

S.C. "PROCONSAL" S.A. Zalău

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL COMUNEI

**MESESENI DE JOS**

# I. DISPOZITII GENERALE

## 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul localitatii.

(1.2) Regulamentul local de urbanism ce insoteste Planul urbanistic general expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementarea ale PUG.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si s-a aprobat de catre Consiliul local al comunei Mesesenii de Jos, avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

(1.4) Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale unei localitati se schimba conceptia generala care a stat la baza Planului urbanistic general aprobat pentru acea localitate, este necesara modificarea Planului urbanistic general, conform legii.

(1.5) Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

## 2. Baza legala

(2.1) La baza elaborarii Regulamentului de urbanism stau in principal: Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata), HGR nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind, formularele , procedura de autorizare si continutul documentatiilor, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

(2.2) In cadrul Regulamentului local de urbanism au fost preluate toate prevederile cuprinse in documentatia de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii, dupa cum urmeaza:

- Planul urbanistic general al comunei Mesesenii de Jos - Etapa I, elaborat de S.C. PROCONSAL S.A. Zalau, proiect nr. 2511/1990,

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

### **3. Domenii de aplicare**

(3.1) Planul urbanistic general impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorii de terenuri, atat in intravilan, cat si in extravilan, in limitele teritoriului administrativ al localitatii; intravilanul este format din suprafetele de teren destinate constructiilor si amenajarilor de localitate si , dupa caz, al celorlalte localitati si trupuri existente in cadrul teritoriului administrativ, respectiv localitatile Mesesenii de Jos , Aghires, Fetindia si Meseseni de Sus , precum si un numar de 20 trupuri.

(3.2) Intravilanul aprobat conform legii si figurat in plansele de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general , va fi marcat pe teren, prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996.

Suprafata intravilanului localitatilor componente si trupurilor la data elabrarii PUG-ului era de 876.95 ha.

Suprafata intravilanului aprobat pentru comuna Mesesenii de Jos prin prezentul PUG si Regulamentul local de urbanism este de 953.15 ha.

(3.3) Zonificarea functionala a comunei s-a stabilit in conformitate cu planşa nr. 3 de REGLEMENTARI a PUG-ului, in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde comuna si de ponderea acestora in teritoriu; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si conformare a constructiilor ce se vor aplica in cadrul fiecarei zone functionale.

(3.4) Impartirea terenului in unitati teritoriale de referinta se face conform plansei cuprinzand delimitarea UTR-urilor care face parte integranta din regulament; UTR-ul este o reprezentare conventionala cuprinzand o zona a teritoriului intravilan cu o functiune predominanta, omogenitate functionala, caracteristici morfologice unitare, sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limite fizice existente in teren. Au fost delimitate 29 UTR-uri, dupa cum urmeaza:

#### **Sat Mesesenii de Jos**

UTR nr. 1 - Zona centrala a satului Mesesenii de Jos;

UTR nr. 2 - Zona unitatii industriale si agricole

UTR nr. 3 - Zona de locuinte

UTR nr. 4 - Zona de unitati industriale si agricole (S.C. GERMAROM)

UTR nr. 5 - Zona pentru echipare tehnico- edilitara (Bazin de apa)

UTR nr. 6 - Zona de gospodarie comunala (put sec ptr. animale) .

UTR nr. 7 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi)

UTR nr. 8 - Zona pentru echipare tehnico- edilitara (statie epurare) .

#### **Sat Aghires**

UTR nr. 9 -Zona de locuit si de institutii publice (localitatea propriu zisa Aghires) .

UTR nr. 10 -Zona de unitati industriale si agricole (S.C. Gissrom SRL, S.C. Sarus SRL, S.C. "Ozachim " S.A. etc. din satul Aghires) .

UTR nr. 11- Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi)

UTR nr. 12 - Zona de agrement (case de vacanta)

- UTR nr. 13 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi)
- UTR nr. 14 - Zona de locuit (o gospodarie la 2 km de Aghires)
- UTR nr. 15 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi)
- UTR nr. 16 - Zone de gospodarie omunala (put sec)

#### **Sat Fetindia**

- UTR nr. 17 - Zona de locinte si institutii publice (sat Fetindia)
- UTR nr. 18 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi si put sec)

#### **Sat Mesesenii de Sus**

- UTR nr. 19 - Zona de locuinte si institutii publice (sat Mesesenii de Sus)
- UTR nr. 20 - Zona de unitati industriale si agricole (sat Meseseni de Sus)
- UTR nr. 21 - Zona de gospodarie comunala (cimitir ortodox)
- UTR nr. 22 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi)
- UTR nr. 23 - Zona de gospodarie comunala (cimitir evreiesc)
- UTR nr. 24 - Zona de gospodarie comunala (rampa de gunoi)
- UTR nr. 25 - Zona turistica de recreere (baile si case de vacanta)
- UTR nr. 26 - Zona de locuinte (trup de case)
- UTR nr. 27 - Zona de locuinte (trup de case)
- UTR nr. 28 - Zona de gospodarie comunala(put sec)
- UTR nr. 29 - Zona de gospodarie comunala (cimitir)

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII**

### **4.Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

4.1 Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din extravilan se supune prevederilor art.3 din Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidentiata in plansa de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV a Planului urbanistic general..

In extravilanul teritoriului administrativ al comunei Mesesenii de Jos terenurile agricole pe categorii si suprafate acupate se prezinta dupa cum urmeaza:

Categorii de terenuri	Suprafata (ha)	Ponderca din total teritoriu administrativ
- arabil	2427	38.6
- pasuni	929	14.8
- finete	427	6.8
- vii	42	0.7
- livezi	172	2.7
<b>TOTAL AGRICOL</b>	<b>3997</b>	<b>63.6</b>

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmarii, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

(4.2) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege.

Schimbarea destinatiei terenurilor agricole din intravilan in vederea autorizatii constructiilor se realizeaza in conditiile art. 4 din Regulamentul general de urbanism; destinatia acestor terenuri se reprezinta in planşa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general.

(4.3) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile cu destinatie forestiera din extravilanul localitatii se supune prevederilor art. 5 din Regulamentul general de urbanism; suprafetele impadurite sunt puse in evidenta in plansa de INCADRARE IN TERITORIUL ADMINISTRATIV a planului urbanistic general. Suprafata ocupata de paduri este de 1633 ha si raportat la total suprafata administrativa reprezinta 26.0 % Reducerea suprafetei fondului forestier proprietate publica sau privata este interzisa, cu exceptia utilizatorilor permise de Codul Silvic.

(4.4) Autorizarea executarii constructiilor definitive pe terenurile cu resurse ale subsolului, delimitare potrivit legii (conform datelor furnizate de catre Agentia Nationala pentru Resurse Minerale), se supune prevederilor art. 6 din Regulamentul general de urbanism.

(4.5) Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor, precum si in zona de protectie a platformelor meteorologice se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 7 din Regulamentul general de urbanism; resursele de apa sunt puse in evidenta in cadrul planselor de REGLEMENTARI ale Planului urbanistic general. Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursului de apa, se realizeaza de Regia Autonoma "APELE ROMANE"; impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

La aprovizionarea cu apa a satului Mesesenii de Jos se va tine seama de Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/96.

Bazinele de apa au fost puse in evidenta in cadrul plansei 4 Echiparea Tehnico - Edilitara, supunandu-se prevederilor art. 7 (4) din RGU.

Zonele de protectie sanitara cu regim sever ale bazinelor de apa se delimiteaza de catre autoritatile administratiei locale, pe baza avizului organelor de specialitate, tinand seama de reglementarile in domeniu (Decret nr. 101/1997).

In conformitate cu Normele de igiena si recomandari privind mediul de viata al populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996, intretinerea si buna functionare a instalatiilor locale de alimentare cu apa (izvoare, fantani etc.) se asigura da catre detinatori prin instituirea perimetrelor de protectie sanitara care constau in principal, din:

- amplasarea fantanilor la cel putin 10 m de orice sursa de poluare;
- amenajarea in amonte de orice sursa de poluare;
- imprejmuire pe o zona de 5 m;

- taluzarea terenului din jur in panta spre exterior si cimentarea sau pavarea acestuia;
- etc.

(4.6) Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor in zonele cu valoare peisagistica si in zonele naturale protejate se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.8 din Regulamentul general de urbanism; zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate vor fi stabilite de catre Consiliul judetean Salaj, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

(4.7) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit se face cu respectarea prevederilor art.9 din Regulamentul general de urbanism; zonele construite protejate se prezinta in cadrul plansei de REGLEMENTARI a Planului urbanistic general.

## **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

(5.1.) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art.10 din Regulamentul general de urbanism.

(5.2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa canalizare, cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura se realizeaza in conditiile respectarii prevederilor art. 11 din Regulamentul general de urbanism; zonele de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare sunt puse in evidenta in cadrul planselor de REGLEMENTARI si de ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA ale Planului urbanistic General.

Avand in vedere rezervarea unor zone pentru activitati agricole si industriale in functie de specificul activitatilor trebuie tinut seama ca autorizatiile de executie pentru constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice, sa se supuna prevederilor art.12 din RGU.

(5.3) Asigurarea echiparii edilitare se va realiza conform planselor de specialitate ale PUG-ului , in functie de necesitatile de dezvoltare ale satului Mesesenii de Jos, resedinta de comuna.

In vederea asigurarii echiparii tehnico-edilitare, autorizatia de executie a constructiilor va respecta prevederile art.13 din RGU. Orice constructie in functie de dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata, poate fi realizata doar cu stabilirea , prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente partial sau total, de catre investitor. Daca cheltuielile pentru echiparea tehnico-edilitare depasesc posibilitatile factorilor interesati, autorizatiile de construire respective pot fi refuzate de catre Consiliul local.

Proprietatea asupra retelelor tehnico - edilitare va respecta prevederile art. 29 din RGU.

(5.4) Lucrari de utilitate publica s-au prevazut in conformitate cu plansa 4 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA din PUG, in care sunt indicate zonele in care urmeaza sa se amplaseze obiectivele propuse.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face cu respectarea prevederilor art.16 din RGU.

## **6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor vor respecta prevederile RGU si sunt in functie de specificul constructiilor.

### **(6.1) Orientarea fata de punctele cardinale.**

La emiterea autorizatiei de construire se va tine seama pe cat posibil de prevederile art. 17 din RGU si Anexa nr. 3. In mod special, pentru constructiile de locuinte, amplasarea acestora trebuie facuta astfel , incat, pentru toate incaperile de locuit amplasate pe fatada sud (cea mai favorabila) sa se asigure durata minima de insorire de 1 ora si jumătate la solstitiu de iarna.

**(6.2) Amplasarea fata de drumurile publice.** Zonele de servitute si de protectie ale cailor rutiere trebuie sa tina seama de prevederile Legii drumurilor nr.13/1974, Legea nr. 43/1975 si HG nr. 36/1996, precum si de conditiile de amplasare fata de drumurile publice prevazute in art.18 din RGU.

Zonele de protectie ale drumurilor, in afara localitatii (extravilan) sunt:

- 12,50 - 20,00 m pana in ax in cazul drumurilor judetene;

- 11,00 - 18,00 m pana in ax in cazul drumurilor comunale

- Avizul pentru autorizatie de construire in zona drumurilor publice se emite in temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrari in zona drumurilor publice si in vecinatatea zonei de protectie a acestora, solicitantul autorizatiei de construire trebuie sa obtina avizul organelor publice locale specializate.

In intravilan, la strazile principale care se vor largi, zone de protectie a drumului este de 11.00 m din axul drumului, iar la starzile secundare este de 5,50 m.

**(6.3) Amplasarea fata de aliniament** este linia de demarcatie intre strada - domeniul public si limita spre strada a parcelei - domeniu privat).

Regimul de aliniere va fi diferit in functie de categoria strazii. Fata de zona de protectie a drumului public, la limita careaia se afla gardul spre strada a parcelei, constructiile se amplaseaza la cca 4-6 m distanta, pentru a se putea realiza un spatiu verde de protectie. Aceasta distanta va fi respectata atunci cand nu contrazice prevederile art.23 din RGU.

### **(6.4) Amplasarea in interiorul parcelei**

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU si Codul civil, art.461 - 471, art.590 -599 si art. 610 - 614.

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia pot fi amplasate una sau mai multe constructii principale si constructii anexe.

Pozitia lor pe suprafata parcelei este conditionata de regimul de aliniere fata de drumurile si spatiile publice si de aliniere impuse fata de limitele laterale si limita posterioara a acesteia.

◆ Catre drumurile publice constructiile pot fi amplasate "la aliniament" (pe limita dintre domeniu public si cel privat) sau retrase din aliniament, in conformitate cu regulile urbanistice sau pastrand traditia zonei.

◆ In relatie cu limitele parcelei, constructiile pot fi amplasate astfel:

- in regim inchis (insiruite , in regimul curtilor inchise sau deschise), cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate;
- in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei;)

- in regim izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Prevederile articolului se refera la toate constructiile principale aflate pe suprafata parcelei. Retragerile impuse prin prevederile acestui articol fata de limitele laterale ale terenului se bazeaza in principal pe prevederile codului civil (servitute de vedere) si pe cele cuprinse in normele de protectie contra incendiilor.

In principal, la autorizarea constructiilor se va urmarii:

- cand constructia se executa izolat, picatura strasinii va trebui sa cada pe terenul proprietarului care construiește;

- intre fatadele cu ferestre ale constructiei amplasate pe aceeași parcela este recomandabila o distanta minima egala cu jumatatea din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai mica de 3 m;

- amplasarea anexelor gospodaresti, precum si a fantanilor, closetelor , ect. se va face la distante care sa respecte Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata a populatiei, aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996 si cele PSI;

- amplasarea constructiilor in zonele liniilor electrice de inalta tensiune se va face numai cu avizul FRE, chiar daca constructia se realizeaza in intravilan, pe terenuri proprietate privata.;

- distantele necesare interventiei in caz de incendiu sunt stabilite prin avizul unitatii teritoriale de pompieri.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**(7.1) Accese carosabile.** Se vor respecta prevederile art. 25 di RGU si Codul civil, art. 616 - 619.

Avand in vedere ca autoritatile locale elibereaza, in principal, autorizatii pentru locuinte situate in intravilan, la locuinte unifamiliare cu acces si lot propriu se vor urmari prevederile pct.4.11.1 din Anexa nr. 4 la RGU prin care se stabilesc conditiile tipurile si numarul de accese carosabile pentru fiecare categorie de constructie.

Pentru realizarea acceselor carosabile prevazute in anexa nr. 4 din RGU este necesara obtinerea autorizatiei speciale (de racordare) emisa de administratorul drumului public. Documentatia se prezinta pentru avizare tuturor factorilor (apa-canal, telefonie, electrice ect.) stabiliti prin lege.

**(7.2) Accese pietonale.** Se vor respecta prevederile art. 26 din RGU, si Codul civil, art.616 - 619 . Art. 616 prevede ca proprietarul al carui teren este infundat si nu are iesire la calea publica - situatie care poate fi des intalnita in cazul parcelelor incorect facute, in adancime, acesta poate reclama o trecere pe locul vecinului sau. Trecerea (servitutea de trecere) trebuie facuta astfel incat sa pricinuiasca cat mai putina paguba proprietarului terenului de la strada.

Administratia publica locala va urmari realizarea de trotuare pentru circulatia curenta dispusa in paralel cu carosabilul strazii..



## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara**

La realizarea de retele edilitare pe teritoriul comunei se vor respecta obligatiile rezultate din aplicarea prevederilor art. 13 si art.27 din RGU.

(8.1) In cazul comunei Mesesenii de Jos care nu dispune de alimentare cu apa si canalizare, autoritatile administratiei publice locale sunt obligate ca, in masura Programelor guvernamentale de dezvoltare, sa urmareasca obtinerea de fonduri pentru elaborarea proiectelor de specialitate si realizarea investitiilor.

(8.2) Dupa executarea retelelor edilitare statutul juridic al acestora se va reglementa corespunzator art.29 din RGU si Codul civil, art.176- 178.

(8.3) Cand localitatea pe teritoriul careia urmeaza a fi amplasata constructia nu dispune de retele publice de apa si canalizare, autorizarea constructiilor (indiferent de destinatie)se face in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului, precum si prevederile Codului civil (art.610);

- in momentul realizarii retelei centralizate publice a localitatii, beneficiarul constructiei, indiferent de destinatia acesteia, se obliga sa o racordeze la noua retea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

(9.1) Parcelarea. In cazul oricarei parcelari, definita ca operatiunea de divizare a unor suprafete de teren in 4 sau mai multe loturi alaturate, se vor respecta prevederile art.30 din RGU.

Conform RGU, suprafata minima a parcelei poate fi de 150 mp pentru cladiri insiruite si front la strada de minimum 8 m si 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplat, cu frontul de strada 12 m. Pentru a fi construibila , o parcela trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- sa aiba asigurat accesul la drum public (direct sau prin servitute);

- sa aiba posibilitati de asigurare a echiparii tehnico-edilitare necesare cu respectarea normelor sanitare si de protectia mediului;

- lotul sa aiba forme si dimensiuni care sa permita o amplasare corecta a constructiilor.

Un teren este construibil atunci cand prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectarii retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioara (in conformitate cu prevederile Codului civil, cu regulile ce deriva din necesitatile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentatiei de urbanism) este apt sa primeasca o constructie cu o configuratie in acord cu destinatie sa.

Lipsa echiparii cu retele de apa si canalizare conduce la obligativitatea adoptarii unor solutii locale ( puturi pentru alimentare cu apa si fose septice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar pana la realizarea retelelor edilitare publice.

Intrucat necesitatea respectarii distantelor de protectie sanitara conform legilor si normativelor tehnice in vigoare (minimum 30 m intre sursa de apa si fosa septica) conduce la marirea corespunzatoare a suprafetei parcelei, precum si a

frontului la strada, parcelarile cu un numar egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu conditia adoptarii unor solutii de echipare colectiva.

**(9.2) Inaltimea constructiilor.** In general, in comuna Mesesenii de Jos se recomanda constructii cu maximum 3 niveluri, P+2 cu inaltimea de cca 10 m la cornisa.

Pentru constructii destinate institutiilor publice sau serviciilor ce se vor amplasa pe terenurile proprietatea Consiliului local si pentru care s-a instituit interdictie temporara de construire, regimul de inaltime va fi stabilit prin PUD sau PUZ, dupa caz. Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, si Codul civil , art.622.

**(9.3) Aspectul exterior al constructiilor.** La autorizarea constructiilor se vor respecta prevederile art. 32 din RGU.

De asemenea , in scopul evitarii degradarii spatiului public, autoritatile locale vor urmari modul de amplasare spre strada a:

- anexelor gospodaresti in cazul locuintelor;
- constructiilor. Este interzisa amplasarea acestora, cu fata posterioara spre strada, sau autorizarea de constructii si amenajari care prin aspect arhitectural-conformere si amplasarea golurilor, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. degradeaza imaginea strazii sau valoarea peisajului.

## **10.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

**(10.1) Parcaje.** Se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din RGU care cuprinde norme minimale de asigurare a locurilor de parcare.

Pentru un amplasament dat, destinatia , configuratia , dimensiunea si capacitatea unei constructii noi se va stabili tinand seama si de obligativitatea asigurarii spatiilor minime pentru parcajele aferente constructiilor in cauza, amplasate in interiorul parcelei pe care se realizeaza constructia, corelat cu asigurarea acceselor carosabile si pietonale.

**(10.2) Spatii verzi si plantate.** Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile se recomanda optimizarea densitatii de locuire, corelata cu mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi, a liniamentelor de arbori si a perdelelor de protectie stadala (Legea nr. 137/1995).

In vecinatatea ansamblurilor si monumentelor istorice, precum si in zonele de protectie ale acestora, realizarea de spatii verzi si plantatii se va face cu asigurarea vizibilitatii si punerii in valoare a obiectivelor sau ansamblurilor protejate.Realizarea plantatiilor de arbori se face la o distanta care sa nu puna in pericol constructia protejata, sub aspectul stabilitatii.

**(10.3) Imprejmuiri.** Se vor respecta prevederile art. 35 din RGU. Se va da o deosebita importanta imprejmuirilor din zona centrala a satelor, pentru ca acesta participa la crearea spatiului central al localitatilor. Imprejmuirile nu trebuie sa intre in contradictie cu aspectul general al zonei, degradand valorile acceptate ale arhitecturii , si urbanismului.

In aceste conditii pot fi facute urmatoarele recomandari de realizare a imprejmuirilor:

◆ Imprejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferinta transparente . Exceptiile pot fi reprezentate de functiunea cladirii (obiective speciale etc.) sau de modul traditional de realizare a imprejmuirilor in diferite zone geografice.

◆ Imprejmuirile realizate pe limitele laterale si posterioara a cladirii vor fi de preferinta opace. Inaltimea minima considerata necesara pentru protectia proprietatii este de 2 metri.

◆ In zonele protejate imprejmuirile se autorizeaza in conditiile avizului autoritatilor componente.

◆ Nu se recomanda imprejmuirea cu sarma ghimpata catre drumul public.

◆ Toate tipurile de imprejmuire pot purta panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

### **III ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **11. Zone si subzone functionale**

(11.1) Asigurarea compatibilitatii functiunilor in cadrul propunerilor de dezvoltare a comunei s-a realizat cu respectarea art.14 din RGU si a prevederilor privind amplasarea constructiilor in cadrul zonelor functionale stabilite ale localitatii, cuprinse in Anexa nr.1 a RGU.

(11.2) In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii constructiilor trebuie sa tina seama si de Normele de igiena si recomandarile privind mediul de viata al populatiei, aprobat cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996 art.1-17. Tinand seama de art.11, distantele minime de protectie sanitara intre o serie de unitati care produc disconfort si unele activitati din teritoriul comunal sunt:

- rampe de gunoi 1000 m;
- cimitire 50 m;
- statie de epurare 300 m;
- cimitire de animale (put sec) 200 m;

Aceste distante pot fi modificate pe baza studiilor de impact elaborate de societati acreditate.

La amplasarea noilor obiective s-a tinut seama de aceste distante . In cazul obiectivelor existente s-a incercat diminuarea efectelor negative prin propunerea realizarii a unor perdele de protectie.

(11.3) Zonele functionale stabilite sunt puse in evidenta in plansa 3 de REGLEMENTARI a PUG -ului care cuprinde si delimitarea UTR-urilor.

(11.4) Subzonele functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(11.5) In teritoriul intravilan exista urmatoarele zone functionale:

- ZC - zona centrala
- ZL - zona pentru locuinte
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii (inclusiv biserici)
- ZI - zona unitati industriale
- ZA - Zona unitatii agricole
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism,perdele de protectie

- ZGC - zona de gospodarie comunală
- ZTE - zona pentru echipare tehnico-edilitară
- ZCR - zona pentru cai de comunicații rutiere
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub ape
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan

(11.6) În teritoriul extravilan, există terenuri care aparțin următoarelor zone funcționale:

- TA - Terenuri agricole
- TF - Terenuri forestiere

În teritoriul extravilan mai există terenuri pentru cai de comunicații rutiere (drumuri) și terenuri neproductive.

## **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE**

### **12. Conținutul regulamentului**

La subzonele pentru care, în cadrul detaliierilor făcute pentru fiecare zonă funcțională nu sunt făcute nici un fel de specificații și nu s-au stabilit interdicții temporare de construire, se aplică REGULILE DE BAZĂ de la pct. II, prescripțiile din RGU, aprobate cu HG nr. 525/1996.

### **IV.1 ZC - zona centrală - unitatea teritorială nr.1**

#### **Capitolul 1 - generalități**

Art.1. În cadrul zonei centrale a satului Mesesenii de Jos, se întâlnesc funcțiuni aparținând mai multor zone funcționale:

- ZL - zona pentru locuințe
- ZIS - zona pentru instituții publice și servicii
- ZCR - zona pentru cai de comunicații rutiere
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protecție
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan
- ZTE - Zona pentru echipare tehnico edilitară
- ZTH - Zona terenuri aflate permanent sub apă

Art.2. Funcțiunea dominantă a zonei este dată de instituțiile publice și de servicii, precum și de locuințele existente.

Art.3. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt rețelele tehnico-edilitare și construcțiile aferente.

#### **Capitolul 2 - utilizare funcțională**

Utilizare functionala a constructiilor din zona centrala respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile, cu precizarile de mai jos.

#### Art.4. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati (in cazul in care vor apare solicitari si necesitatile comunitatii o cer) reprezentative si cu activitate, considerate caracteristice pentru orice zona centrala :

- administratie publica ;
- unitati financiar-bancare si de asigurari; posta si telecomunicatii;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura, sanatate;
- agrement, inclusiv spatii publice plantate;
- stationarea autovehiculelor si spatiile publice special amenajate;
- retele tehnico-edilitare si constructiile aferente;

De asemenea, in zona centrala se pot realiza locuinte in completarea celor existente, prin amenajari de cladiri existente sau constructii noi, cu respectarea reglementarilor de la zona de locuinte.

#### Art. 5 - Interdictii temporare

Se pot realiza locuinte , cu cel putin P+1 si cu cel mult P+2, precum si institutii publice , cu conditia intocmirii de PUZ-uri, aprobate conform legii.

#### Art.6 - Interdictii permanente

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati:

- industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe si care nu sunt direct legate de activitatile permise din zona;
- depozitare en gros;
- comert sau prestari servicii desfasurate in constructii provizorii amplasate pe domeniu public sau cel aflat in administrarea consiliului local.

### **Capitolul 3** - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### **III. 1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona centrala respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile - ZL, ZIS, ZCR, ZTE, si ZS.

#### Art.7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Avand in vedere suprafata redusa a zonei centrale, la autorizarea constructiilor se va tine seama pe cat posibil, de prevederile art.17 si Anexa nr.3 din RGU.

#### Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art. 18 din RGU.

#### Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru zona centrala (UTR nr.1), se vor respecta prevederile art. 23 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.10 Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art.24 din RGU pentru toate categoriile de constructii si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament.

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.11 Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU si Codul civil, art. 616-619.

La realizarea acceselor carosabile propuse se vor avea in vedere standardele pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6

Art.12 Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU si Codul civil, art.616-619.

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitare**

Art.13 Realizarea de retele tehnico-edilitare

Se vor respecta prevederile art.28 din RGU

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

Art.14 Parcelarea

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul regulament (pct.II.)

Art.15 - Inaltimea constructiilor

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, si art.622 din Codul civil.

La realizarea de locuinte noi se vor autoriza constructii cu maximum 3 niveluri , P+2 cu inaltimea de cca 10 m la cornisa.

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Avand in vedere importanta zonei centrale pentru intreaga comunitate, se va acorda o atentie deosebita aspectului exterior al constructiilor si amenajarilor din cadrul UTR nr.1

Art.17 - Procentul de ocupare a terenului (POT)

Procentul de ocupare a terenului exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat.

In cazul realizarii unor locuinte noi, se va respecta POT maxim de 30%, iar la institutii publice noi procentul de ocupare a terenurilor se va stabili conform prevederilor anexei nr.2 din RGU.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

#### **Art.18 - Parcaje**

Se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr.5 din RGU.

#### **Art.19 - Spatii verzi si plantate**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr.6 din RGU.

#### **Art.20 Imprejuriri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul regulament si se va da o deosebita importanta imprejuririlor spre strada a proprietatilor aflate in zona centrala:

### **IV.2 ZL - Zona de locuinte**

#### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1 In cadrul zonei de locuinte se intalnesc functiuni apartinand mai multor zone functionale cum sunt:

- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii;
- ZI - zona unitati industriale;
- ZA - zona unitati agricole;
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, pericole de protectie
- ZGC - zona de gospodarie comunala;
- ZTE - zona pentru echipare tehnico- edilitara;
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere;
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub ape;
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan.

Art.2 Functiunea dominanta a zonei este locuire compusa din locuinte individuale existente, respectiv propuse, cu regim de inaltime P, P+1 cu cladiri de tip rural.

Art.3 Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Institutii publice si servicii compatibile cu functiunea de locuire;
- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile, parcaje, garaje;
- constructii si amenajari pentru gospodarie comunala;
- retele tehnico- edilitare si constructii aferente

#### **Capitolul 2 - utilizare functionala**

Art.4 Utilizari permise sunt:

- locuinte individuale;
- modernizari si reparatii la cladiri existente;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei, cu functiuni prevazute in articolul precedent.

- Art.5 Interdicii temporare nu s-au stabilit.

- Art.6 Interdictii permanente s-au stabilit in zonele:
- de protectie a retelei electrice pe o fasie de: minimum 5 m pentru LEA 110 KV;
- de protectie sanitara din cadrul UTR nr. 6,7,9,11,13, 16, 22, 24, si 28 care intra in zonele de protectie de:
  - ◆ 300 m a statiei de epurare;
  - ◆ 200 m a putului sec;
  - ◆ 1000 m a platformei de depozitare a deseurilor;
- de protectie sanitara a cimitirelor - din UTR nr. 3, 9, 17 si 19 - nu se vor autoriza locuinte pe o distanta de 50 m fata de gardul cimitirului.

### **Capitolul 3** - conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor din zona pentru locuinte respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile - ZL, ZIS, Zi, ZA, ZS, ZGC, ZTE, ZCR, ZTH si ZTA.

##### Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor prevazute la art.17 din RGU si Anexa nr.3, precum si REGULILE DE BAZA de la pct.II din prezentul Regulament.

##### Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU.

##### Art.9 - Amplasarea fata de aliniament

Pentru zona de locuinte se vor respecta prevederile art.23 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

##### Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei

Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU pentru toate categoriile de constructii si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament:

#### **III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

##### Art.11 - Accese carsabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, si Codul civil, art. 616-619

##### Art.12 - Accese pietonale

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU si Codul civil, art. 616-619.

#### **III.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

##### Art.13 - Realizarea de retele edilitare

Se vor respecta prevederile art.28 din RGU.



### **III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si a constructiilor**

#### **Art.14 - Parcelarea**

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

#### **Art.15 - Inaltimea constructiilor**

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU si art. 622 din Codul civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.92)

La realizarea de locuinte noi se vor autoriza constructii cu maximum 3 niveluri ; P+2 - cu inaltimea de cca. 10 m la cornisa.

#### **Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor**

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

#### **Art.17 - Procentul de ocupare a terenului (POT)**

In cazul realizarii de locuinte noi, se va respecta POT maxim de 30%.

### **III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri**

#### **Art. 18. Parcaje**

Se vor respecta prevederile art. 33 si Anexa nr. 5 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.1)

#### **Art.19 - Spatii verzi si plantate**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.2)

#### **Art.20. Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.103) si se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada a proprietatilor.

### **IV.3 - ZIS -Zona pentru institutii publice si servicii (inclusiv biserici)**

#### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1. Se intalnesc urmatoarele tipuri de subzone: constructii de cult, constructii de cultura, constructii de invatamant, constructii de sanatate

Art.2. Functiunea dominanta a zonei este data de institutii publice si de locuinte existente.

Art.3. Functiile complementare admise ale zonei sunt:

- locuirea;
- activitati nepoluante;

- spatii verzi amenajate;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico - edilitare

## **Capitolul 2** - utilizare functionala

### **Art.4 Utilizari permise**

Sunt permise urmatoarele tipuri de activitati ( in cazul in care vor apare solicitari si necesitatile comunitatii o cer) reprezentative si cu activitate , considerate caracteristice pentru aceasta zona:

- administratie publica;
- unitati financiar - bancare si de asigurari;
- comert si alimentatie publica;
- invatamant, cultura, sanatate;
- agrement, inclusiv spatii publice plantate;
- locuinte;
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente.

Art.5 - Interdictiile temporare nu s-au stabilit.

Art6 - Interdictie permanenta. Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati .

- industriale sau agricole care genereaza moxe;
- depozitare en gros

## **Capitolul 3** - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

### **III.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor din zona institutiilor publice si servicii respecta prevederile RGU si sunt specifice zonelor functionale din care fac parte constructiile - ZIS, ZL, ZCR, ZTE si ZS.

Art.7 Orientarea fata de punctele cardinale. Se va tine seama de prevederile art.17 si Anexa nr. 3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice  
Se vor respecta prevederile art.18 din RGU

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament  
Se vor respecta prevederile art.23 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II).

Art.10. - Amplasarea in interiorul parcelei  
Se vor respecta prevederile art.24 din RGU pentru toate categoriile de constructii si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament .

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.11 - Accese carosabile

Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, Codul civil, art. 616 - 619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.7.1)

**Art.12 Accese pietonale**

Se vor respecta prevederile art.26 din RGU, Codul civil, art. 616-619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.7.2)

**III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Art. 13 - Realizarea de retele edilitare se vor respecta prevederile art.28 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.8)

**III.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

**Art.14. - Parcelarea**

In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

**Art.15 - Inaltimea constructiilor**

Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, si art. 622 din Codul civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.9.2)

Daca se doreste un nivel superior de inaltime, decat cea dominanta a cladirilor din zona, se va face numai pe baza unei PUD, aprobat conform legii.

**Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor**

Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

**Art.17 - Procentul de ocupare a terenului (POT)**

In cazul realizarii de obiective noi se va realiza un procent maxim de ocupare a terenului de 30 %.

**III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri**

**Art.18 - Parcaje**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr.6 din RGU ca si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.1)

**Art.19 - Spatii verzi si plantate**

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RUG, ca REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.2)

**Art.20 - Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.3) si se va da o deosebita importanta imprejmuirilor spre strada.

## **IV. 4 - ZI - Zona unitatii industriale**

### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1. Tipurile de subzona functionala care se intalnesc in cadrul zonei industriale a comunei sunt:

- ZI - subzona industrială existentă
- ZIp - subzona industrială propusă

Art.2. - Functiunea dominantă a zonei este dată de unitățile industriale.

Art.3. Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unitățile agricole;
- servicii;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare

### **Capitolul 2 - utilizarea functionala**

Utilizarea funcțională a construcțiilor din zona industrială respectă prevederile RGU, cu precizările de mai jos.

Art.4. - Utilizări permise

În zona industrială sunt permise unități industriale, funcțiuni complementare acestora și servicii de tip industrial.

Art.5. - Interdicții temporare nu s-au stabilit.

Art.6. - Interdicții permanente

În zona rezervată pentru unități agricole și industriale nu se vor autoriza construcții de locuințe.

### **Capitolul 3 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditii de amplasare și conformare a construcțiilor din zona industrială respectă prevederile RGU și sunt specifice acestei zone, precum și zonele ZCR, ZTE și ZS.

Art.7 - Orientarea față de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 și Anexa nr.3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea față de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU.

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament  
Pentru zona industriala se vor respecta prevederile art.23 din RGU si REGULI DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei  
Se vor respecta prevederile art.24 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.11 - Accese carosabile  
Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, si Codul civil, art. 616-619.

Art.12 - Accese pietonale  
Se vor respecta prevederile art.26 din RGU si Codul civil, art. 616-619.

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Art.13. Realizarea de retele edilitare  
Se vor respecta prevederile art 28 din RGU.

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

Art.14 - Parcelarea  
In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.15 - Inaltimea constructiilor  
Se vor respecta prevederile art.31 din RGU,si art.622 din Codul civil.  
Daca se doreste un nivel superior de inaltime autorizarea constructiilor se va face numai pe baza unui PUD, aprobat conform legii.

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor  
Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17. - Procentul de ocupare a terenului (POT)  
Conform documentatiilor tehnice si necesitatilor tehnologice.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurii**

Art.18 - Parcaje  
Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU, ca si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulamet (Cap.II.pct.10.1)

Art.19 - Spatii verzi si plantate

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU, ca si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.2)

Art.20 - Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.3)

#### **IV.5 - ZA - Zona unitatii agricole**

##### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1. In cadrul zonei unitatii agricole se intalnesc doua subzone functionale si anume:

- ZA - subzona unitatii agricole existente;
- ZAp - subzona unitatii agricole propuse

Art. 2 Functiunea dominanta a zonei este data de unitatile agricole si unitatile industriale de prelucrare a produselor agricole.

Art.3 Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unitati industriale;
- servicii;
- accese pietonale si carosabile;
- retele tehnico - edilitare;

##### **Capitolul 2**

Art.4 - Utilizari permise sunt:

- unitati agricole si industriale;
- modernizari si reparatii la cladiri existente;
- constructii si amenajari necesare bunei functionari a zonei;

Art.5. - Interdictii temporare nu s-au stabilit.

Art.6. - Interdictii permanente

In zona rezervata pentru unitati agricole, nu se vor autoriza constructii de locuinte.

##### **Capitolul 3 - conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor din zona unitatii agricole respecta prevederile RGU.

Art.7 - Orientarea fata de punctele cardinale

Se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr. 3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice

Se vor respecta prevederile art.18 din RGU

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament  
Se vor respecta prevederile art.23 din RGU si  
REGULAMENTUL DE BAZA cuprinse in prezentul  
Regulament (pct.II)

Art.10 - Amplasarea in interiorul parcelei  
Se vor respecta prevederile art.24 din RGU si REGULILE DE  
BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II )

### **III.2 Regurile cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.11 - Accese carosabile  
Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, Codul civil,  
art.616-619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II  
pct.7.1)

Art.12 - Accese pietonale  
Se vor respecta prevederile art.26 din RGU, Codul civil., art.  
616-619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct. 7.2.)

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara**

Art.13 - Realizarea de retele edilitare  
Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU si REGULILE DE  
BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.8).

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

Art.14 - Parcelarea  
In cazul oricarei parcelari, se vor respecta prevederile art. 30  
din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentulREGulament(pct.II)

Art.15 - Inaltimea constructiilor  
Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, art.622 din Codul  
civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct. 9.2)

Art.16 - Aspectul exterior al constructiilor  
Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE  
BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17 Procentul de ocupare a terenului (POT) conform  
documentatiilor tehnice si necesitatilor tehnologice

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**

Art.18 - Parcaje  
Se vor respecta prevederile art.33 si Anexa nr. 5 din RGU , precum si  
REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.1)

Art.19 - Spatii verzi si plantate

Se vor respecta prevederile art.34 si Anexa nr. 6 din RGU, precum si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II. pct.10.2)

Art.20 - Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU, REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.10.3).

#### **IV.6 -ZS - Zona de parcuri sport, recreere, turism, perdele de protectie**

##### **Capitol 1 - generalitati**

Art.1 - Tipurile de subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie sunt:

ZS - subzona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie existenta;

ZSp - subzona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie propusa;

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei: spatii verzi, terenuri sport, case de vacanta, cabane turistice, perdele de protectie.

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- retele tehnico-edilitare ;
- cai de comunicatii.

##### **Capitol 2 - Utilizarea functionala**

Art.4 - Utilizarea permisa in zona ZS sunt:

- spatii verzi amenajate;
- terenuri de sport cu amenajarile si constructiile aferente;
- case de vacanta; cabane turistice;
- comert si alimentatia publica precum si alte servicii compatibile functiei de baza a zonei;
- parcaje, retele tehnico-edilitare.

Art.5 - Interdictii temporare

- in subzona case de vacanta nu se vor elibera autorizatii de construire pana la elaborarea unui PUD sau PUZ, aprobat conform legii

Art.6 - Interdictii permanente

- in zona ZS nu se vor autoriza constructii de locuinte sau cu alte functiuni care nu au legatura cu deservirea functiunii de baza.

##### **Capitolul 3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **III.1 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

Conditile de amplasare si conformare a constructiilor din zona ZS respecta prevederile RGU.



Art. 7 - Orientarea fata de punctele cardinale  
Se vor respecta prevederile art.17 si Anexa nr. 3 din RGU.

Art.8 - Amplasarea fata de drumurile publice  
Se vor respecta prevederile art.18 din RGU .

Art.9 - Amplasarea fata de aliniament  
Pentru ZS se vor respecta prevederile art.23 din RGU si  
REGULILE DA BAZA cuprinse in prezentul Regulment  
(pct.II) .

Art.10 Amplasarea in interiorul parcelei  
Se vor respecta prevederile art. 24 din RGU si REGULILE DE  
BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct II)

### **III.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Art.11 - Accese carosabile  
Se vor respecta prevederile art.25 din RGU, Codul civil, art.616  
- 619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.7.1.)

Art.12 - Accese pietonale  
Se vor respecta prevederile art.26 din RGU, Codul civil  
art.616-619 si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament  
(Cap.II.pct.7.2.)

### **III.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara**

Art.13 Realizarea de retele edilitare  
Se vor respecta prevederile art. 28 din RGU si REGULILE DE  
BAZA cuprinse in prezentul Regulament (cap.II.pct.8)

### **III.4 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**

Art.14 - Parcelarea  
In cazul oricarei parcelari (pentru case de vacanta ) se vor  
respecta prevederile art.30 din RGU si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul  
Regulament (pct.II)

Art.15 Inaltimea constructiilor  
Se vor respecta prevederile art.31 din RGU, art.622 din Codul  
civil si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.9.2.)

Art.16 - Aspectul exterior a constructiilor  
Se vor respecta prevederile art.32 din RGU si REGULILE DE  
BAZA cuprinse in prezentul Regulament (pct.II)

Art.17 - Procentul de ocuparea terenului (POT)  
Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de :  
50 % pentru constructii si amenajari sportive;

20% pentru alei drumuri si parcaje;  
30% pentru spatii verzi;  
- constructiile pentru agrement si turism vor respecta conditiile  
specifice date de destinatia zonei.

### **III.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje si imprejmui**

#### **Art.18 - Parcaje**

Se vor respecta prevederile art 33 si Anexa nr. 5 din RGU,  
precum si REGULILE DE BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II.pct.10.1)

#### **Art.19 - Imprejmuiri**

Se vor respecta prevederile art.35 din RGU si REGULILE DE  
BAZA cuprinse in prezentul Regulament (Cap.II pct.10.3)

## **IV. 7 ZGC - Zona de gospodarie comunală**

### **Capitolul 1 - generalitati**

Art.1 - Tipurile de subzone functionele care se intalnesc in cadrul  
zonei de gospodarie comunală a comunei Treznea sunt:

- ZGC - subzone de gospodarie comunală existente;
- ZGCp - subzone de gospodarie comunale propuse.

Art.2 Functiunea dominantă a zonei: activitatii de gospodarie  
comunală si constructiile aferente.

Art.3 Functiunile complementare ale zonei sunt:

- accese pietonale si carosabile ;
- retele tehnico edilitare.

### **Capitol 2 - Utilizare functionala**

Art.4 Utilizari permise in zona ZGC sunt constructiile si instalatiile  
necesare bunei gospodării a localitatii.

Art.5 Utilizari permise cu conditii toate constructiile si instalatiile  
necesare bunei gospodării a localitatii, cu conditia respectarii documentelor cu  
caracter normativ si directiv, precum si a solutiilor si reglementarilor propuse prin  
studiile de specialitate.

La colectarea si indepartarea rezidurilor si protectia sanitara a solului  
se va tine seama de Normele de igiena si recomandările privind mediul de viata al  
populatiei aprobate cu Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 1935/1996, art.37 - 47

Autorizarea executării constructiilor in subzonele aflate in imediata  
vecinatate a zonei ZGC trebuie sa tina seama de distanta minima de protectie sanitara  
intre aceste zone si zonele construite in vecinate, respectiv:

- ◆ 1000 m fata de rampa de gunoi,
- ◆ 200 m fata de putul sec

- ◆ 50 m de cimitir.

Aceasta distanta poate fi modificata pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

Pentru stabilirea amplasamentelor exacte si optime ale rampelor de gunoi, va fi necesar elaborarea unui studiu de impact asupra mediului care sa tina seama de proprietatea asupra terenurilor si de Normele de igiena.

**Capitol 3.** Reguli privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor.

Conditiiile de amplasare si conformare a constructiilor vor fi conform necesitatilor tehnice si normele specifice, tinandu-se seama de conditiile impuse in vederea protectiei mediului

La amplasarea si organizarea sistemului de salubritate se va urmarii ca:

- gospodariile individuale sa aiba amenajari pentru colectarea deseurilor menajere astfel incat functiunea, compozitia si aspectul arhitectural urbanistic al zonei sa nu fie afectat,
- organizarea valorificarii rezidurilor organice si anorganice ce pot fi reutilizate,
- interzicerea depozitarii intamplatoare a gunoiului mai ales in spatiile verzi, sub poduri, dealungul apelor, drumurilor etc.

## **IV.8 - ZTE - Zona pentru echipare tehnico- edilitara**

### **Capitolul 1.** - generalitati

Art.1 - Tipul de subzona functionala care se intalneste in cadrul zonei ZTE a comunei este cel de ZTEp . - subzona pentru echiparea tehnico-edilitara propusa.

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei: constructii si amenajari aferente lucrarilor tehnico-edilitare.

Art. 3 - Functiuni complementare: nu se recomanda.

### **Capitolul 2** - utilizari functionale

Art.4 - Utilizari permise in zona ZTE sunt:

- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- instituii care coordoneaza activitatea in domeniu

Art. 5 Utilizari permise cu conditii

Se va tine seama de prevederile art.11 din RGU.

La eliberarea autorizatiei de construire trebuie sa se tina seama de:

- distanta minima de protectie sanitara intre statia de epurare si unele activitati din teritoriul comunei este de 300 m;
- conditiile de protectie a retelelor tehnico-edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor.

### **Capitolul 3** - Conditii de amplasare si conformare

Conditii de amplasare si conformare se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu. La autorizarea acestora se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte.

## **IV.9 -ZCR - Zona pentru cai de comunicatii si constructiile aferente**

### **Capitolul 1** - generalitati

Art1 - Tipurile se subzone functionale care se intalnesc in cadrul zonei pentru cai de comunicatie din comuna sunt urmatoarele:

- ZCR - subzona pentru cai de comunicatie rutiera existenta
- ZCRp - subzona pentru cai de comunicatie rutiere propuse

Art.2 - Functiunea dominanta a zonei: cai de comunicatie si constructia aferenta

Art.3 - Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- servicii compatibile functiei de baza a zonei,
- retele tehnico-edilitare,
- spatii verzi.

### **Capitolul 2** - Utilizare functionala

Art.4 - Utilizari permise in zona ZCR sunt:

- unitati ale intreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- garaje publice;
- parcaje publice;
- statii de stationare;
- zone verzi laterale;
- lucrari de terasament;
- lucrari si /sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale,

fonice, olfactive.

Art.5 - Utilizari permise cu conditii nu s-au stabilit.

Art.6 - Interdictii temporare nu s-au stabilit.

### **Capitolul 3** - Reguli privind conditiile de amplasare si conformare a constructiilor aferente

Conditii de amplasare si conformare se refera la institutiile care coordoneaza activitatea in domeniu. La autorizarea acestor constructii se va tine seama de prescriptiile zonei functionale din care fac parte.

#### **IV.10 - ZTH - Zona terenuri aflate permanent sub apa**

Autorizarea executarii constructiilor in albiile raurilor, si pe malul acestora va trebui sa tina seam de prevederile art. 7 din RGU, de prevederile Legii apelor nr.107/1996, Anexa nr. 2 si de datele din cadastrul apelor tinut la zi de Regia Autonoma "Apele Romane"

Delimitarea zonelor de protectie pentru albiile minore ale cursurilor de apa se realizeaza de Regia Autonoma "Apele Romane", impreuna cu autoritatea de cadastru funciar si cu detinatorii terenurilor riverane.

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Plansele REGLEMENTARI anexate cuprind delimitarea celor 29 unitati teritoriale de referinta pentru intreaga comuna. Plansele fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent PUG-ului.

##### **UTR nr.1 - Zona centrala a satului Mesesenii de Jos**

###### **Existent:**

- ZL - zona pentru locuinte
- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii (inclusiv biserici)
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protectie
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan
- ZTH - Zona terenuri aflate permanent sub apa

###### **Propus:**

- ZISp - zona pentru institutii publice si servicii propuse
- ZTEp - zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa

##### **UTR nr. 2 - Zona de unitati industriale si agricole**

(sat Mesesenii de Jos, in N-ul localitatii)

###### **Existent:**

- ZI -zona unitatii industriale (distilarie, fierarie)
- ZA -zona unitatii agricole (grajd, magazie cereale)
- ZCR -zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZTH -zona terenuri aflate permanent sub ape
- ZTA -zona terenuri agricole din intravilan

###### **Propus:**

- ZIp -zona unitatii industriale propusa
- ZAp -zona unitatii agricole propusa
- ZTEp -zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa

**UTR nr.3 - Zona de locuinte** (sat Mesesenii de Jos )

**Existent:**

- ZL -zona de locuinte
- Zs -zona de parcuri, sprot, recreere, turism, perdele de protectie (teren fotbal)
- ZCR -zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZA - zona pentru unitati agricol (sectia "Agromec")
- ZTE - Zona pentru echipare tehnico- edilitare (pompa de apa)

**Propus:**

- ZTEp -zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa

**UTR nr.4 - Zona de unitati industriale si agricole** (sat Mesesenii de Jos)

**Existent:**

- ZI - zona unitatii industriale (S.C. Germarom" S.A.)
- ZA - zona unitatii agricole

**Propus:**

- ZIP -zona unitatii industriale propuse
- ZAp -zona unitatii agricole propuse

**UTR nr.5 - Trup bazin de apa** (sat Mesesenii de Jos)

**Existent:**

- ZGC -zona de gospodarie comunala

**UTR nr. 6 - Trup put sec pentru animale (sat Meseseni de Jos)**

**Propus:**

- ZGC -zona de gospodarie comunala propusa

**UTR nr. 7 - Trup rampa de gunoi (sat Mesesenii de Jos )**

**Propus :**

- ZGCp - zona de gospodarie comunala propusa

**UTR nr. 8 - Trup statie de epurare (sat Mesesenii de Jos )**

**Propus:**

- ZTEp- Zona pentru echipare tehnico-edilitara propusa
- ZSp - Zona perdele de protectie propusa

**UTR nr. 9 - Localitatea propriu zisa (sat Aghires)**

**Existent :**

- ZL - zona de locuinte

- ZIS - zona pentru institutii publice si servicii (inclusiv biserici)
- ZLR - zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZS - zona de parcuri, sport, recreere turism, perdele de protectie

**Propus:**

- ZISp - zona pentru institutii publice propusa

**UTR nr. 10 - Zona unitatii industriale si agricole - (sat Aghires )**

**Existent:**

- ZI - zona pentru unitati industriale
- ZA - zona pentru unitati agricole
- ZCR -zona pentru cai de comunicatie rutiere

**UTR nr.11 - Trup rampa de gunoi (sat Aghires)**

**Propus:**

- ZGCp -zona de gospodarie comunala propusa
- ZSp -zona perdele de protectie propusa

**UTR nr.12 - Zona case de vacanta (sat Aghires)**

**Propus:**

- Zsp - zona de parcuri, sport, recreere. turism, perdele de protectie propusa

**UTR nr. 13 - Trup rampa de gunoi (sat Aghires)**

**PROPUS:**

- ZGCp - zone de gospodarie comunala propusa

**UTR nr. 14 Trup locuinte (sat Aghires)**

**Existent:**

- ZL - zona de locuinte

**UTR nr. 15 - Trup rampa de gunoi (sat Aghires)**

**PROPUS:**

- ZGCp - zona de gospodarie comunala propusa

**UTR nr. 16 - Trup put sec pentru animale (sat Aghires)**

**PROPUS:**

- ZGCp - zona de gospodarie comunala propusa

**UTR nr. 17 - Localitatea propriu zisa (sat Fetindia)**

**Existent:**

- ZL - zona de locuinte
- ZIS - zona de institutii publice si servicii
- ZI - zona unitati industriale (distilaria)
- ZCR - zona pentru cai rutiere
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub ape
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan

**UTR nr. 18 - Trup rampa de gunoi si put sec**

**PROPUS:**

- ZGCp - zona de gospodarie comunală propusa

**UTR nr.19 - Localitatea propriuzisa sat Mesesenii de Jos**

**EXISTENT:**

- ZL - zona de locuinte
- ZIS - zona de institutii publice
- ZGC - zona de gospodarie comunală
- ZCR - zona pentru cai de comunicatii rutiere
- ZTH - zona terenuri aflate permanent sub ape
- ZTA - zona terenuri agricole din intravilan

**UTR nr. 20 Zona unitatilor industriale si agricole (sat Mesesenii de Sus)**

**Existent:**

- ZI - zona unitati industriale (moara, fierarie)
- ZA - zona unitatii agricole (mag.cereale)

**UTR nr.21 - Trup cimitir ortodox (sat Meseseni de Sus)**

**Existent:**

- ZGC - zona gospodarie comunală

**UTR nr. 22 - Trup rampa de gunoi (sat Mesesenii de Sus)**

**Propus:**

- ZGCp - zona gospodarie comunală propusa

**UTR nr. 23 - Trup cimitir evreiesc (sat Meseseni de Sus)**

**Existent:**

- ZGC -zona gospodarie comunală

**UTR nr. 24 - Trup rampa de gunoi (sat Mesesenii de Sus)**



**Propus:**

- ZGCp - zona de gospodarie comunală propusă

**UTR nr.25 - Trup baie Mesesenii de Sus și case de vacanță**

**Existent:**

- ZS - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protecție existent
- ZCR - zona cai de comunicații rutiere

**Propus:**

- ZSp - zona de parcuri, sport, recreere, turism, perdele de protecție propusă

**UTR nr. 26 - Trup gospodării rezlețe (sat Mesesenii de Sus)**

**Existent:**

- ZL - zona de locuințe
- ZCR - zona cai de comunicații rutiere

**UTR NR. 27 - Trup gospodării rezlețe (sat Mesesenii de Sus)**

**Existent:**

- ZL - zona de locuințe
- ZCR - zona cai de comunicații rutiere

**UTR nr. 28 - Trup put sec pentru animale (sat Mesesenii de Sus)**

**Propus:**

- ZGCp - zona gospodărie comunală propusă

**UTR nr.29 - Trup cimitir ortodox (sat Mesesenii de Sus)**

**Existent:**

- ZGC - zona gospodărie comunală existentă

Intocmit,  
teh. Kozma Sandor  
