata teritoriului intravilan reprezentand zona cu destinatie speciala. Zona de gospodarie comunala reprezinta 1.08 %, iar alte zone (terenuri neproductive, ape etc.) reprezinta 4.21 % din suprafata teritoriului intravilan. Zona spatii verzi 1.21%.

In comuna Mesesenii de Jos, conform datelor de la recensamant exista 1206 de locuinte, avand 2566 camere de locuit, cu un total de 40756 mp suprafata de locuit. Indicele de locuibilitate este de 13.42 mp/loc.

Din totalul cladirilor.cca 34 % sunt construite din materiale durabile (zidarie de caramida sau beton cu plansee din beton), 40 % sunt construite din materiale semidurabile (zidarie de caramida cu planseu de lemn) si cca 26 % din materiale nedurabile (chirpici, lemn, piatra).

2.3.Principalele disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- aspectul arhitectural urbanistic al zonei este nereprezentativ ;

- lipsa unor institutii publice si servicii (posta + CEC, camin cultural etc.)
- degradarea bailor de la Mesesenii de Sus;
- drumul comunal Dc 76 (Mesesenii de Jos - Mesesenii de Sus) desi modernizat cu covor asfaltic, este neintretinut, starea drumului fiind necorespunzator;
- drumul comunal DC 75 care leaga Fetindia de DJ 191 C, respectiv de satul Aghires, este nemodernizat, doar pietruit si slab intretinut;
- trama stradala a localitatilor este nemodernizata;
- inexistentia unor poduri, sau subdimensionarea acestora,
- comuna nu are dotari tehnico - edilitare ;
- aspecte de incompatibilitate si incomodare in relatiile dintre circulatia carosabila si pietonala.

2.4. Necesitati si optiuni ale populatiei

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

- 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, precum si pentru dezvoltarea activitatilor industriale si agricole;

- imbunatatirea aspectului arhitectural a zonei centrale;
- modernizarea drumurilor publice si a tramei stradale;
- realizarea unor lucrari tehnico-edilitare, cu prioritate in localitatea resedinta de comuna.

- punerea in valoare din punct de vedere turistic a unor zone valoroase arheologic si piesagistic, prin promovarea agroturismului si parcelarea unei zone pentru case de vacanta, precum si necesitatea executarii unor lucrari de reabilitare a bailor de la Mesesenii de Sus; *au fost remugate*

- realizarea unor dotari social-culturale noi cum sunt: sediu posta + CEC la Mesesenii de Jos si camine culturale la Aghires si Mesesenii de Sus .
- construirea a doua poduri noi in satul Mesesenii de Sus

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 plansa anume. Directiile de dezvoltare urbanistica a localitatilor componente comunei Mesesenii de Jos 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 evidentiate 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 Mesesenii de Jos .

Avand in vedere valorile negative ale indicilor de crestere naturala din cele doua localitati componente ale comunei, precum si soldul pozitiv al schimbarilor de domiciliu, pe aceste cai se poate prognoza o stabilizare a numarului de locuitori. In acest sens, populatia viitoare a comunei este estimata a fi de cca 3000 locuitori.

Prioritati in cadrul dezvoltarii comunei: Mesesenii de Jos

Pentru etapa I si larga perspectiva se propune dezvoltarea comunei Mesesenii de Jos , 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 Mesesenii de Jos:

- alimentarea cu apa in sistem centralizat;
- canalizarea apelor uzate si executarea unei statii de epurare

Alte prioritati:

- modernizarea drumului comunal Dc 75, si repararea drumului comunal DC 76;

- imbunatatirea aspectului arhitectural al zonelor centrale ale localitatilor componente prin respectarea restrictiilor impuse prin REGULAMENT si prin amplasarea de noi institutii publice, dupa cum urmeaza: posta + CEC la Mesesenii de Jos si camine culturale la Aghires si Mesesenii de Jos;

- modernizarea tramei stradale;

- realizarea a doua poduri in satul Mesesenii de Sus ;

- omologarea a cat mai multe gospodarii pentru promovarea agroturismului;

- reabilitarea bailor din Mesesenii de Sus ?
- parcelarea unor zone pentru case de vacanta ect.

3.3. Reglementari de baza

3.3.1. Limite si zonificarea functionala

Prin dezvoltarea comunei Mesesenii de Jos suprafata intravilanului va ajunge; la 953.15 ha.

In functie de marimea si complexitatea zonelor, teritoriul intravilan al comunei a fost impartit in 29 unitati teritoriale de referinta (U.T.R.) , din care 8 in resedinta de comuna, satul Mesesenii de Jos .

In cadrul Planul 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 comunală si constructii de locuinte noi.

Conform bilantului teritorial in intravilanul propus al comunei Mesesenii de Jos , zona centrala va avea o suprafata de 37.65 ha, zona de locuinta si functiuni complementare 792.65 ha, zona unitatii industriale si agricole 20.05 ha, zona spatii verzi 11.55 ha, zona de gospodarie comunală 10.30 ha, zona cu destinatie speciala si de echipare teritoriala 40.80 ha , precum si alte zone 40.15 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:

- repararea drumului comunal comunal Dc 76 Mesesenii de Jos -Mesesenii de Sus;
- modernizarea drumului comunal Dc 75 Fetindia -Aghires;
- realizarea unor poduri peste valea Colitca , in satul Mesesenii de Sus;
- imbracaminti asfaltice pe strazile mai importante, care asigura accesul spre institutii social-culturale;
- spatii de parcare in apropierea obiectivelor mai importante.

3.3.3. Dezvoltarea activitatilor economice

Industria pe teritoriul comunei Mesesenii de Jos are slabe conditii de dezvoltare in prezent si nici in viitor nu se prevede dezvoltarea spectaculoasa a acestei activitati.

Avandu-se in vedere existenta resurselor de munca, precum si resursele de produse agricole, se impune realizarea de unitati prelucratoare a acestora, inclusiv in gospodariile individuale.

De asemenea, se impune valorificarea rezervelor interne existente pentru cresterea productiei agricole, indeosebi a productiei animaliere prin majorarea efectivelor de animale.

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

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 ^{Mesesenii de Jos} ~~Aghires~~, realizarea unei statii de epurare a apelor uzate, precum si amplasarea unor rampe de gunoi in fiecare localitate componenta, vor contribui la reabilitarea , protectia si conservarea mediului.

Rampe de gunoi au fost amplasate, dupa cum urmeaza:

satul Mesesenii de Jos

- o rampa de gunoi in NV-ul , teritoriului, la iesirea spre Crasna la cca. 500 m de ultima gospodarie,;
- un put sec in V-ul teritoriului satesc, la cca 300 m de ultima gospodarie;

satul Aghires

- o rampa de gunoi in S-ul teritoriului satesc, spre catunul Berc, la cca 500 m de ultima gospodarie;
- o rampa de gunoi in V-ul teritoriului satesc la cca 500 m de ultima gospodarie ;
- o rampa de gunoi in NE- ul teritoriului satesc, la cca 600 m de ultima gospodarie;

satul Fetindia

- o rampa de gunoi si un put sec in SV - ul teritoriului satesc, la cca 500 m de ultima gospodarie.

satul Mesesenii de Jos

- o rampa de gunoi in NV- localitatii, deasupra cimitirului, la cca 500 m de ultima gospodarie;
- o rampa de gunoi in SV-ul localitatii, la cca 500 m de ultima gospodarie;
- un put sec in V-ul localitatii, la cca 300 m de ultima gospodarie

3.3.5. Fondul locuibil si organizarea structurala a zonei de locuit

In comuna Mesesenii de Jos , conform recensamatului din anul 1992, exista un numar de 1206 locuinte, iar numarul total al gospodariilor era de 1058.

In medie , pe total comuna , la o locuinta ii revin 2.13 camere, iar indicele de locuibilitate este de 13.42 mp/loc.

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

Intravilanele propuse ale localitatilor componente au fost stabilite impreuna cu consilierii comunali, cu scopul de a dezvolta unitati industriale si agricole, de gospodarie comunala , sat de vacanta, noi zone de locuinte etc. Aceste extinderi au fost evidentate grafic in plansele REGLEMENTARI.

3.3.6. Spatii verzi amenajari sportive

In situatia existenta, intravilanul comunei Mesesenii de Jos avea putine spatii verzi, in satul resedinta de comuna nu exista teren de fotbal si nici in satul Aghires.

In consecinta, propunerile la acest capitol cuprind dupa cum urmeaza :

- reamenajarea unui teren de fotbal in satul Mesesenii de Jos resedinta de comuna, precum si in satul Aghires;
- realizarea unor plantatii de protectie in jurul rampelor de gunoi, statie de epurare si putului sec pentru animale;
- realizarea unor plantatii de aliniament de-a lungul strazilor.

3.3.7. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa in sistem centralizat se propune a se realiza, in etapa ce urmeaza, pentru resedinta de comuna, satul Mesesenii de Jos. prin extinderea retelei de distributie a apei din Crasna, dupa realizarea aductiunii ~~Crasna~~^{Civcea} -Zalau.

3.3.8. Canalizarea apelor uzate

In vederea eliminarii potentialului de infectare si poluare se impune realizarea lucrarilor de canalizare menajera constand din:

- colectoare stradale de canalizare, din beton simplu (subterane);
- statie de epurare cu doua trepte (epurare mecanica si biologica), respectiv fermentarea namolurilor retinute.

Amplasamentul statiei de epurare se propune pe malul stang al emisarului Valea Calitca, la iesirea din sat spre barajul Virsolt .

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

3.3.9. Alimentarea cu energie electrica

Comuna este in intregime electrificata. Avindu-se in vedere ca in satul Mesesenii de Jos vor apare noi consumatori de energie electrica, pentru alimentarea statiei de epurare si a statiilor de pompare se propune amplificarea posturilor de transformare pentru a prelua si noii consumatori.

De asemenea , se propune extinderea retelelor electrice de joasa tensiune.

3.3.10. Telecomunicatii

In prezent serviciile telefonice sunt asigurate astfel: Mesesenii de Jos are 3 posturi telefoce racordate la centrala din Zalau si 3 posturi telefonice racordate la centrala din Crasna; Mesesenii de Sus are o centrala telefonica automata cu 104 abonati; Fetindia are posturi telefonice racordate la centrala din Zalau; la Aghires sunt in finalizare lucrarile pentru instalarea unei centrale telefonice automate.

Se propune instalarea unei centrale telefonice si in satul resedinta de comuna, Mesesenii de Jos.

3.3.11. Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura a locuintelor si cladirilor publice se realizeaza prin sobe cu combustibil solid (lemn sau carbune)

In perspectiva se prevede realizarea retelei locale de gaz.

3.3.12. Alimentarea cu gaz

Comuna este prinsa in programul de executare a retelei de gaz local.

3.4. Institutii publice

In urma analizei situatiei existente privind capacitatile in domeniile sanatatii, invatamantului, administratiei-publice, culturii etc., prin planul urbanistic general s-au prevazut urmatoarele obiective noi:

3.4.1. satul Mesesenii de Jos

- sediu posta , CEC, filiale bancare

3.4.2. satul Aghires

- camin cultural

3.4.3. satul Mesesenii de Sus

- camin cultural

Pe langa ~~cele~~ obiective noi este necesar ca dotarile social- culturale existente sa fie renovate si modernizate.

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.

4. CONCLUZII GENERALE

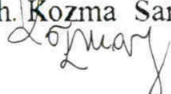
Analizand cele prezentate in corelare cu optiunile autoritatilor locale si ale populatiei comunei, pentru concluzionare, in mare , asupra posibilitatilor de dezvoltare ale localitatilor componente mentionam urmatoarele:

- se va dezvolta cu precadere agricultura, care ramâne principala ramura economica;
- se va dezvolta industria, industria mica si prestarile de serviciu, folosindu-se spatiile existente in fostele ferme zootehnice amplasamentele rezervate pentru obiectivele noi, precum si gospodariile populatiei;
- se va dezvolta agroturismul , prin valorificarea potentialului existent (monumente arheologice, zone valoroase din punct de vedere peisagistic, proprietatile balneare ale bailor Mesesenii de Sus etc);
- se vor extinde zonele de locuit, zona unitatilor industriale si agricole, zona de gospodarie comunale, spatii verzi etc.
- desfasurarea activitatii de proiectare in continuare prin noi studii de specialitate.

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 al comunei Mesesenii de Jos 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, urmarindu-se aplicarea lui diversilor solicitanti ai autorizatiilor de construire.

Intocmit
teh. Kozma Sandor


MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: Plan Urbanistic general (PUG)
al comunei Mesesenj de Jos
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 elaborarii: decembrie 1997

2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta lucrare are drept scop stabilirea strategiei prioritatilor , reglementarilor de urbanism aplicate in utilizarea terenurilor si realizarea constructiilor din cadrul satelor comunei Meseseni de Jos.

Ea se elaboreaza la comanda Consiliului Judetean Salaj, emisa de Directia de urbanism, amenajarea teritoriului si lucrari publice.

Intrucat comuna Mesesenii de Jos este constituita din 4 sate, se elaboreaza planuri urbanistice generale pentru fiecare sat in parte, dupa cum urmeaza:

- a) PUG Meseseni de Jos ;
- b) PUG Aghires
- c) PUG Fetindia
- d) PUG Meseseni de Jos

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

- problemele principale rezultate din analiza situatiei existente, disfunctionalitatile si prioritatile de interventie , atat in teritoriu, cat si in cadrul localitatilor comunei;

- zonificarea functionala a localitatilor si circulatia terenurilor in functie de regimul juridic al terenurilor, printr-un sistem de reglementari si servituti adecvate;

- potentialul economic al comunei, volumul si structura potentialului uman, resurse de munca;

- organizarea circulatiei;

- echiparea tehnico - edilitara;

- reabilitarea si protectia mediului;

- conditii si posibilitati de realizare a oboiectelor de utilitate publica.

In urma studiului si a 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 autorizatiilor de constructii, etapizarea programului de dezvoltare a localitatilor, etc.

Odata aprobata de catre Consiliul comunal, P.U.G. -ul devine act de autoritate al colectivitatii locale.

3. SCURT ISTORIC ASUPRA COMUNEI

Comuna Mesesenii de Jos are in componenta 4 asezari vechi, a caror atestarea documentara dateaza din secolele XIII - XVI, dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Localitatea	Denumirea folosita in documentul de atestare	Anul atestarii
1	Meseseni de Jos	Kezel	1341
2	Aghires	Egrespataka	1361
3	Fetindia	Gurzofalwa	1549
2	Meseseni de Jos	Willa Rechul(Kechel)	1213

Pe teritoriul comunei au fost descoperite si studiate monumente si situri arheologice, care dovedesc ca pe aceste meleaguri au existat asezari omenesti inca din epoca eneolitica.

De asemenea, pe teritoriul comunal a fost descoperit Limesul Imperiului Roman , respectiv linia inaintata de turnuri de paza de pe sectorul de vest al garantiei provinciei Dacia Porolissensis.

4. INCADRAREA IN TERITORIUL ADMINISTRATIV

Comuna Mesesenii de Jos este situata in zona centrala a judetului, la sud-vest de municipiul Zalau si la o distanta de 12 km de acesta.

Comuna se invecineaza cu:

- la nord-est cu teritoriul mun. Zalau;
- la sud - est cu teritoriul comunelor Agrij si Treznea;
- la sud - vest cu teritoriul com. Horoatu - Crasnei ;
- la vest cu teritoriul com. Crasna;
- la nord cu teritoriul comunelor Virsolt si Hereclean.

Legatura cu exteriorul se realizeaza pe cale rutiera cu trafic major ce se desfasoara pe drumul judetean DJ 191 C Zalau - Crasna.

Comuna Mesesenii de Jos este compusa din 4 localitati dupa cum urmeaza:

- Mesesenii de Jos - resedinta de comuna;
- Aghires, sat component, la cca. 5 km de resedinta de comuna;
- Fetindia, sat component, la cca 7 km de resedinta de comuna;
- Mesesenii de Sus, sat component, la cca 4 km de resedinta de

comuna.

5. CADRUL NATURAL

Teritoriul comunal se prezinta ca o zona pronuntat deluroasa, caracteristica dominanta pe intreaga suprafata, avand altitudinea maxima in partea de sud-est (750 m), iar cea minima in zona localitatii Mesesenii de Jos (250 m).

Versantii din apropierea localitatilor au o folosinta agricola , iar in partea unde altitudinea depaseste 700 m sunt impadurite.

Lunca cea mai dezvoltata este cea a vaili Calitca care strabate teritoriul pe directia S - NV.

Teritoriul comunei Meseseni de Jos apartine bazinului hidrografic al Tisei, colectorul principal fiind valea Calitca, afluent al raului Crasna. Debitul vaili Calitca creste primavara la topirea zapezilor si vara la averse.

Panza freatica variaza ca adancime in functie de relief, pe versanti la 4 m, iar in lunca la 2 m.

In partea de sus a satului Meseseni de Sus, in fantanile localnicilor, izvoarele apa sulfuroasa.

Amplasamentul regiunii este alcatuit din formatiuni reprezentate prin nisipuri si argile.

Clima este temperat continentală, cu ierni putin aspre, cu veri calduroase. Temperatura medie a lunii iulie este cuprinsa intre 18 - 19 grade , iar temperatura medie a lunii ianuarie este intre -3 si -9 grade C.

Precipitatiile sunt de 450 - 700 l/mp anual.

Solurile predominante sunt cel brun, brun - galbui podzolice. Vegetatia spontana apartine zonei padurilor de fag si stejar, iar cea ierboasa apartine pasunilor si fanetelor .

6.BAZA DOCUMENTARA

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

- caietul statistic al comunei Meseseni de Jos, pus la dispozitie de Directia Judeteana de statistica Salaj;
- datele privind structura fondului funciar obtinute de la Oficiul de cadastru si organizarea teritoriului agricol Salaj;
- datele privind monumentele si siturile arheologice , precum si monumentele de arhitectura evidentiata in lista Oficiului pentru patrimoniul cultural national;
- Monografia judetului Salaj, Editura Sport - Turism , 1980;
- Limesul de pe muntii Meses , Nicolae Gudea Zalau , 1997 ;
- Plan urbanistic general al comunei Meseseni de Jos - Etapa I , proiect nr. 2511/1990, elaborat de S.C. " PROCONSAL " S.A. Zalau;
- Plan de amenajare a teritoriului judetean Salaj, pr.nr. 2731/93, elaborat de S.C. " PROCONSAL " S.A. Zalau;

7.POTENTIALUL ECONOMIC

Comuna Meseseni de Jos, din punct de vedere industrial este mai dezvoltata decat majoritatea comunelor din judet. In satul component Aghires este in formare o adevarata platforma agro-industrială unde sunt amplasate firme ca: S.C. "OZACHIM" S.A. (produse chimice) , S.C. "Gissrom" SRL (in constructie, cu profil: prod . de seifuri) , S.C. "Sarusexim" SRL (depozit de mobila) si altele.

Deasemenea in resedinta comuna Meseseni de Jos, la fosta ferma zootehnica functioneaza S.C. "GERMAROM" SRL.

7.1.AGRICULTURA

Studiul întocmit cu ocazia elaborării Planului de amenajare teritorială a județului Salaj (proiect nr. 2731/1993) situează comuna Mesesenii de Jos în zona producției de carne - lapte - lână.

În teritoriul administrativ al comunei își desfășoară activitatea 2 secții "Agromec" și cca 1058 de gospodării individuale.

După datele preluate de la OCOTA Salaj, comuna deține în limita administrativă următoarele categorii de folosință:

Categorii de terenuri	Suprafața (ha)	Pondere %
- arabil	2427	38.6
- pasuni	929	14.8
- finete	427	6.8
- vii	42	0.7
- livezi	172	2.7
TOTAL AGRICOL	3997	63.6
- paduri	1633	26.0
- ape	215	3.4
- drumuri	104	1.7
- constructii	113	1.8
- neproductiv	224	3.5
TOTAL NEAGRICOL	2289	36.4
TOTAL GENERAL	6286.0	100.0

Analizând cele de mai sus rezultă următoarele:

- ponderea terenului agricol de cca 63.6 % din totalul fondului funciar al comunei este cu puțin sub media pe județ (57.7 %) și totuși rezultă că agricultura este principalul detinator al fondului funciar:

- ponderea pădurilor cu cele 26.9 %, al doilea detinator al fondului funciar, se situează sub media pe județ (27 %);

- ponderea terenului neproductiv, cu cele 3.5 % se situează sub media pe județ (4.8%)

- o parte din finete și pasunile se găsesc pe terenuri în pantă cu eroziuni active.

Productia agricolă este organizată în două asociații agricole, precum și exploatații familiale.

Situația principalelor culturi pe toată comuna (date din anul 1996), se prezintă după cum urmează:

- grau	430 ha
- orzoaica	150 ha
- ovaz	140 ha
- porumb	746 ha

- floarea soarelui	31 ha
- cartofi	90 ha
- legume	102 ha
- plante de nutret	539 ha

Analizand structura culturilor rezulta ca suprafata a fost cultivata in cea mai mare parte cu cereale, urmand cultura plantelor de nutret.

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

- grau	1273 to
- orzoaica	357 to
- ovaz	332 to
- porumb	2906 to
- floarea soarelui	60 to
- cartofi	807 to
- finete	5040 to

Efectivele de animale, pe total comuna, la data de 31 XII 1996, se prezinta astfel:

- bovine	1194 buc
- porcine	1201 buc
- ovine	2288 buc
- caprine	175 buc
- cabaline	190 buc
- pasari	13000 buc

Productia animaliera , in anul 1996, se prezinta dupa cum urmeaza:

- lapte total	2257 kl
- lana	6.8 tone
- oua	975 mii buc

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

- valorificarea rezervelor interne existente , in primul rand , in ceea ce priveste organizarea exploatareilor 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 in vederea combaterii eroziunii solului .

8. POPULATIA

Populatia comunei Mesesenii de Jos , conform datelor de la 1 ianuarie 1997, se prezinta dupa cum urmeaza :

TOTAL	din care:	
	Masculin	Femenin
2926	1421	1505

La recensământul din 7 ianuarie 1992, populația comunei se prezintă astfel:

Nr. crt.	Localitatea	Număr locuitori	
		cifre absolute	%
1.	Mesesenii de <u>Jos</u>	729	24.0 %
2.	Aghires	1196	39.4 %
3.	Fetindia	125	4.1 %
4.	Mesesenii de <u>Jos</u>	987	32.5 %
TOTAL		3037	100.0

Prezentăm mai sus componentele evoluției numărului populației, după cum urmează:

- Nr. populației cu domiciliul în localitate la începutul perioadei	2891 loc
- Născuți vii	27
- Morti	60
- Spor natural	- 33
- Stabiliri de domiciliu în localitate	134
- Plecări cu domiciliu din localitate	41
- Soldul schimbărilor de domiciliu	93
- Imigrări	-
- Emigrări	2
- Soldul mișcărilor externe	- 2
- Nr. populației cu domiciliul în localitate la sfârșitul perioadei	2949

Deși sporul natural a fost negativ, datorită schimbărilor de domiciliu pozitiv, populația comunei a crescut în anul precedent.

Urmarind evoluția populației în decursul deceniilor trecute, remarcăm, începând din anul 1941, o continuă scădere, și anume:

Localitatea	1991	1930	1941	1966	1977	1983	1992
Mesesenii de Jos	1475	1616	1799	991	944	862	729
Aghires	1140	1329	1329	1363	1494	1216	1196
Fetindia	331	418	394	269	220	164	125
Mesesenii de Sus	962	1022	1019	1603	1367	1356	987
TOTAL	3908	4385	4541	4226	4025	3598	3037

Cauzele acestor scăderi sunt de natură economică, dar nu numai. Municipiul Zalău, la numai 12 km distanță, a atras forța de muncă tânără, începând cu naveta și terminând cu stabilirea definitivă în reședința de județ.

Această diminuare a populației, îndeosebi din grupa tinerilor și a persoanelor de vârstă mijlocie a condus la modificarea structurii demografice, în sensul înbatrânirii populației, scăzând numărul persoanelor tinere, și implicit, natalitatea și la scăderea forței de muncă tinere.

Analizand datele de mai sus, se poate concluziona ca, datorita schimbarilor de domiciliu cu sold pozitiv in ultimii ani, numarul populatiei se va stabili in jurul cifrei de 3000 locuitori.

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 locuri	Numar gospodarii	Numar mediu pers. pe gospodarii
1	Mesesanii de Jos	729	253	2.88
2	Aghires	1196	380	3.15
3	Fetindia	125	54	2.31
4	Mesesanii de Sus	987	371	2.66
TOTAL		3037	1058	2.87

8.1. Caracteristici ale locuintelor si gospodariilor

In comuna Mesesanii de Jos, conform datelor de la recensamantul din 1992, numarul locuintelor se cifreaza la 1206 repartizarea acestora pe sate se prezinta astfel:

Nr. crt.	Localitatea	Numar locuinte	Camere de locuit	
			Nr. camere	Suprafata locuibila (mp)
1	Mesesanii de Jos	278	703	11472
2	Aghires	413	882	13817
3	Fetindia	79	134	2154
4	Mesesanii de Sus	436	847	13313
TOTAL		1206	2566	40756

In medie, pe total comuna, la o locuinta ii revin 2,13 camere, iar indicele de locuibilitate este de 13,42 mp/loc.

Din totalul cladirilor, cca 34 % sunt construite din materiale durabile (zidarie de caramida, plansee din beton), 40 % din materiale semidurabile (zidarie de caramida cu plansee de lemn) si cca 26 % din materiale nedurabile (chirpici, lemn). Din totalul de 1206 locuinte existente in comuna, 24 % sunt in stare foarte buna, 32 % in stare buna, 28 % in stare mediocra si 16 % in stare rea.

9. SITUATIA EXISTENTA DISFUNCTIONALITATI

Din analiza situatiei existente rezulta ca aceasta comuna dispune de o baza economica insuficient pusa in valoare. In acest sens mentionam:

- rezervele interne in cea ce priveste valorificarea fondului fuciar de care dispune comuna;

- nivelul scazut al prestarilor de servicii;

- agroturismul, activitate neexploatata pana in prezent (desi pe teritoriul comunei sunt importante vestigii arheologice, cum ar fi limesul roman cu turnuri de observare, poteci turistice ce urmeaza drumul roman spre S-V, peste varful carbunarul (618 m) pana la varful Osoiul (835m), de unde coboara la baile Meseseini de Sus, potentialul turistic al comunei nu este pus in valoare).

- baile din Mesesenii de Sus , desi detin ape sulfuroase, sulfatate, bicarbonate indicate in afectiunile aparatului locomotor, sistemul nervos periferic, ginecologic, tromboflebite nu sunt puse in valoare pentru ca nu exista acces auto modernizat, nici cale ferata; baza de cazare (12 camere cu cca 40 locuri) in paragina; rezervele de apa nu sunt studiate.

Deasemenea, din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati :

- drumul comunal DC 76 (Mesesenii de Jos - Mesesenii de sus), desi modernizat cu covor asfaltic, este neintretinut, starea drumului fiind necorespunzatoare;

- drumul comunal DC 75 care leaga satul Fetindia de drumul judetean DJ 191 C , respectiv de satul Aghires, este nemodernizat, doar pietruit si slab intretinut;

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

- trama stradala a localitatilor componente, cu exceptia unei strazi din Mesesenii de Jos , care face legatura cu drumul judetean DJ 191 C, respectiv traseul drumului comunal Dc 76, este nemodernizata;

- inexistentia unor poduri, sau subdimensionarea unor poduri existente in satul Mesesenii de Sus;

- comuna nu are dotari social - culturale cum sunt: camin cultural in satul Mesesenii de Sus , posta - CEC in satul Mesesenii de Jos.

9.1. INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE

Comuna Mesesenii de Jos beneficiaza in prezent de urmatoarele dotari social - culturale:

9.1.1. Satul Mesesenii de Jos

- primarie, starea cladirii este satisfacatoare;

- post de politie, starea cladirii este buna;

- gradinita cu 25 locuri, 25 de copii si o educatoare, functioneaza in cladirea scolii;

- scoala cu clasele I -VIII, cu 23 de copii, 5 sali clase, 2 cadre didactice, starea cladirii este satisfacatoare;

- camin cultural, cu 250 locuri, avand si o sala pentru biblioteca;

- dispensar uman, cu un medic si 4 cadre medii;

- posta care functioneaza intr-o casa particulara ;

- centru agricol;

- punct de insamantari artificiale pentru animale;

- dispensar veterinar;

- trei biserici, din care una ortodoxa ,una reformata si una baptista;

- magazin satesc, precum si un magazin ABC cu bar (privatizat)

Satul resedinta de comuna nu dispune de teren de fotbal si de un sediu corespunzator pentru posta - CEC.

9.1.2. Satul Aghires

- gradinita cu 60 locuri , 48 copii si 3 educatoare, starea cladirii este satisfacatoare ;

- scoala cu clasele I-VIII , avand 5 sali clase , 152 elevi si 13 cadre didactic, starea cladirii este buna ;

- camin cultural, cladirea fiind necorespunzatoare;
- punct sanitar, cladirea este in stare buna;
- magazin universal cooperatist si magazin ABC cu bar particular;
- biserici: ortodoxa, reformata, doua baptiste si doua penticostale

Satul Aghires nu dispune de teren de sport si de un camin cultural corespunzator.

9.1.3. Satul Fetindia

- Scoala cu clasele I -IV, cu 6 elevi si un cadru didactic, starea cladirii este corespunzatoare;

- Magazin satesc cooperatist si Magazin alimentar cu bufet privatizat;
- Biserica ortodoxa;
- Caminul cultural functioneaza intr-o sala din cladirea scolii

9.1.4. Satul Mesesenii de Sus

- gradinita cu 30 locuri, 27 copii si o educatoare;

- scoala cu clasele I-VIII , cu 8 sali clase, 75 copii, 9 cadre didactice, cladirea este in stare buna;

- camin cultural, cladirea este in stare nesatisfacatoare (ruina);
- punct sanitar , in aceeasi cladire este si centrala telefonica;
- magazin cu bufet al cooperatiei de consum si exista magazin si bar privat,
- biserică ortodoxa si casa de rugaciune penticostala.

9.2. Monumente istorice si de arhitectura

Teritoriul studiat alcatuieste o vasta si bogata zona arheologica. Pe lista Muzeului judetean de istorie sunt cuprinse monumente si situri arheologice, precum si monumente si ansambluri de arhitectura dupa cum urmeaza:

A. Monumente si situri arheologice

Satul Mesesenii de Jos

Pozitia din lista	Locul unde se afla	Denumire
32 A 097	- La cca. 500 m E de baile Mesesenii de Sus, la locul numit "Osoiul Macaului"	Asezare din epoca eneolica, cultura " Cotofeni II" si asezare dacica
32 A 098	- La locul "Padina" la S si Coasta lata" la N, linga cararea ce duce la "Fatana oilor"	Ruine de turn roman
32 A 099	-Langa baile din sat, la locul "Sub groapa muierii"	Ruine de turn roman
32 A 100	- La "Coasta Lata" , la SE	Ruine de turn roman

	de sat	
32 A 101	- La "Osoiul Ciontului", la 300 m de punctul geodezic din varful Osoiul (970 m)	Ruine de turn roman

B. Monumente si ansambluri de arhitectura satul Mesesenii de Jos

Pozitia din lista	Locul unde se afla	Denumire
32 B 086	- Biserica reformata, sec. XV, cu clopotnita din lemn	

satul Mesesenii de Sus

Pozitia din lista	Locul unde se afla	Denumire
32 B 087	- Biserica ortodoxa "Adormirea Maicii domnului" anul 1785	

Pe teritoriul comunei a fost descoperit Limesul Imperiului Roman, respectiv linia inaintata de turnuri de paza de pe sectorul de vest al granitei provinciei Dacia Porolissensis. Dupa lucrarea "Limesul de pe muntii Meses", editata in anul 1997 de dr. Nicolae Gudea, numai doua turnuri romane sunt descrise a fi pe teritoriul comunei, celelalte pe teritoriul comunei vecine (Treznea)

10. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Prezentarea situatiei existente a comunei Mesesenii de Jos (plansele 2A, 2B, 2C, si 2 D) 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	Mesesenii de Jos	Aghires	Fetinda	Mesesenii de Sus	TOTAL
- Zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public	7.10	6.30	2.65	21.6	37.65
- Zona de locuinte si functiuni complementare	135.20	217.40	90.60	293.35	736.55
- Zona unitatii * industriale	0.25	3.60	0.10	-	3.95

* agricole	4.40	1.20	0.40	6.50	12.50
- Zona spatii verzi	0.15	0.30			0.45
-Zona de gosp. com.	5.30	4.20	1.00	3.50	14.00

- Zona cu destinatii speciale * cai rutiere	4.50	14.10	2.50	14.30	35.40
- Alte zone	4.85	10.70	3.05	17.85	36.45
TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	161.75	257.80	100.30	357.10	876.95

TOTAL INTRAVILAN EXISTENT	161.75	257.80	100.30	357.10	876.95
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Din totalul teritoriului administrativ de 6286 ha suprafata intravilanului existent este de 876.95 ha, reprezentand o pondere de 14,0 %.

11. CERINTE SI OPTIUNI ALE POPULATIEI

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

Spatiu 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, precum si a industriei si agriculturii.

Modernizarea drumurilor publice si a tramei stradale este o alta cerinta a populatiei, precum si mai buna intretinere a drumului comunal Dc 76, modernizat, dar aflat intr-o stare avansata de degradare.

De asemenea, realizarea unor lucrari tehnico - edilitare, in satul resedinta de comuna, ar fi o cerinta prioritara pentru ridicarea nivelului urbanistic al comunei.

Punerea in valoare din punct de vedere turistic a unor zone valoroase arheologic si peisagistic, precum si balneare prin promovarea agroturismului, parcelarea unor zone pentru case de vacanta, precum si prin lucrari de reamenajare a bailor din Mesesenii de jos.

Realizarea unor dotari social - culturale noi cum sunt: sediu posta si CEC in satul Mesesenii de Sus, precum si camine culturale in satele Aghires si Mesesenii de Sus.

In satul Mesesenii de Sus, pe strada principala, traversata de valea Calitea, se impune realizarea a doua poduri.

12. REGLEMENTARI

In plansele 3A, 3B, 3C si 3D ale planului urbanistic general al comunei Mesesenii de Jos, intravilanul propus insumeaza 953.15 ha, fata de 876.95 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	Meseseni de Jos	Aghires	Fetindia	Meseseni de Sus	TOTAL
- Zona centrala si alte zone cu functiuni complexe de interes public	7.10	6.30	2.65	21.60	37.65
- Zona de locuinte si functiuni complementare	154.05	233.85	97.60	307.15	792.65
- Zona unitatii industriale si agricole din care:					
* unitati industriale	8.15	4.20	0.1	1.85	14.30
* unitati agricole	2.45	1.70	-	1.60	5.75
- Zona spatii verzi	1.15	4.20		6.20	11.55
-Zona gospod. com.	4.10	1.60	1.10	3.50	10.30
- Zona cu destinatie speciala si echiparea teritoriala, din care:					
* cai rutiere	7.65	15.20	2.90	15.05	40.80
- Alte zone (terenuri neproductive, ape etc.)	6.75	11.55	3.05	18.80	40.15
TOTAL INTRAVILAN PROPUS	191.40	278.60	107.40	375.75	953.15

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

Zona centrala va cuprinde in principal institutiile publice existente (scola, camin cultural, primarie, post de politie, spatii comerciale, biserici, etc.) Propuneri de noi obiective social- culturale au fost facute pentru satele:

- Mesesenii de Jos - posta + CEC;
- Aghires si Mesesenii de Sus: camin cultural

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.

In satul resedinta de comuna au fost cuprinse propuneri pentru alimentarea cu apa in sistem centralizat, canalizarea si epurarea apelor uzate.

Deasemenea, au fost marcate zonele unde pe teritoriul comunal, se vor putea realiza case de vacanta . Parcelarea acestor zone se va face printr-un Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sau Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).

In vederea depozitarii centralizate a gunoii menajere, in fiecare localitate au fost amplasate rampe de gunoi, iar pentru deseuri animale, au fost amplasate 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

Alimentarea cu apa a localitatii componente comunei Mesesenii de Jos se realizeaza din fantani individuale (cca 1250 fantani existente), precum si din unele captari de izvoare, existand cca 9 km de retea.

De asemenea, fosta ferma zootehnica din satul Mesesenii de Jos dispune de o alimentare cu apa proprie, din care se mai pastreaza bazinul si casa de pompe,

1.2. Canalizarea apelor

In prezent, comuna Mesesenii de Jos nu este canalizata.

Apele uzate si meteorice sunt colectate prin santuri, rigole si evacuate in emisarul principal, Valea Calita.

2. Situatia propusa

2.1. Alimentarea cu apa potabila

Comuna are in prezent 2926 locuitori in 1058 de gospodarii.

Resedinta de comuna, satul Mesesenii de Jos, are 729 locuitori in 253 de gospodarii. Efectivele de animale ale satului sunt: bovine 371, porcine 580, ovine 791, caprine 48, cabaline 113 si pasari 3200.

In planul urbanistic general al satului Mesesenii de Jos se propune realizarea alimentarii cu apa in sistem centralizat, prin extinderea retelei de alimentare cu apa a localitatii Crasna, dupa realizarea aductiunii Ciucea - Zalau.

2.2. Canalizarea apelor uzate

In planul urbanistic al satului Mesesenii de Jos se prevede realizarea lucrarilor de canalizare, precum si de epurare a apelor uzate, in sistem centralizat.

Sistemul de canalizarea pe care il propunem este cel divizor (separativ), apele uzate menajere fiind colectate intr-un canal cu $D = 250$ mm. Aceasta se va realiza cu tuburi de beton, ce se vor monta in trama stradala pana la statia de epurare ce se va amplasa in aval de localitate, pe malul sting al emisarului, valea Calitea.

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 vor fi deversate in valea Calitea.

Incinta statiei de epurare se va imprejmui si se va realiza o plantatie in spre drumul judetean DJ 191 C.

Pentru apele pluviale nu consideram oportuna realizarea unei retele de canal inchise, colectarea acestora realizandu-se in continuare prin santuri si rigole.

B. RETEAUA ELECTRICA

1.Situatia existenta

Alimentarea cu energie electrica a satelor apartinand comunei Mesesenii de Jos din judetul Salaj este realizata, din sistemul energetic natiional prin retele de distributie de medie tensiune 20 kv de tip aerian pe stilpi de beton. De la reseaua de media tensiune sunt alimentate radial posturile de transformare aeriene pe stilpi de beton astfel:

- Mesesenii de Jos - 3 posturi de 20/0.4 kv
- Mesesenii de Sus - 2 posturi de 20/0.4 kv
- Aghires - 2 idem
- Fetindia - 1 post de 20/0.4 kv

automate.

2.Situatia propusa

Avindu-se in vedere ca in satul Mesesenii de Jos vor apare noi consumatori de energie electrice (pompele din statia de pompare a apei precum si pompele din statiile de pompare ape uzate) 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.

C. CAI DE COMUNICATII

1. Situatie existenta

Axa de circulatie majora a comunei este drumul judetean Dj 191 C ce o leaga de resedinta de judet, municipiul Zalau. Acest drum traverseaza doua localitati ale comunei (Aghires si Mesesenii de Jos) si este modernizat, bine intretinut. Celelalte doua localitati ale comunei (Fetindia si Mesesenii de Sus) sunt legate de drumul judetean DJ 191 c prin drumuri comunale DC 75 si Dc 76, pietruit, respectiv modernizat cu covor asfaltic. Drumul comunal Dc 76 modernizat cu covor asfaltic este intr-o stare avansata de uzura.

Trama stradala a localitatilor nu este modernizata, cu exceptia traseelor drumurilor DJ 191 c si Dc 76.

2.Propuneri

Se impun reparatii capitale la drumul comunal Dc 76, Mesesenii de Jos - Mesesenii de Sus.

De asemenea se propune realizarea de imbracaminti asfaltice pe principalele strazi, mai ales pe cele pe care sunt dotari social - culturale mai important.

In apropierea obiectivelor social - culturale se vor realiza parcarii auto.

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

Principalele strazi din localitati dispun de retea de iluminat public.

D. RETEAUA TELEFONICA

1. Situatia existenta

In prezent serviciile telefonice sunt asigurate astfel: - satul Mesesenii de Jos are 3 posturi telefonice racordate la centrala telefonica din municipiul Zalau si 3 posturi telefonice racordate la centrala din localitatea Crasna.

- satul Mesesenii de Sus are o centrala telefonica automata care deserveste 104 abonati din sat.

- satul Fetindia are posturi telefonice racordate la centrala din Zalau,

- in satul Aghires , sunt in curs de finalizare lucrarile pentru instalarea unei centrale telefonice.

2. Situatia propusa

Propunem instalarea unei centrale telefonice automate in satul Mesesenii de Jos care sa asigure solicitarile localnicilor.

E. SALUBRITATE

Cele 4 localitati componente ale comunei Mesesenii de Jos, insumeaza o suprafata a intravilanului propus de 953.15 ha si o populatie de 3037 locuitori, care se defalca cum urmeaza

<u>Localitatea</u>	<u>Suprafata intravilanului propus</u>	<u>Nr. locuitori</u>
Mesesenii de Jos ;	191.40	729
Aghires;	278.60	1196
Fetindia;	107.40	125
Mesesenii de Sus	375.75	987
	953.15	3037

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

In general salubritatea nu pare a fi o problema deosebita a comunei, cu toate ca se observa unele depozitari de deseuri menajere necontrolate, dar si normele de igiena impun amenajarea locurilor desemnate pentru depozitarea gunoiiului.

Propuneri

Tinand seama de necesitatea imbunatatirii conditiilor de salubritate, in toate satele componente se propune realizarea unor rampe de gunoi amenajate.

Conform studiilor existente in prezent, cantitatea medie de gunoi menajer in localitatile rurale din tara noastra se poate aprecia a fi de 200 kg pe locuitor pe an.

Considerand ca greutatea specifica medie este de 400 kg/ mc rezulta ca este necesar un volum de depozitare medie de 0.5 mc pe locuitor pe an (in cazul comunei Mesesenii de Jos $3037 \times 0.5 = 1518.50$ mc/an)

Avand in vedere cele de mai sus, se propune amplasarea rampelor de gunoi menajer dupa cum urmeaza:

Mesesenii de Jos

In NV- ul teritoriului satesc, la cca 500 m de ultima gospodarie.

Aghires

In NE-ul teritoriului, la cca 600 m de ultima gospodarie;

In S-ul teritoriului satesc, intre drumul spre Fetindia si si catunul Berc, la cca 500 m de ultima gospodarie;

In V-ul teritoriului satesc, la cca 500 m de ultima gospodarie.

Fetindia

In SV -ul teritoriului satesc, la cca 500 m de ultima gospodarie

Mesesenii de Sus

In NV-ul teritoriului satesc, deasupra cimitirului ortodox, la cca 600 m de ultima gospodarie;

In SV-ul teritoriului satesc, in zona romilor la cca 500 m de ultima gospodarie.

De asemenea, in fiecare localitate componenta, se propune amenajarea unui put sec pentru animale.

Rampele de gunoi si puturile seci pentru animale vor fi imprejmuite si in jurul acestora se vor realiza plantatii de protectie.

Intocmit
teh. Kozma Sandor

