

S.C.PROIECT S.A. TIRGU MUREŞ
PROIECT NR.5880.0 - 2002

PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA BATOŞ

REGULAMENT LOCAL DE
URBANISM

REGULAMENT

afereant

PLANULUI URBANISTIC GENERAL

CAP. I DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
3. Domeniul de aplicare

Cap. II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Cap. III ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

Cap. IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

<input type="checkbox"/>	Li	Zona pentru locuințe
<input type="checkbox"/>	IsD	Zona pentru instituții și servicii
<input type="checkbox"/>	I	Zona pentru unități industriale și depozitare
<input type="checkbox"/>	A	Zona pentru unități agricole
<input type="checkbox"/>	Cr	Zona pentru căi de comunicație
<input type="checkbox"/>	Sp	Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
<input type="checkbox"/>	GC	Zona pentru gospodărie comunală

TE Zona pentru echipare edilitară

Cim Zonă cu funcțiune gospodărie comunală, cimitire

CAP. V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

- A - Terenuri agricole
- TH - Terenuri aflate permanent sub ape
- Cr - Terenuri ocupate de căi de comunicație
- TN - Terenuri neproductive
- TS - Terenuri cu destinație specială

Cap. VI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚA

Capitolul I

DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice în vigoare care stă la baza proiectării și realizării tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, în intravilan sau extravilan.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea normelor obligatorii stabilite de prezentul regulament, întărite prin avizul Consiliului Local, pentru o ocupare rațională a terenurilor.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Prin aplicarea Regulamentului Local de Urbanism se va asigura concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale comunității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Legea nr.50/1991 (republicată în 1997) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.

Ordinul MLPAT nr.91/1991 privind formularele și procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, H.G.R. nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Ordinul MLPAT nr.80/M/1996 - Ghid pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, cu actualizările ulterioare, PG. 038/1999 al MLPAT - Ghid privind metodologia de elaborare și cadrul-conținut al Planului Urbanistic General - Reglementare tehnică și Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementarea tehnică 007-2000.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism din prezenta lucrare se aplică pe teritoriul intravilan și extravilan al comunei Batos

Se exceptează de la aceste reguli construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Autorizarea executării construcțiilor se va face de către autoritățile administrative publice locale, potrivit competențelor stabilite de Legea nr.50/1991 și Legea nr.69/1991 republicate.

Capitolul II

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

A. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executărilor construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr.50/1991 și Legea nr.18/1991 și anume: construcții care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale, spații de depozitare a recoltelor sau utilajelor agricole) - fără a primi delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

❖ Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr.18/1991 art. 71 alineatul 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 republicată.

❖ Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico edilitare se vor amplasa grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de Agenția pentru Mediu. Ordonanța L.137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de linia obiectivelor speciale aparținând Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne și Serviciului Român de Informații.

❖ Utilizări interzise

Nu se vor admite construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate de lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii, livezi (Legea 18/1991, art.71).

B. Terenuri agricole din intravilan

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilită pe baza Planului Urbanistic General aprobat și cuprinde alături de teritoriul cuprins în intravilan (cel evidențiat în Cadastrul Funciar la data de 1 ianuarie 1990), suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop, atât pentru vetrele localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcții care

prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal, dar cu incinte delimitate topografic.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții impuse de lege și de prezentul regulament. De asemenea, autorizarea prevăzută de aliniamentul precedent se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a. completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și instituțiile de interes general;
- b. valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c. amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri complete.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Autorizarea suprafețelor împădurite

În mod excepțional, cu avizul R.A. ROMSILVA Mureș, se pot autoriza numai construcțiile necesare întreținerii pădurilor, exploatărilor silvice și culturilor forestiere. La amplasarea acestor construcții se va avea în vedere dezafectarea unei suprafețe cât mai mici din cultura forestieră.

Cabanele și alte construcții și amenajări destinate turismului se vor amplasa numai la liziera pădurilor cu avizul M.A.P.P.M. și Ministerul Turismului.

Autorizarea construcțiilor în albiile minore ale cursurilor de apă și ale cuvetelor lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor de ape, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Ele se vor autoriza numai cu avizul primăriilor, a R.A. Apele Române-filiala Tg.Mureș de către Delegația permanentă a Consiliului Județean Mureș, cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă.

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se va face cu avizul prealabil al R.A. Apele Române și a Agenției pentru supravegherea și protecția mediului.

Se interzice amplasarea unor construcții care prin amplasament, funcțiune, volumetrie, aspect arhitectural-conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public

Se interzice autorizarea lucrărilor de construcții și amenajări în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice cu excepția acelor care au ca scop limitarea efectelor acestora. Prin *riscuri naturale* se înțelege: alunecări de teren, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energia electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căi de comunicații și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă. Excepție fac lucrările ce au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice.

Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de explozii, surpări de teren ori poluarea aerului, apei sau solului.

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

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

Autorizarea executării construcțiilor se va face dacă funcțiunea proiectului este compatibilă cu destinația zonei prevăzută prin documentații de urbanism (PUG, PUD, PUZ).

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu condiția ca POT să nu depășească limita superioară din Anexa 2 a Regulamentului General de Urbanism conform HGR nr.525/1996.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face în baza documentațiilor de urbanism și amenajare teritorială aprobate conf. Legii nr.50/1991, Legii nr. 33/1994 și HGR nr. 589/1994.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a.) Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face în conformitate cu normele sanitare și tehnice în vederea realizării următoarelor cerințe: asigurarea însoririi, a iluminatului natural, a percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile ce se vor crea, asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, de alegerea amplasamentului și respectarea condițiilor de construire.

b.) Amplasarea față de drumuri publice

În zona drumului public se va autoriza cu avizul organelor de specialitate și ale administrației publice lucrările de :

- ❖ construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, de întreținere și de exploatare
- ❖ parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare, magazine, restaurante, baruri etc.)
- ❖ conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiglei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, telecomunicații și infrastructura ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Prin zona drumului se înțelege ampriza, fâșiile de siguranța și fâșiile de protecție.

Autorizarea construcțiilor de locuire (locuințe, case de vacanță, sau alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare) este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform Legii și cu avizul Direcției Regionale de Drumuri și Poduri sau a

Administrației Naționale a Drumurilor (pentru lucrări din zona drumurilor deschise traficului internațional.

Zonele de protecție sunt fâșiile de teren între marginile exterioare fâșiei de siguranță și măsoară 50 m din ax în cazul drumurilor expres sau autostrăzi, 22 m din ax în cazul D.N. și 20 m din ax pentru D.J. și până la 18 m din ax în cazul D.C.

Pentru localități lățimea zonei străzii include : trotuare și suprafețe de teren necesare amplasării lucrărilor anexe (rigole, spații verzi, semnalizare rutiera, iluminat și rețele publice).

Se interzice amplasarea construcțiilor care prin configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente în zonele de siguranță sau protecție a drumului.

7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute anterior cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Definiții

- ❖ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute din drumurile publice la parcelă.
- ❖ Accesul direct reprezintă posibilitatea de intrare-ieșire fără efectuarea altor funcțiuni sau proprietăți.
- ❖ Servitutea de trecere reprezintă o dispoziție juridică reglementată de codul civil, conform căruia proprietarul al cărui teren este înfundat (fără nici o ieșire la drumul public), poate cere să i se permită trecerea pe proprietatea vecinului, în scopul exploatării fondului său, cu obligația de a-l despăgubi proporțional cu pagubele produse.
- ❖ Servitutea de trecere către drumul public poate fi constituită atât pe terenurile proprietate privată, cât și pe terenurile aparținând domeniului public, în localitățile urbane sau rurale și se înregistrează în evidențele cadastrale.
- ❖ Drumul public este drumul destinat satisfacerii cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice.

Precizări

- ❖ Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.
- ❖ Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcelă și drumul public sau cu un minim de servituți de trecere în condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor și gabaritelor funcționale.

- ❖ Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform aliniatului precedent se vor conforma condițiilor din avizul unității teritoriale de pompieri.
- ❖ Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor va respecta gabaritele minime de 3,80 m lațime și 4,20 m înălțime.

Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale nu permit sau nu justifică realizarea acestora (ex. cabane și refugii turistice, anexe gospodărești, construcții la altitudine, etc.), la construcții încadrate la categoria D de importanță redusă.

❖ Utilizări permise

Construcțiile ale caror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și influență a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

❖ Utilizări admise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

❖ Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Definiție

- ❖ Străzile pietonale sunt străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar-servicii și intervenție pentru parcelele din zona.

- ❖ Accesele pietonale cu circulație continuă sunt accesele amenajate astfel încât intersecțiile cu căile carosabile sunt la niveluri diferite (tuneluri, pasarele, poduri) fiind excluse interferențe între traficul auto și traficul pietonal.

- ❖ Flux de pietoni - numărul pietonilor care se deplasează pe un traseu dat într-o perioadă de timp (de ex. 1 oră) într-un sens sau în ambele sensuri.

- ❖ Reglementarea circulației pietonilor - organizarea circulației și a acceselor pietonale în contextul organizării generale a circulației vehiculelor, mijloacelor de transport în comun, bicicliștilor etc.

Precizări

Căile pietonale, dispuse și alcătuite structural, în funcție de caracterul funcțional, condițiile locale și de încadrarea urbană, sunt de mai multe categorii și anume:

- trotuare pentru circulație curentă dispuse în paralel cu carosabilul străzii;
- alei pietonale cu trasee independente de circulația carosabilă; acestea pot fi amenajate și pentru accesul ocazional și controlat al unor categorii de vehicule pentru servicii și intervenții.
- străzi pietonale rezervate pietonilor, de regulă în zone urbane centrale cu caracter istoric, comercial, cultural etc.
- piețe pietonale etc.

❖ Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

❖ Utilizări admise cu condiții

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publică cum sunt:

Accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);

Accese pietonale admise prin reglementări orare, de flux sau în funcție de alte condiții etc.

❖ Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesul pietonale

Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de accese carosabile, accese pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic.

8 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării consumatorilor la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin.(1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin.(2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Definiții

- ❖ Echiparea edilitară a teritoriului localității în sistem centralizat reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare pentru întreaga localitate, de către agenți economici și instituții specializate (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică etc.)
- ❖ Echiparea edilitară în sistem individual reprezintă asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.
- ❖ Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.
- ❖ Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.
- ❖ Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Precizări

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționată de noi consumatori la rețelele existente, în următoarele condiții:

- ❖ Când rețelele edilitare publice existente au capacități și grad de acoperire a teritoriului urban suficiente pentru a permite racordarea de noi consumatori, autorizarea construcțiilor este permisă cu respectarea celorlalte prevederi ale Regulamentului general de urbanism.
- ❖ Când rețelele edilitare publice existente nu au capacități și grad de acoperire a teritoriului localității suficiente pentru racordarea de noi consumatori, dar programele edilitare ale consiliilor locale prevăd dezvoltarea acestora în etapa de perspectivă, se admite construirea de locuințe individuale în următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (asigurarea unei distanțe minime de 30 m între fântâni și fose septice, etc.), precum și prevederile Codului Civil (art. 610);

- în momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

În zonele locuite neracordate la rețeaua de apă potabilă, întreprinderea care exploatează rețeaua centralizată de alimentare cu apă este obligată, conform prevederilor legale, să asigure distribuția apei prin amenajarea de cișmele publice.

- ❖ Când beneficiarul construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale se obligă, pe bază de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, să prelungească rețeaua existentă (dacă aceasta are capacitatea necesară), să mărească dacă e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau să construiască noi rețele, autorizația de construire este acordată în condițiile în care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale regulamentului general de urbanism.

Când localitatea pe teritoriul căreia urmează a fi amplasată construcția nu dispune de rețele publice de energie electrică și canalizare, apă și canalizare, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, precum și prevederile Codului Civil (art. 610);
- în momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obligă să o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- 2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Definiții

- ❖ Dreptul de proprietate publică este dreptul real care aparține statului și unităților administrativ - teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local.
- ❖ Domeniul public este constituit din totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz

în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor.

❖ Bunurile aparținând domeniului public sunt inalienabile, imprescriptibile și ineseizabile.

❖ Serviciile publice reprezintă forma de organizare a unor activități umane îndreptate către satisfacerea interesului public general, a căror funcționare este regulată și continuă, fiind garantată și reglementată de autoritățile publice componente. Serviciile publice locale sunt specializate și diversificate, în funcție de necesitățile locale și sunt puse în mod egal la dispoziția cetățenilor.

Precizări

1. Dreptul de proprietate asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate în serviciul public. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, domeniului public, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie lucrări de utilitate publică.

Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ teritoriale.

Rețelele de apa, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului.

Rețelele de apa, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, ele pot fi administrate de regii autonome de interes local, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliului județean.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma avizului autorității administrației publice specializate.

Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Indiferent de modul de finanțare obligațiile părților vor face obiectul unor clauze contractuale.

Lucrările edilitare astfel realizate (drumuri, rețele și instalații) trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii.

Fac excepție rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice și juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitorii interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește că nu se justifică utilizarea publică.

2. Valorificarea prevederilor articolului la elaborarea documentațiilor de urbanism

Evidențierea pe planurile de urbanism și amenajarea teritoriului a rețelelor edilitare existente, cuprinse în cadastrul de specialitate și stabilirea regimului juridic al terenurilor aferente.

Elaborarea reglementărilor urbanistice privind echiparea edilitară a teritoriului.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții

- ❖ front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate.
- ❖ suprafață minima a parcelei de 150 mp. pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate.
- ❖ adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului 2.

Precizări

În funcție de terenul disponibil și de configurația țesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare, construcțiile vor putea fi amplasate pe teren în regim închis (înșiruite), izolate sau cuplate. În funcție de aceasta opțiune (însușita de autoritatea publică locală) vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

Actele vizând orice formă de împărțire a unui teren construit nu vor putea fi înregistrate și legalizate conform legii (la administrația financiară, cadastru, notar public) decât însoțite de certificatul de urbanism emis de autoritatea publică competentă.

Pentru parcelarea necesară amplasării unor construcții cu alte destinații decât locuința (comerț, depozitare, activități de producție mică, servicii, birouri, etc.) prin certificatul de urbanism se va recomanda întocmirea PUD sau PUZ .

Pentru a fi construibil, terenul va îndeplini următoarele condiții

- ❖ asigurarea accesului la un drum public,
 - ❖ asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare,
 - ❖ forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții
- Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor

- ❖ condițiile cadrului natural,
- ❖ funcțiunea principală a zonei,
- ❖ folosința terenului, regimul de amplasare a construcțiilor pe teren,
- ❖ accesul la parcele și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri,
- ❖ posibilități de realizare a echipării edilitare

Recomandări

- ❖ adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea lui
- ❖ pentru locuințe înșiruite ce vor constitui front continuu nu se vor amplasa mai mult de 12 loturi
- ❖ în lipsa echipării cu rețele de apă, canal se vor adapta soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice pentru preluarea apelor uzate, etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice și cu

respectarea distanțelor de protecție sanitară minimum 30 m între sursa de apă și fosa septică

Suprafețele parcelate incluse în planurile urbanistice locale, (PUZ, PUD) aprobate anterior apariției prezentului regulament se vor autoriza conform acestora.

- a.) Parcelările executate în zonele protejate se vor face numai cu avizul organelor administrației de stat abilitate, conform legii
- b.) Autorități competente în autorizarea executării parcelărilor și emiterea avizelor

Autorizația de construire se eliberează de către Delegația permanentă a consiliului județean Mureș cu avizul primarilor, după caz.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate, conform legii.

b) Procedura de autorizare

- ❖ obținerea informațiilor cadastrale și a celor referitoare la posibilitățile de echipare tehnico edilitară
- ❖ corelarea documentației cu prevederile regulamentului general de urbanism
- ❖ obținerea avizelor de către solicitant.
- ❖ emiterea autorizației de executare a parcelării, sau refuzul autorizării.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Spații verzi și plantate

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Împrejurimi

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- a) împrejurimi opace, necesare pentru servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejurimi transparente, decorative sau de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Capitolul III

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona de locuit

Este o zonă care se află cu întinderea cea mai amplă din intravilanul localității Batos. Este dens construită, cu puține loturi libere. Loturile sunt așezate cu latura scurtă către zona de circulație, ele fiind retrase foarte puțin de la aceasta. Casele sunt așezate deasemenea cu latura scurtă către stradă, suprafața loturilor fiind folosită foarte intens, în față curți, construcții cu clădiri de locuit, iar în spate grădina lotului. Suprafața ocupată de această zonă este de 89,45 HA, reprezentând 58,13 % din teritoriul intravilanului.

Instituții și servicii de interes public

Acestea sunt foarte slab reprezentate. Ocupă o suprafață foarte mică, reprezentând doar 0,50 HA, adică 1,15 % din suprafața intravilanului existent. Ele sunt reprezentate prin școala generală, căminul cultural, complexul comercial, barul de zi. Ele nu corespund cantitativ și calitativ cerințelor populației, deci trebuie dezvoltate și extinse în viitor.

Capitolul IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

1. Caracterul zonei poate fi:

- dotări publice: 1 biserică, 1 școală
- funcțiunea predominantă: locuințe și gospodării ale populației

2. Utilizări permise:

- dotări publice de interes general
- locuințe individuale
- comerț + prestari servicii
- lucrări de reparații, întreținere
- demolări de imobile extinderea și etajarea construcțiilor existente
- construire garaje, anexe
- extindere echipamente publice
- modernizare rețea strazi
- lucrări arheologice (în cazul depistării unor urme în cadrul executării unor noi construcții)

Condiții:

- păstrarea tramei stradale
- canalizarea unui aliniament stradal cu orientarea
- clădirilor propuse la stradă, funcție și de punctele
- cardinale și configurația terenului.

3. Utilizări interzise

- unități industriale generatoare de poluanți (mașini zgomotoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili lichizi și solizi, deșeuri, mașini uzate etc.), zgomot, trepidații, drum, emanații de gaze etc.
- amplasarea de chioșcuri pe domeniul public
- amplasare campinguri

4. Condiții de acces și drumuri

Construcțiile ce se vor realiza vor avea acces direct la străzile existente sau minimum servituți de trecere.

Excepție vor face construcțiile ce vor avea avizul Unității teritoriale de pompieri.

Caracteristicile și accesul la străzi vor trebui să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestuia, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

Accese carosabile:

Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat și vor avea elemente geometrice corespunzătoare traficului determinat de obiectivul ce va fi amplasat.

Accesul se vor îndepărta cât mai mult posibil față de intersecții.

Numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic.

În cazul realizării unor înfundături acestea se vor dimensiona în conformitate cu scopul propus, vor fi dotate cu platforme corespunzătoare de întoarcere.

Intersecțiile se vor amenaja pentru asigurarea vizibilității în condiții optime.

Orice acces la drumul public se va face cu avizul și autorizația specială de construire eliberată de administratorul acestuia .

Staționarea autovehiculelor

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către Delegațiile permanente ale Consiliului Județean Mureș sau de către Primăria Batoș , conform Legii nr. 50 art. 4.

Suprafețele parcajelor se vor determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

a) în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente

b) în cazul zonelor libere, construcțiile noi se vor amplasa cu condiția respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale.

c) prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

d) autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii, față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse în câte un plan urbanistic zonal sau de detaliu aprobat conform legii).

6. Amplasarea construcțiilor față de domeniul public (rețele, lucrări publice: căi ferate, străzi)

În zona drumului se pot autoriza construcții de locuințe, case de vacanță, construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi ale persoanelor fizice și juridice:

- a) În zone compact construite se va respecta aliniamentul existent.
- b) În zone libere cu o desfășurare de cel puțin 12 loturi care urmează să fie ocupate de construcții acestea se vor putea amplasa cu retrageri impuse de zonele de protecție specifice categoriei drumului conform H.G.R. nr. 36/29.01.1996.
- c) Se vor respecta distanțele impuse de CONEL Tg. Mureș pentru rețelele electrice din zona.
- d) Se vor respecta condițiile impuse prin avizul R.A. Apele Romane--filiala Mureș--Tg. Mureș, privind protecția râurilor.

Capitolul V PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

TA Terenuri agricole din extravilan

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.
- (2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Definiție

Terenurile agricole din extravilan cuprind suprafețe arabile, vii livezi, pașuni și fânețe.

În funcție de destinație, terenurile agricole sunt: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pașunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea-cele cu vegetație forestiera dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajări piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platforme și spații de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

❖ Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr. 18/1991, art. 71 alin. 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 (republicată).

❖ Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico-edilitare se amplasează, de regulă, grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea nr. 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea nr. 18/1991, vor avea procente minimale de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu, emis de autoritatea competentă, în condițiile Legii nr. 137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de limita obiectivelor speciale aparținând MAPN, MI și SRI.

❖ Utilizări interzise

Nu se admit construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea nr. 18/1991 art. 71).

TH Terenuri aflate permanent sub ape

(1) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

a) Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor

b) respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane,

c) de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

(3) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în zona de protecție a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Definiții

Albia minoră este suprafață de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor. Albia majoră este porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă.

Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie exclusă orice posibilitate de poluare. Ele vor avea conform Decretului nr. 1059/1967 dimensiuni minime de 100 m, pe direcția amonte de priză, 25 m, pe direcția aval de priză și 25 m de o parte și de alta a prizei.

❖ Utilizări permise

Platforme meteorologice, captări de apă, lucrări pentru prevenirea și combaterea acțiunilor distructive a apelor.

❖ **Utilizări permise cu condiții**

Lucrări de poduri, lucrări necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a cursurilor de apă, cu condiția asigurării măsurilor de apărare împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor și cu respectarea zonelor de protecție a lucrărilor de gospodărire a apelor și a platformelor meteorologice, cu avizul primăriilor și al R.A. APELE ROMÂNE filiala Mureș.

❖ **Utilizări interzise**

Orice fel de construcții în zonele de protecție severă a platformelor meteorologice și ale captărilor de apă.

Capitolul II

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE

A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

A. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executărilor construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de Legea nr.50/1991 și Legea nr.18/1991 și anume: construcții care servesc activităților agricole (adăposturi pentru animale, spații de depozitare a recoltelor sau utilajelor agricole) - fără a primi delimitare ca trup al localității. În această categorie nu pot fi incluse construcțiile de locuințe, garaje sau alte amenajări cu caracter permanent.

❖ Utilizări permise

Lucrările de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii nr.18/1991 art. 71 aliniatul 2, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organismele competente conform legii.

Lucrările prevăzute de Legea nr. 50/1991 republicată.

❖ Utilizări permise cu condiții

Rețelele tehnico edilitare se vor amplasa grupat în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea 18/1991 art. 81).

Construcțiile care prin natura și destinație nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor art. 70 din Legea 18/1991, vor avea procente minime de ocupare a terenului și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu emis de Agenția pentru Mediu. Ordonanța L.137/1995 (art. 8 și Anexa II).

Construcțiile civile vor fi amplasate la minimum 2400 m de linia obiectivelor speciale aparținând Ministerului Apărării Naționale, Ministerului de Interne și Serviciului Român de Informații.

❖ Utilizări interzise

Nu se vor admite construcții pe terenuri de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate de lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii, livezi (Legea 18/1991, art.71).

B. Terenuri agricole din intravilan

Intravilanul localității reprezintă suprafața de teren compactă sau în trupuri a unei localități, ocupată sau destinată construcțiilor și amenajărilor legal aprobate.

Limita intravilanului este stabilită pe baza Planului Urbanistic General aprobat și cuprinde alături de teritoriul cuprins în intravilan (cel evidențiat în Cadastrul Funciar la data de 1 ianuarie 1990), suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare.

Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop, atât pentru vetrele localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcții care

Capitolul III

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zona de locuit

Este o zonă care se află cu întinderea cea mai amplă din intravilanul localității Batos. Este dens construită, cu puține loturi libere. Loturile sunt așezate cu latura scurtă către zona de circulație, ele fiind retrase foarte puțin de la aceasta. Casele sunt așezate deasemenea cu latura scurtă către stradă, suprafața loturilor fiind folosită foarte intens, în față curți, construcții cu clădiri de locuit, iar în spate grădina lotului. Suprafața ocupată de această zonă este de 89,45 HA, reprezentând 58,13 % din teritoriul intravilanului.

Instituții și servicii de interes public

Acestea sunt foarte slab reprezentate. Ocupă o suprafață foarte mică, reprezentând doar 0,50 HA, adică 1,15 % din suprafața intravilanului existent. Ele sunt reprezentate prin școala generală, căminul cultural, complexul comercial, barul de zi. Ele nu corespund cantitativ și calitativ cerințelor populației, deci trebuie dezvoltate și extinse în viitor.

Capitolul IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

1. Caracterul zonei poate fi:

- dotări publice: 1 biserică, 1 școală
- funcțiunea predominantă: locuințe și gospodării ale populației

2. Utilizări permise:

- dotări publice de interes general
- locuințe individuale
- comerț + prestari servicii
- lucrări de reparații, întreținere
- demolări de imobile extinderea și etajarea construcțiilor existente
- construire garaje, anexe
- extindere echipamente publice
- modernizare rețea strazi
- lucrări arheologice (în cazul depistării unor urme în cadrul executării unor noi construcții)

Condiții:

- păstrarea tramei stradale
- canalizarea unui aliniament stradal cu orientarea
- clădirilor propuse la stradă, funcție și de punctele
- cardinale și configurația terenului.

3. Utilizări interzise

- unități industriale generatoare de poluanți (mașini zgomotoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili lichizi și solizi, deșeuri, mașini uzate etc.), zgomot, trepidații, drum, emanații de gaze etc.
- amplasarea de chioșcuri pe domeniul public
- amplasare campinguri

4. Condiții de acces și drumuri

Construcțiile ce se vor realiza vor avea acces direct la străzile existente sau minimum servituți de trecere.

Excepție vor face construcțiile ce vor avea avizul Unității teritoriale de pompieri.

Caracteristicile și accesul la străzi vor trebui să corespundă normelor în vigoare privind proiectarea și execuția acestuia, accesului mijloacelor de stingere a incendiilor și de protecție civilă.

Accese carosabile:

Pentru a fi construibilă o parcelă trebuie să aibă acces la un drum public sau privat și vor avea elemente geometrice corespunzătoare traficului determinat de obiectivul ce va fi amplasat.

Accesele se vor îndepărta cât mai mult posibil față de intersecții.

Numărul acceselor pe același drum să fie cât mai mic.

În cazul realizării unor înfundături acestea se vor dimensiona în conformitate cu scopul propus, vor fi dotate cu platforme corespunzătoare de întoarcere.

Intersecțiile se vor amenaja pentru asigurarea vizibilității în condiții optime.

Orice acces la drumul public se va face cu avizul și autorizația specială de construire eliberată de administratorul acestuia .

Staționarea autovehiculelor

Parcajele aferente oricăror funcțiuni se vor asigura în afara spațiului drumului public.

Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către Delegațiile permanente ale Consiliului Județean Mureș sau de către Primăria Batoș , conform Legii nr. 50 art. 4.

Suprafețele parcajelor se vor determina în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

5. Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- a) în zonele construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente
- b) în cazul zonelor libere, construcțiile noi se vor amplasa cu condiția respectării coerenței și caracterului fronturilor stradale.
- c) prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- d) autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii, față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus (fac excepție construcțiile care au fost cuprinse în câte un plan urbanistic zonal sau de detaliu aprobat conform legii).

Capitolul VI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr.1

Cap.1 → Generalități

1.1. Delimitare

- se întinde pe întregul teritoriul cuprins în intravilanul localității Batos fiind o zonă omogenă, având caracteristici similare pe suprafața de teren determinată.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu regim de înălțime P, cuprinzând dotări, teren liber, cu potențial ridicat pentru extinderea dotărilor și serviciilor. Starea construcțiilor mediocră, fără echiparea edilitară

Cap.2 → Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ, sănătate, servicii
- locuințe individuale
- servicii comerciale
- activități productive, manufacturiere nepoluante
- zone verzi și plantate
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- subzona ⇒ locuințe individuale, dotări aferente, echipare
Li
- subzona ⇒ dotări și instituții publice, extinderea, modificarea celor
IsD existente, amenajări de noi dotări
- subzona ⇒ zone aferente căilor de circulație rutieră
Cr

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

⇒ *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li ⇒ anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor.

⇒ *utilizări permise cu condiții*

- unități productive sau depozitare mari, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei

Capitolul VI

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr.1

Cap.1 → Generalități

1.1. Delimitare

- se întinde pe întregul teritoriul cuprins în intravilanul localității Batos fiind o zonă omogenă, având caracteristici similare pe suprafața de teren determinată.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu regim de înălțime P, cuprinzând, dotări, teren liber, cu potențial ridicat pentru extinderea dotărilor și serviciilor. Starea construcțiilor mediocră, fără echiparea edilitară

Cap.2 → Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ, sănătate, servicii
- locuințe individuale
- servicii comerciale
- activități productive, manufacturiere nepoluante
- zone verzi și plantate
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- subzona ⇒ locuințe individuale, dotări aferente, echipare
Li
- subzona ⇒ dotări și instituții publice, extinderea, modificarea celor
IsD existente, amenajări de noi dotări
- subzona ⇒ zone aferente căilor de circulație rutieră
Cr

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

⇒ *utilizări permise cu condiții*

- subzona Li ⇒ anexele gospodărești vor fi autorizate numai pe loturi individuale, retrase de la front, cu condiția evitării poluării vecinilor.

⇒ *utilizări permise cu condiții*

- unități productive sau depozitare mari, prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei

2.3. Interdicții temporare

- subzona Li - ITC \Rightarrow până la întocmirea și aplicarea PUZ sau PUD.

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului

Cap.3 \rightarrow Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinătăți, fiind permise retrageri față de aliniament

3.2. Accese

- conform cap.II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.7

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- conform cap.II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.8

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- conform cap.II - Reguli de bază privind modul de ocupare a terenului pct.9
- pentru a fi construitibil terenul trebuie să aibe front la stradă de minim 8 m pentru clădiri înșiruite și de minim 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate
- suprafață minimă a parcelei de cel puțin 150 mp. pentru dotări înșiruite, minim 200 mp. pentru clădiri izolate sau cuplate
- *regim de înălțime* : maxim P, P+M, P+1
- *indici de control* :
 - pentru terenuri cu suprafață până la 500 mp.
POT max = 40 %, CUT max.0,8
 - pentru terenuri cu suprafață până la 1000 mp.
POT max = 35 %, CUT max.0,6
 - pentru terenuri cu suprafață peste 1000 mp.
POT max = 30 %, CUT max.0,5
- *caracteristici arhitecturale, aspect exterior* - la clădiri noi se va urmări înscrierea în contextul urbanistic, existent, tradițional, ca volumetrul, materiale de construcții, evitând rezolvările străine de zonă.
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu

3.5. Parcaje, spații verzi, împrejmuiri

- pentru construcții noi se vor asigura obligatoriu parcaje și garaje suficiente în interiorul parcelei, în afara carosabilului drumurilor publice.

Cap.4 \rightarrow Reglementări

- se va urmări reabilitarea fondului construit existent, echiparea cu lucrări tehnico-edilitare
- se instituie interdicție temporară de construire până la elaborarea și aplicarea planului urbanistic zonal sau de detaliu.

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Comisia tehnică de avizare a documentațiilor
de amenajarea teritoriului și urbanism

Dr. Dumitru
19.05.2003
[Signature]

AVIZ UNIC NR. 69
din 13.05.2003

privind PLANUL URBANISTIC GENERAL
satul BATOȘ
comuna BATOȘ, județul Mureș

Faza de proiectare: PUG
Beneficiar: Primăria BATOȘ
Proiectant: SC PROIECT SA TG.MURES
Nr. simbol: 5880.0/2003

Comisia tehnică de avizare a documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, constituită prin Hotărârea nr.34/2002 a Consiliului Județean Mureș, analizând în ședința din data de 13.05.2003 Planul Urbanistic General BATOȘ, comuna BATOȘ și constatând că proiectul respectă conținutul-cadru și procedura de avizare din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general" normativul GP 038/1999 și al "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000, ale MLPAT, în baza prevederilor și procedurii de avizare din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru Planul Urbanistic General BATOȘ, comuna BATOȘ format din 3 trupuri nebornate însumând o suprafață totală de 181,00 ha, și Regulamentul de urbanism aferent, cu următoarele condiții:

- Se vor obține avizele scrise ale organismelor descentralizate ale ministerelor și ale furnizorilor de utilități, conform anexei.

- Prezentul PUG devine operant după APROBAREA prin Hotărâre a Consiliului Local BATOȘ.

PREȘEDINTE

ing. Virág György



SECRETAR

arh. Dunca Doru

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN
Comisia tehnică de avizare a documentațiilor
de amenajarea teritoriului și urbanism

AVIZ UNIC NR. 70
din 13.05.2003

privind PLANUL URBANISTIC GENERAL
satul DEDRAD
comuna BATOȘ, județul Mureș

Faza de proiectare: PUG
Beneficiar: Primăria BATOȘ
Proiectant: SC PROIECT SA TG.MURES
Nr. simbol: 5880.0/2003

Comisia tehnică de avizare a documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, constituită prin Hotărârea nr.34/2002 a Consiliului Județean Mureș, analizând în ședința din data de 13.05.2003 Planul Urbanistic General DEDRAD, comuna BATOȘ și constatând că proiectul respectă conținutul-cadru și procedura de avizare din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general" normativul GP 038/1999 și al "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000, ale MLPAT, în baza prevederilor și procedurii de avizare din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru Planul Urbanistic General DEDRAD, comuna BATOȘ format din 2 trupuri nebornate însumând o suprafață totală de 177,12 ha, și Regulamentul de urbanism aferent, cu următoarele condiții:

- Se vor obține avizele scrise ale organismelor descentralizate ale ministerelor și ale furnizorilor de utilități, conform anexei.

- Prezentul PUG devine operant după APROBAREA prin Hotărâre a Consiliului Local BATOȘ.

PREȘEDINTE

ing. Virág György



SECRETAR

ark. Dunca Doru

PC/DL

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN
Comisia tehnică de avizare a documentațiilor
de amenajarea teritoriului și urbanism

AVIZ UNIC NR. 71
din 13.05.2003

privind PLANUL URBANISTIC GENERAL
satul GORENI
comuna BATOȘ, județul Mureș

Faza de proiectare: PUG
Beneficiar: Primăria BATOȘ
Proiectant: SC PROIECT SA TG.MURES
Nr. simbol: 5880.0/2003

Comisia tehnică de avizare a documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, constituită prin Hotărârea nr.34/2002 a Consiliului Județean Mureș, analizând în ședința din data de 13.05.2003 Planul Urbanistic General GORENI, comuna BATOȘ și constatând că proiectul respectă conținutul-cadru și procedura de avizare din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general" normativul GP 038/1999 și al "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000, ale MLPAT, în baza prevederilor și procedurii de avizare din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, acordă:


AVIZ FAVORABIL

pentru Planul Urbanistic General GORENI, comuna BATOȘ format din 2 trupuri nebornate însumând o suprafață totală de 116,14 ha, și Regulamentul de urbanism aferent, cu următoarele condiții:


- Se vor obține avizele scrise ale organismelor descentralizate ale ministerelor și ale furnizorilor de utilități, conform anexei.

- Prezentul PUG devine operant după APROBAREA prin Hotărâre a Consiliului Local BATOȘ.

PREȘEDINTE
ing. Virág György



SECRETAR
arh. Dunca Doru



ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN
Comisia tehnică de avizare a documentațiilor
de amenajarea teritoriului și urbanism

AVIZ UNIC NR. 72
din 13.05.2003

privind PLANUL URBANISTIC GENERAL
satul UILA
comuna BATOȘ, județul Mureș

Faza de proiectare: PUG
Beneficiar: Primăria BATOȘ
Proiectant: SC PROIECT SA TG.MURES
Nr. simbol: 5880.0/2003

Comisia tehnică de avizare a documentațiilor de amenajarea teritoriului și urbanism, constituită prin Hotărârea nr.34/2002 a Consiliului Județean Mureș, analizând în ședința din data de 13.05.2003 Planul Urbanistic General UILA, comuna BATOȘ și constatând că proiectul respectă conținutul-cadru și procedura de avizare din "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general" normativul GP 038/1999 și al "Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000, ale MLPAT, în baza prevederilor și procedurii de avizare din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, acordă:

AVIZ FAVORABIL

pentru Planul Urbanistic General UILA, comuna BATOȘ format din 2 trupuri nebornate însumând o suprafață totală de 59,50 ha, și Regulamentul de urbanism aferent, cu următoarele condiții:

- Se vor obține avizele scrise ale organismelor descentralizate ale ministerelor și ale furnizorilor de utilități, conform anexei.

- Prezentul PUG devine operant după APROBAREA prin Hotărâre a Consiliului Local BATOȘ.

PREȘEDINTE
ing. Virág György



SECRETAR
arh. Dunca Doru



A N E X A

la AVIZELE UNICE nr.69/2003 – PUG Batoș
 nr.70/2003 – PUG Dedrad
 nr.71/2003 – PUG Goreni
 nr.72/2003 – PUG Uila

AVIZE NECESARE	Batoș	Dedrad	Goreni	Uila	Obs
OJCGC MUREȘ	X	X	X	X	
RNP DIRECȚIA SILVICĂ MUREȘ	X	X	X	X	
CN APELE ROMÂNE-DIRECȚIA APELOR MUREȘ	X	X	X	X	
INSPECTORATUL DE PROTECȚIA MEDIULUI MUREȘ	X	X	X	X	
CONEL-SC ELECTRICA SA SUCURSALA DISTRIBUȚIE MUREȘ	X	X	X	X	
SNT ROMTELECOM SA DIRECȚIA TELECOMUNICAȚII MUREȘ	X	X	X	X	
SC SERVICIUL UTILITĂȚI RURALE SA MUREȘ	X	X	X	X	
SERVICIUL ROMÂN DE INFORMAȚII MUREȘ	X	X	X	X	
INSPECTORATUL JUDEȚEAN DE POLIȚIE MUREȘ	X	X	X	X	
CORPUL 6 ARMATĂ	X	X	X	X	
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI MUREȘ	X	X	X	X	
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ, CULTE, ȘI PATRIMONIU NAȚIONAL CULTURAL MUREȘ	X	X	X	X	
CNCF-CFR SA REGULATORIIL DE CIRCULAȚIE TÂRGU-MUREȘ	-	-	-	-	
CNCF-CFR SA REGIONALA CFR BRAȘOV/CLUJ	-	-	-	-	
AND-D.R.D.P.BRAȘOV SECȚIA D.N. TÂRGU-MUREȘ	-	-	-	-	
AND-DIRECȚIA REGIONALA DE DRUMURI SI PODURI BRASOV	-	-	-	-	
DIRECȚIA ADMINISTRARE DRUMURI ȘI PODURI JUDEȚENE MUREȘ	X	X	X	-	

ÎNTOCMIT

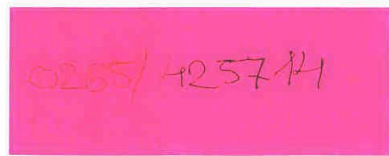
arh.POJAN DRAGA CAMELIA



JUDEȚUL MUREȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Arhitectul șef

Nr. _____ din 28.03.2011



NOTIFICARE

Către,
comuna BĂGACIU

în atenția domnului primar Aldea Ioan

Subsemnata **CSORTÁN Ilona**, arhitectul șef al județului Mureș, vă notific potrivit prevederilor art.46, alin. (1¹), a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare, asupra faptului că Planul Urbanistic General al unității administrativ teritoriale **BĂGACIU** are valabilitate până la data de 30 Iunie 2012 (conform HCL **BĂGACIU** nr. 20 din 30.iunie 2002).

Vă rog a lua cunoștință de acest lucru și potrivit atribuțiilor ce vă revin să asigurați elaborarea Planului Urbanistic General al comunei (conform art.46, alin. (1²) sau alin.(1⁴) a Legii nr. 350/2001).

În condițiile neactualizării Panului Urbanistic General până la expirarea termenului de valabilitate, potrivit prevederilor art.62, alin.(1¹) a Legii nr.350/2001, se suspendă eliberarea autorizațiilor de construire/desființare.

Cu stimă,

Arhitectul șef
arh. CSORTÁN Ilona

Întocmit: Kubánda Lehel