

SC. PROIECT SA.
TG-MUREŞ str. Tineretului nr.2
Telefon 265 163039

PLAN URBANISTIC GENERAL

PROIECT NR.5880.0/2003

COMUNA BATOŞ

LOCALITATEA GORENI

Arh.Doru Lăcătuşu
martie 2003

Investitor:
CONSILIUL COMUNAL AL COMUNEI
BATOȘ

PLAN URBANISTIC GENERAL

LOCALITATEA GORENI

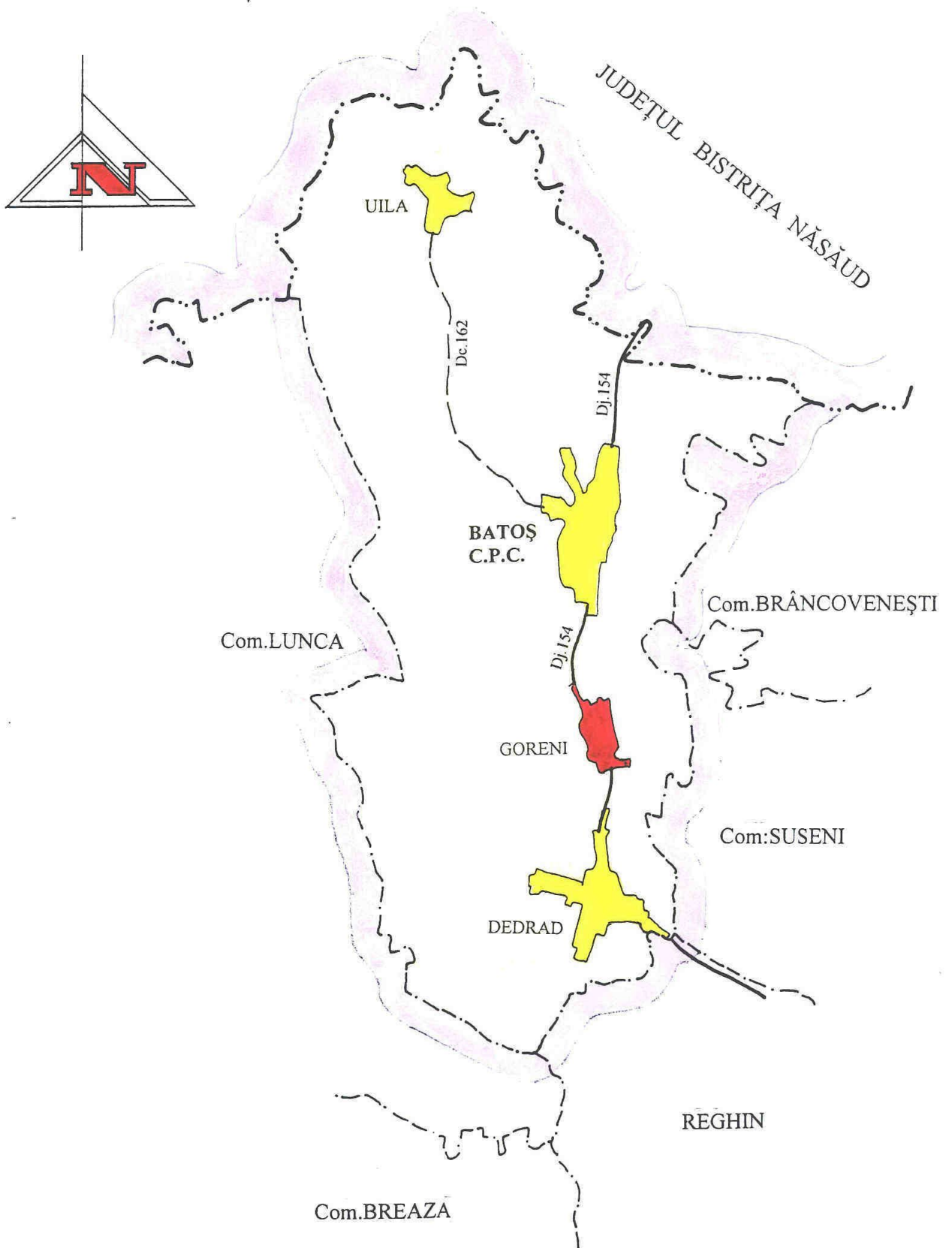
MEMORIU GENERAL
REGULAMENT AFERENT
UNITĂȚILOR TERITORIALE
DE REFERINȚĂ

Proiect nr. 5880.0/2003 - faza P.U.G.

PROIECTANT: SC "PROIECT" S.A - Târgu Mureș
Strada Tineretului nr.2

PLAN DE INCADRARE

SCARA 1 : 100 000



BORDEROU**A. PIESE SCRISE**

- Borderou
- Foaie de gardă

A. MEMORIU GENERAL**1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

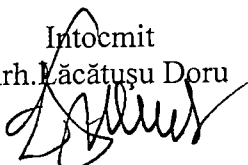
- 2.1. Evoluție
- 2.2. Elemente ale cadrului natural
- 2.3. Relații în teritoriu
- 2.4. Activități economice
- 2.5. Populația. Elemente demografice și sociale
- 2.6. Circulația
- 2.7. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial
- 2.8. Zone cu riscuri naturale
- 2.9. Echiparea edilitară
- 2.10. Probleme de mediu
- 2.11. Disfuncționalități la nivelul teritoriului și localității
- 2.12. Necesități și opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Evoluție posibilă, priorități
- 3.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 3.3. Dezvoltarea activităților
- 3.4. Evoluția populației
- 3.5. Organizarea circulației
- 3.6. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial
- 3.7. Măsuri în zonele cu riscuri naturale
- 3.8. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.9. Protecția mediului
- 3.10. Reglementări urbanistice
- 3.11. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**B. PIESE DESENATE**

- | | | |
|------------|---|---------------|
| A.1 | Incadrare în teritoriu | sc. 1 : 50000 |
| A.2 | Situația existentă – disfuncționalități | sc. 1 : 5000 |
| A.3 | Reglementări urbanistice – zonificare | sc. 1 : 5000 |
| A.4 | Reglementări - echipare edilitară | sc. 1 : 5000 |
| A.5 | Proprietatea asupra terenurilor și unități teritoriale de referință | sc. 1 : 5000 |

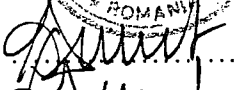
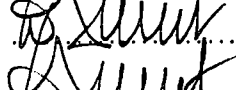
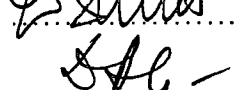
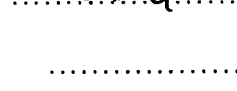
Intocmit
Arh. Lăcătușu Doru


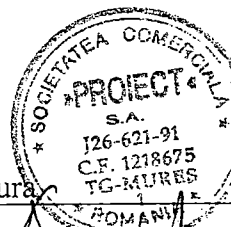
FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PLANUL URBANISTIC GENERAL
al comunei BATOȘ
localitatea GORENI

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC GENERAL

Proiectant : SC PROIECT SA Târgu Mureș
str.Tineretului nr.2
Telefon 163 039 Fax 164 435

Funcția	Numele	Semnătură
Director	arh.Lăcătușu Doru	
Sef proiect	arh. Lăcătușu Doru	
Proiectanți :	arh.Lăcătușu Doru	
Proiectanți :	tarh.Dobriban Ana Maria	



Data : martie 2003

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC GENERAL
al comunei BATOȘ,
localitatea GORENI
Beneficiar : Consiliul local BATOȘ
Proiectant : SC "PROIECT" SA Tg.Mureș
Data elaborării : decembrie 2002

1.2. Obiectul planului urbanistic general

În baza comenzii Consiliului local BATOȘ, se întocmește prezentul studiu, în temeiul Legii nr. 50/1991(republicată), HG 354/1995, 70/1996, 507/1997 și 6/1998 - în conformitate cu Decretul nr.154/1998 și HG nr.59/1999, - în conformitate cu Ordin MLPAT nr.13N/10.03.1999 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general, și a Ordinului nr.21N/10.04.2000 - Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism.

Au fost tratate următoarele probleme:

- stabilirea intravilanului localităților;
- stabilirea disfuncționalităților existente și a priorităților pe baza analizei situației existente;
- zonificarea intravilanului;
- potențialul economic și uman;
- organizarea circulației;
- echiparea tehnico-edilitară.

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului urbanistic general al comunei au fost studiate următoarele lucrări, au fost culese date din următoarele surse:

- bazele topografice ale localităților, actualizate cu date și elemente culese pe teren;
- schița de sistematizare a localității BATOȘ
- Planul urbanistic general etapa I - al localității BATOȘ elaborate de SC "PROIECT" SA Tg.Mureș cu nr.1902.0/C8 din 1992, aprobat de Consiliul județean Mureș, *AVIZ nr.61/1996*;
- anuarul statistic al județului Mureș;
- date și informații furnizate de administrația locală.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

Localitatea Gõreni aparține de comuna Batoș. Localitatea are o populație de 689 locuitori. Funcțiile economice principale sunt agricole reprezentate în principal prin creștere a animalelor și pomicultură, organizate în ferme de stat, asociații și ferme particulare.

Vatra satului are o formă compactă, ea se întinde în lungul DJ154 în valea pârâului Luț cât și a unor străzi paralele cu acesta cuprinzând zone importante de dezvoltare. Datorită dezvoltării sectorului economic se manifestă și tendința de dezvoltare a zonei de locuit, caracterizată prin construcții noi de locuințe, cât și extinderea celor vechi.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Atât comuna cât și localitatea Gõreni, este situată în partea de nord est a județului Mureș. Caracteristic pentru teritoriul localității sunt formele de relief domoale, lunca majoră a pârâului. Situația localității Gõreni în această zonă a județului, cu relieful variat cât și cu lipsa unor curenți de aer puternici, asigură condițiile unui microclimat deosebit de favorabil pentru cultivarea viței de vie cât și a pomilor fructiferi.

Clima teritoriului studiat este temperat continentală. Variația temperaturilor medii anuale este foarte redusă.

Rețeaua hidrografică este dominată de prezența pârâului Luț și a afluenților acestuia, majoritatea cu caracter torențial.

Condițiile biogeografice, elementele vegetației forestiere tipice, dominante sunt pădurile care dețin o pondere importantă din teritoriu.

Dezvoltarea teritorială a localităților este asigurată cu excepția localității Uila unde terenul este mai frământat și sunt porțiuni cu alunecări de teren.

Condițiile geotehnice sunt corespunzătoare pentru construcțiile civile. În cazul unor investiții majore sunt necesare studii de specialitate pentru fiecare obiectiv.

2.3. Relații în teritoriu

Localitatea Gõreni este așezată în lungul DJ154 care constituie și strada principală a localității. Legătura cu localitatea Batoș centrul de comună ct și cu localitățile comunei și cu municipiul Reghin se asigură prin DJ154. Tot prin DJ154 se asigură legătura cu județul Bistrița.

Pe teritoriul comunei nu există cale ferată.

2.4. Activități economice

2.4.1. Unități agricole și economice

Funcțiunea economică principală a localității este agricultura, creșterea animalelor și a cerealelor producția agricolă este reprezentată prin suprafețe importante atribuite producției de cereale, producție de cartofi și a altor legume, a plantelor pentru nutreț. O activitate importantă a comunei o constituie plantațiile pomicole, în special meri, de foarte bună calitate, care asigură venituri importante la nivelul comunei.

Activitatea agricolă se desfășoară în gospodării individuale. Acestea se găsesc comaseta în zona de cîmpie a teritoriului comunei. **Suprafețele agricole dețin o pondere peste 90,0% din suprafața aferentă localității.** Culturile principale sunt cerealele, grâul și porumbul, legumele și plantele pentru Din această cauză în comună numărul de bovine, porcine, ovine este în creștere.

În localitatea Gõreni, funcționează unități cu activități agricole și de deservire.

- **Activități agricole**
- **Magazin alimentar și bar**

2.4.2. Alte unități în domeniul serviciilor

În general localitatea Gõreni există multe unități comerciale și de deservire care funcționează în prin amenajarea unor încăperi din clădirile de locuit. Aceste dotări satisfac în mare măsură nevoile locuitorilor. În localitatea Gõreni există următoarele unități și servicii, care se găsesc în majoritatea lor pe traseul străzii principale:

- Punct sanitat
- cămin cultural,

- școala generală,grădiniță
- culte
- comerț,alimentație publică

2.5. Populația. Elemente demografice și sociale

2.5.1. Numărul și evoluția populației

Conform datelor statistice populația comunei și a localității Batoș, ca centru de comună, este în creștere.

Iată evoluția populației în ultimii decenii:

<i>Sate componente</i>	<i>1992</i>	<i>2002</i>
Goreni	1040	689

Datele folosite sunt cele din recensământele populației, efectuate în 1992 și 2002. Din tabelul de mai sus se poate observa o scădere importantă de 33,75 % a populației în decurs de 10 ani.

2.5.2. Resurse de muncă și populația ocupată

Localitatea Goreni are funcțiuni mixte: agricolă; creșterea animalelor, industrializare produse agricole și de cazare a populației.

Activitatea agricolă se desfășoară în unități situate concentrat în zona centrală a localității. Toate aceste zone au suprafețe disponibile pentru dezvoltare, astfel încât nu sunt necesare extinderi de zone de producție. De asemenea în fermele pomicole situate pe raza comunei se desfășoară activități de depozitare și prelucrare ale fructelor.

Unitățile de producție de pe raza localității Goreni sunt în număr de 9 cu un personal de 63 persoane. Acestea nu asigură un număr suficient de locuri de muncă. Iată componența populației ocupate în localitatea Goreni :

<i>Ramura de activitate</i>	<i>Număr angajați</i>
• școală generală ,grădiniță	5
• oficiu poștal, centrală telefonică	1
• culte	2
• bar	2
• comerț	3
TOTAL	13

Numărul activilor din populația localității reprezintă 8,16 %.

Localitatea	Nr. Populație	nr. angajați	%
Goreni	689	13	1,88

Din tabele se observă numărul foarte scăzut al celor ocupați în comerț, servicii, ocrotirea sănătății. Diversificarea serviciilor, extinderea activității pe noi sectoare, ridicarea calitativă ale acestora poate lărgi sfera de activitate, poate oferi noi locuri de muncă.

2.5.3. Asigurarea cu locuințe

- școala generală,grădiniță
- culte
- comerț,alimentație publică

2.5. Populația. Elemente demografice și sociale

2.5.1. Numărul și evoluția populației

Conform datelor statistice populația comunei și a localității Batoș, ca centru de comună, este în creștere.

Iată evoluția populației în ultimii decenii:

<i>Sate componente</i>	<i>1992</i>	<i>2002</i>
Goreni	1040	689

Datele folosite sunt cele din recensământele populației, efectuate în 1992 și 2002. Din tabelul de mai sus se poate observa o scădere importantă de 33,75 % a populației în decurs de 10 ani.

2.5.2. Resurse de muncă și populația ocupată

Localitatea Goreni are funcțiuni mixte: agricolă; creșterea animalelor, industrializare produse agricole și de cazare a populației.

Activitatea agricolă se desfășoară în unități situate concentrat în zona centrală a localității. Toate aceste zone au suprafețe disponibile pentru dezvoltare, astfel încât nu sunt necesare extinderi de zone de producție. De asemenea în fermele pomicole situate pe raza comunei se desfășoară activități de depozitare și prelucrare ale fructelor.

Unitățile de producție de pe raza localității Goreni sunt în număr de 9 cu un personal de 63 persoane. Acestea nu asigură un număr suficient de locuri de muncă. Iată componența populației ocupate: în localitatea Goreni :

<i>Ramura de activitate</i>	<i>Număr angajați</i>
• școală generală ,grădiniță	5
• oficiu poștal, centrală telefonică	1
• culte	2
• bar	2
• comerț	3
TOTAL	13

Numărul activilor din populația localității reprezintă 8,16 %.

Localitatea	Nr. Populație	nr. angajați	%
Goreni	689	13	1,88

Din tabele se observă numărul foarte scăzut al celor ocupați în comerț, servicii, ocrotirea sănătății. Diversificarea serviciilor, extinderea activității pe noi sectoare, ridicarea calitativă ale acestora poate lărgi sfera de activitate, poate oferi noi locuri de muncă.

2.5.3. Asigurarea cu locuințe

Fondul de locuințe în localitatea este reprezentată prin cele 1466 gospodării (case) existent

Organizarea tradițională a lotului este cu casele așezate cu latura scurtă către stradă. Suprafața lor este împărțită în două, în față fiind casele de locuit și anexele gospodărești, având curtea lor, iar în spatele lor se află grădina sau livada.

Regimul de construcție este izolat, înălțimea lor în general fiind parter și parter și etaj. De asemenea în localitate sunt un număr de 40 apartamente în blocuri de P+2E.

Iată componența comunei:

<i>Localitatea</i>	<i>nr. Gospodării</i>	<i>nr. populație</i>	<i>nr.loc/ gospodării</i>	<i>mp locuibili</i>	<i>nr.camere locuință</i>	<i>nr.camere/ locuință</i>
Goreni	216	689	3,19	10.194	573	2,65

Fondul locuibil este în general în majoritate în stare bună și foarte bună. Materialele de construcție folosite sunt cele tradiționale, cărămida cu sarpanțe din lemn. Construcțiile din ultima perioadă cât și extinderile la construcțiile existente s-au făcut cu materiale de bună calitate, iar clădirile au în general etaj.

2.6. Circulația

Artera principală a localității este drumul comunal DJ154, care face legătura dintre DN15 la limita dintre comuna Batoș și municipiul Reghin, cât și cu localitățile din județul Bistrița. Este un drum cu două benzi de circulație din care se bifurcă străzi secundare pentru circulația locală. Aceste străzi au profile transversale foarte variată iar starea lor nu este bună.

Legătura cu satele aparținătoare comunei Batoș este asigurată spre Dedrad și Batoș de DJ154

Pe teritoriul comunei nu există cale ferată.

2.7. Intravilan existent. Zone funcționale. Bilanț teritorial

Intravilanul existent al localității s-a constituit cu ocazia întocmirii Planului urbanistic general - etapa I - în 1992, cu nr.1902.0/C.40, aprobat de Consiliul județean Mureș cu AVIZ nr.29/1996.

Principalele zone funcționale sunt repartizate astfel în cadrul localității:

- zone de locuințe cu funcțiuni complementare;
- zona instituțiilor și serviciilor de interes public;
- zona unităților de producție;
- căi de comunicații, circulație;
- zona spații verzi, sport;
- zona gospodărie comunală, cimitire.
- zona groapă de gunoi

2.7.1. Zona de locuit

Zona de locuit din localitatea Goreni este o zonă compactă, care se întinde pe cele două laturi ale drumului județean, cât și pe stăzile interioare paralele cu acesta, având o zonă mai extinsă în partea sud-vest. Loturile sunt așezate în general, cu latura scurtă către zona de circulație. Casele sunt așezate de asemenea cu latura scurtă către stradă, suprafața loturilor fiind folosită foarte intens, în față curtea cu construcții iar în spate grădina lotului.

Forma caselor este cea tradițională, în general cu trei încăperi, două camere și o bucătărie, având anexe. Majoritatea locuințelor sunt construite din cărămidă, cu planșee de lemn sau de beton, acoperite cu șarpantă de lemn, învelitoare din țiglă. Starea construcțiilor este în general bună și foarte bună.

La casele construite după anul 1990 se observă o tendință de a se apropia de cele urbane, atât prin forma cât și prin arhitectură, finisaje.

Locuințele mai vechi sunt construite cu regim parter iar cele construite mai recent la P+M sau P+1E.

Suprafața ocupată în această zonă este *de 94,44 ha, reprezentând 81,35 %* din teritoriul intravilanului.

2.7.2. Zona unităților de producție agricolă

Se găsesc în zonele din sud și vest ale localității, fiind bine reprezentate și cu pondere mare în activitatea localității. Teritoriul ocupat de această zonă este de 3,70 ha, reprezentând 2,94 % din totalul intravilanului. *Unitățile sunt puține și cu un număr mici de lucrători. Acestea sunt în proprietate privată și au șanse de dezvoltare odată cu mărirea utilităților oferite. Se semnalează un deficit de alimentare cu apă potabilă.*

2.7.3. Instituții și servicii de interes public

Instituțiile de interes public se găsesc în zona centrală a localității. Acestea sunt sediile poștei și centralei telefonice, școlile și grădinița, punct sanitar, culte.

Dotările existente nu satisfac nevoile locuitorilor, dar pot fi dezvoltate.

2.8. Zona cu riscuri naturale

Localitatea fiind așezată în lunca pârâului Luț și a pârâului, nu prezintă riscuri de alunecări de terenuri. Totuși zonele din imediata apropiere a râurilor sunt supuse riscului de inundații.

2.9 Echiparea tehnico-edilitară - Situația existentă

2.9.1 Gospodărirea apelor

Localitatea Gorenii este mărginită în partea de vest de pârâul Luț. Acest pârâu adună apele din afluenți din zonă și din torenții aflați pe pantele dealurilor înconjurătoare.

2.9.2 Alimentare cu apă

În prezent în localitatea Gorenii există un sistem parțial de alimentare cu apă potabilă. Alimentarea cu apă a populației se face în mare parte din fântânile existente.

2.9.3 Canalizarea

Localitatea Gorenii nu beneficiază de un sistem de canalizare. Se recomandă analizarea instalării de sisteme de epurare ecologice individuale sau pentru un număr de familii, sau unități comerciale și de producție.

2.9.4 Alimentare cu energie electrică

Localitatea este electrificată în totalitate. Zonele sunt alimentate de la posturi de transformare aeriene de zonă. De la aceste posturi sunt alimentate locuințele, unitățile de producție, dotările, serviciile existente.

2.9.5 Alimentare cu gaze naturale

Pe teritoriul localității nu există alimentare cu gaze naturale.

2.10. Probleme de mediu

Principalele probleme de poluare, protecție și conservare a mediului sunt legate de absența rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, precum și de lipsa unui sistem eficient de colectare și depozitare a deșeurilor menajere.

Gospodăriile existente depozitează gunoaiile în curțile caselor de locuit, de unde periodic sunt transportate și depozitate în zonele stabilite, iar o parte se împrăștie de câmp sub formă de îngrășământ natural.

O altă problemă este amplasarea cimitirului în zona de locuit, care necesită distanță de protecție.

2.10.1. Monumente istorice

Localitatea Gõreni existã un monument înregistrat nr.27B-0234,Biserica Reformatã,din secolele XIII-XIV,reconstruitã în tre anii 1889-1890.

2.11 Disfuncionalitãþi

Disfuncionalitãþile principale sunt cauzate de lipsa spaþiilor aferente circulaþie (parcaje,secþiuni ale strãzilor interioare,starea suprafeþelor de circulaþie) cât ãi lipsei echipãrii edilitare în toate zonelelocalitãþii.În privinþa strãzilor,acestea nu au îmbrãcãminþi asfaltice sau de alã naturã,nu sunt asigurate zonele de parcare necesare,iar întreþinerea lor nu este corespunzãtoare.

2.12 Necesitãþi ãi optiuni ale populaþiei

Ca o necesitate imediatã pentru promovarea unei locuiri în condiþii civilizate este asigurarea alimentãrii cu apã ãi canalizarea localitãþii, extinderea intravilanului pentru amplasarea noilor locuinþe, asigurarea cadrului legal pentru realizarea construcþiilor noi. Studiind disfuncionalitãþile constatate opþiunile populaþiei sunt urmãtoarele:

- menþinerea, completarea fondului construit existent;
- protejarea cadrului natural, stoparea alunecãrilor de teren;
- utilizarea cât mai eficientã a terenului disponibil în condiþiile respectãrii dreptului de proprietate;
- îmbunãtãþirea infrastructurii ãi a îmbrãcãminþii strãzilor;
- realizarea unor lucrãri de echipare tehnico-edilitarã a localitãþii.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICÃ

3.1. Evoluþie posibilã, prioritãþi

Localitatea beneficiazã de o poziþie favorabilã în privinþa situãrii pe o arterã de circulaþie importantã DJ154,care asigurã legãtura cu judeþul Bistriþa ãi cu municipiul cu acelaã nume.De asemenea apropierea de municipiul Reghin ãi de drumul naþional DN15 situat la o distanþã de cca 10 km.face posibilã dezvoltarea localitãþii þinãnd seama de condiþiile locale de mediu.Teritoriul comunei cuprinde terenuri agricole suficient de mari care sã asigure posibilitãþile de dezvoltare ale localitãþilor comunei.Prin realizarea unor investiþii în infrastructurã ãi dotãri edilitare se vor putea crea condiþii de atragere a unor investitori în domeniul industriei de prelucrare a produselor agricole ãi ale serviciilor.

Realizarea alimentãrii cu apã potabilã,cât ãi realizarea unor sisteme locale de evacuare a apelor uzate,vor asigura condiþii favorabile dezvoltãrii. Pentru realizarea lor primãria localitãþii va trebui sã aloce fonduri importante din bugetul local ãi din alte surse extrabugetare.

Deasemenea trebuie dezvoltate în prima etapã serviciile, comerþul ãi alimentaþia publicã. Dezvoltarea serviciilor, a creãterii animalelor, a unor intreprinderi mici de prelucrare a produselor locale vor putea ocupa forþa de muncã existentã.

Aceste acþiuni trebuie sã fie coordonate ãi corelate prin grija primãriei, a consiliului local, stabilind prioritãþile ãi anvergura lucrãrilor, colaborarea cu satele ãi comunele învecinate.

3.2. Optimizarea relaþiilor în teritoriu

Drumului judeþean DJ154 care este principala legãturã cu drumul naþional DN15,care asigurã legãtura cu oraãele Reghin ãi Bistriþa,are o suprastructuã deterioratã.Aducerea lui la un nivel corespunzãtor ar conduce la un transport de marfã ãi de persoane mai intensificat ajutãnd schimburile de persoane ãi de mãrfuri.Modernizarea drumului comunal DC162 spre Uila,cât ãi drumului spre Lunca vor facilita activitãþile economice din comuna Batoã cât ãi din localitatea Gõreni.

3.3 Dezvoltarea activitãþilor

Avãnd în vedere proprietatea particularã asupra terenurilor, cu o agriculturã ãi zootehnie care au o producþie destul de însemnatã, beneficiarii acestora ar trebui sã înfiinþeze mici unitãþi de

producție, nepoluante, care vor putea fi amplasate în apropierea zonelor de locuit sau chiar pe lotul particular.

Potențialul existent permite dezvoltarea în continuare a producției agricole, creșterea animalelor, fie în formă individuală fie în asociații. Ar trebui dezvoltate activitățile de prelucrare ale produselor agricole și de origine animală, pentru a mări potențialul economic al localității.

Datorită existenței unor suprafețe mare de pădure, cât și a existenței unor societăți comerciale care se ocupă cu exploatarea resurselor forestiere, susține activitatea de debitare a masei lemnoase și implicit a activității de tip industrial. Este de dorit înființarea de mici întreprinderi de prelucrare a masei lemnoase existente și în acest fel de creștere a veniturilor la nivel de comună.

De asemenea dezvoltarea serviciilor, a dotărilor sociale, a agroturismului, pot prezenta o alternativă pentru populația comunei.

3.4 Evoluția populației

Având în vedere evoluția de până acum, chiar în condițiile perioadei de tranziție, putem aprecia că populația poate fi menținută în localitățile comunei. Este dificil de făcut o prognoză asupra evoluției demografice, însă în ultimii 10 ani populația nu a scăzut ci a crescut cu aproape 1%. În aceste condiții se poate aprecia ca favorabilă dezvoltarea comunei.

Îmbunătățirea condițiilor de locuit, ridicarea veniturilor populației, realizarea infrastructurii necesare, a lucrărilor de echipare tehnico-edilitară vor ajuta stabilizarea populației, a forței de muncă. Astfel extinderea intravilanului localităților, creșterea zonelor de locuit, poate atrage o parte din cei disponibilizați din industriile orașelor învecinate.

3.5 Organizarea circulației

Organizarea circulației rutiere, a mobilității, a legăturilor comerciale și a transportului de marfă și persoane vor constitui baza dezvoltării zonei, al comunei. Fiind amplasată în zona de influență a municipiului Reghin, printr-un transport în comun extins localitatea poate deveni un satelit al acestui municipiu. Extinderea zonei de locuit oferă condiții pentru amplasarea unor noi loturi pe case individuale. Din acest punct de vedere sunt necesare:

- extinderea și îmbunătățirea legăturilor transportului local, a transportului în comun către municipiul Reghin;
- modernizarea drumului județean DJ154
- amenajarea străzilor din satele comunei, asphaltarea sau împietruirea lor, amenajarea unor trotuare și șanțuri la marginea lor pentru a rezolva problema apelor pluviale, legarea lor la pâ râurile existente în fiecare localitate
- amenajarea de spații pentru parcare a autovehiculelor

3.6. Intravilan propus, zonificare funcțională. Bilanț teritorial

Având în vedere posibilitățile de dezvoltare, cerințele populației, intravilanul localității, a fost extins de la 115,14 HA. Creșterea esențială se înregistrează la zona de locuințe. Noile zone vor fi amenajate pe baza unor documentații întocmite în fază de PUZ sau PUD, pentru a ocupa cât mai economic și rațional terenul. Se propune menținerea zonificării existente, completarea ei, echiparea lor cu lucrări tehnico-edilitare. Se propune extinderea dotărilor, creșterea lor mai ales calitativă, înființarea unor servicii, funcțiuni complementare zonei de locuit. Propunerile de extindere au fost făcute pe terenuri libere, legate organic de zonele existente. Această extindere a fost necesară în urma solicitărilor apărute în rândul comunității locale pentru a-și construi noi locuințe, dar și case de vacanță, datorită zonei foarte propice turismului.

De asemenea se vor extinde și zonele de întreprinderi mici amplasate de regulă pe proprietățile locuitorilor, în special pentru prelucrarea lemnului.

Iată bilanțul teritorial propus al localității Gorenii :

ZONE FUNCȚIONALE	PROPUS	
	Suprafața (ha)	Procent % din total intravilan
Locuințe cu funcțiuni complementare	99,44	81,35
Unități industriale și depozitare	0,00	0,00
Unități agro-zootehnice	3,70	3,19
Instituții și servicii de interes public	3,41	2,94
Căi de comunicații și transp.		
din care : - rutieră	7,88	6,74
- feroviară	0,00	0,00
Spații verzi, sport, agrement, protecție	4,34	3,74
Construcții tehnico-edilitare	0,00	0,00
Gospod. comunală, cimitire	1,02	0,88
Terenuri libere, agricole	0,00	0,00
Ape	1,35	1,16
TOTAL INTRAVILAN	115,14	100,00

În conformitate cu legislația în vigoare, bornarea intravilanului localităților trebuie executate prin măsurători topografice și materializarea bornelor pe teren constituie tema unei alte lucrări, care este sarcina beneficiarului.

3.7. Măsuri în zonele cu riscuri naturale

Pe teritoriul localității Gorenii sunt zone cu riscuri naturale.

Din această cauză nu sunt necesare măsuri speciale de protecție.

3.8 Dezvoltarea echipării edilitare - Propuneri

3.8.1. Gospodărirea apelor

Pentru zonele afectate uneori de inundațiile provocate de revărsarea pârâului Luț și a celorlați afluenți de pe teritoriul localității, se impune luarea unor măsuri pentru înlăturarea cauzării de pagube și pierderi, cum ar fi:

- efectuarea de măsurători topografice pentru delimitarea clară de zonelor afectate;
- punerea în practică, respectiv execuția acestor proiecte privind apărarea împotriva inundațiilor.

Este important de semnalat și de urmărit faptul că apele uzate provenite de la creșterea animalelor în cadrul gospodăriilor particulare, nu trebuie evacuate în șanțurile de scurgere a apelor pluviale sau în pârâul Luț și a afluenților lui de pe raza localității, având în vedere că acestea ajung gravitațional în straturile freatice subterane, infestând fântânile cu materii fecaloide.

3.8.2. Alimentarea cu apă

Pentru alimentarea cu apă a localității Gorenii s-a preconizat întocmirea unui studiu de fezabilitate, pentru aducerea apei din localitatea Reghin.

e) Rețeaua de distribuție

Amplasarea rețelelor s-a făcut pe cât posibil în zona verde adiacentă drumurilor sau străzilor.

Traseul conductelor în extravilan se va face în afara acostamentului și a șanțurilor de gardă ale drumurilor, la limita proprietății terenurilor agricole.

Rețea de distribuție de tip ramificat din tuburi de polietilenă PEDH cu durată mare de utilizare cca 50 ani.

În această primă etapă, conform STAS P66-200, se va prevedea alimentarea cu apă prin cișmele stradale, urmând ca într-o etapă viitoare să se asigure un grad sporit de confort – instalații interioare de apă-canal- caz în care se va impune realizarea unui rezervor suplimentar și se va asigura canalizarea apelor uzate menajere.

Cișmelele stradale vor fi amplasate la distanțe de cca 300 m între ele și vor fi de tipul cu robinet automat de închidere și protejate împotriva înghețului.

Unitățile economice vor fi bransate la rețeaua stradală, fiecare bransament fiind prevăzut cu contoare de măsurare a debitelor.

Zonele de protecție sanitară și natura perimetrelor ce trebuie instituite vor respecta HG nr.101/97.

Având în vedere că toate porțiunile de rețea de distribuție au un debit Q_{or} max < 5 l/s, nu se amplasează hidranți de incendiu exteriori.

3.8.3. Canalizarea

Se preconizează creșterea gradului de confort al populației, prin dotarea cu instalații interioare de apă-canal, se propune ca apele uzate menajere rezultate din activitatea gospodăriilor, să fie colectate individual sau grupate (pe mai multe locuințe) și tratate în instalații de epurare tip BIOSISTEM. După epurare, apele tratate pot fi evacuate în emisari sau drenate într-un strat superficial al terenului, asigurându-se condițiile de calitate conform NTPA 001/97. Acest sistem nu prezintă pericol pentru mediu și sănătatea populației.

Este necesară o analiză tehnico-economică pentru alegerea variantei avantajoase, ținând cont că o altă variantă ar fi realizarea unui sistem de canalizare stradală și o stație de epurare monobloc, cu evacuarea apei în emisarul – Luț.

3.8.4 Alimentarea cu energie electrică

Dezvoltarea zonelor de locuit va atrage extinderea rețelei de alimentare cu energie electrică. În funcție de necesități vor fi executate lucrări de mărire a capacității. Aceste documentații vor fi întocmite de proiectanți de specialitate. Se va urmări revizia și repararea rețelelor existente, redimensionarea posturilor de transformare pentru a satisface cererile crescânde ale populației.

3.8.5. Alimentarea cu gaze naturale

Localitatea este alimentată cu gaze naturale.

3.9 Protecția mediului

Pe baza analizei situații existente propunem următoarele măsuri:

- acțiuni coordonate pentru conservarea și valorificarea resurselor de apă;
- eliminarea deversărilor apelor uzate necontrolat;
- folosirea rațională a apei cu respectarea reglementărilor stabilite de organele de specialitate;
- se interzice evacuarea, aruncarea sau injectarea apelor uzate, a deșeurilor ce pot modifica regimul de curgere sau de calitate a apelor.

3.10 Reglementări urbanistice

Pe baza analizei critice a situației existente și studiind disfuncționalitățile se propun o serie de intervenții și reglementări în teritoriu. Cea mai importantă este reglementarea destinației tuturor terenurilor din localitate sub forma zonificării funcționale, vezi planșa A3. Pentru realizarea unor obiective, a unor dotări, parcelări sau restructurări se vor institui interdicții temporare de construire până la elaborarea unor studii și proiecte, planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

Conceptul global ce a stat la baza propunerilor făcute este cel al favorizării dezvoltării durabile, tip de dezvoltare care satisface nevoile generațiilor prezente fără a compromite posibilitatea generațiilor viitoare de a-și satisface propriile nevoii. Totodată acest tip de dezvoltare se bazează pe conceperea responsabilă a unui mediu construit, sănătos, (pe baza utilizării eficiente a resurselor și a principiilor ecologice, pentru a crea, gestiona, întreține mediul construit.

Se vor menține funcțiunile existente, zonele de locuit, care își vor păstra caracterul de locuințe individuale, amplasate pe loturi. O problemă importantă rămâne echiparea acestor zone cu dotări, cu rețele tehnico-edilitare.

Organizarea urbanistică, arhitecturală, regimul de înălțime, modul de utilizare a terenului, POT și CUT, trebuie să fie corelate cu cele existente în prezent pentru a păstra caracterul localității. Aceste valori, stabilite pe zone funcționale se găsesc în partea de REGULAMENT, care este parte componentă al acestei documentații.

3.11 Obiective de utilitate publică

Analizând situația existentă, gradul de dotare a localității nu satisface necesitățile populației. Ele nu satisfac cerințele populației mai ales dacă ele trebuie să răspundă și necesităților populației din localitățile aparținătoare comunei. Vor trebui diversificate și dezvoltate dotările comerciale, de alimentație publică, serviciile. Unele dotări existente trebuie să fie reamenajate, extinse.

Deasemenea de prima urgență este și execuția unor lucrări de echipare tehnico-edilitară, realizarea rampei de gunoi, curățirea albiei pârâului.

4. CONCLUZII

Planurile urbanistice generale constituie documentațiile pe baza cărora se stabilesc obiectivele, acțiunile și măsurile pe care trebuie să le adopte administrația locală pe perioada de acțiune a PUG-ului, de 10 ani durata de valabilitate și unele prevederi în perspectivă. Planul urbanistic orientează aplicarea unor politici coerente în domeniul amenajării teritoriului și a investițiilor în conformitate cu principiile de urbanism și cu respectarea legislației în vigoare.

Fiind o modalitate de expresie a intențiilor de viitor ale comunității, planul urbanistic general trebuie să ofere o imagine globală care permite comunității locale să ia decizii, mai ales în domenii care exercită presiuni, ce se cer soluționate, fără a bloca strategia globală, căile prin care se poate accede la obiective pe termen mediu și lung. Prin PUG sunt inventariate zonele ce necesită studii aprofundate PUD sau PUZ, restricții temporare în zone rezervate unor operațiuni de anvergură viitoare, coordonarea diferitelor strategii de urmat în domenii conexe, construcții, circulație, protecția mediului etc.

Se poate spune că acest instrument pus la dispoziția comunității locale pe o perioadă de cca 10-15 ani, își atinge scopul în măsura în care politicile locale în viitor vor reuși aplicarea consecventă a câtorva principii derivate din PUG. Acestea sunt:

- ◆ minimalizarea consumului de resurse;
- ◆ maximalizare reutilizării;
- ◆ utilizarea resurselor regenerabile și reciclabile;
- ◆ protecția mediului natural;
- ◆ crearea unui mediu sănătos, conservarea potențialului natural existent;
- ◆ urmărirea calității superioare în crearea mediului construit (conservarea energiei, crearea confortului, calitatea imaginii).

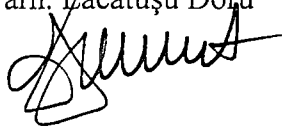
Pentru ridicarea gradului de deservire a populației trebuie dezvoltate serviciile, alimentația publică, comerțul, transportul, sectorul terțiar.

Aceste eforturi, acțiuni financiare și sociale trebuie coordonate și corelate de către Primăria comunei, începând de la proiectare, autorizare și până la punerea lor în funcțiune.

Pentru finalizarea acestor acțiuni trebuie să fie întocmite noi studii și proiecte, documentații de execuție. Vor fi întocmite planuri urbanistice zonale și de detaliu, documentații în diferite faze pentru echiparea tehnico-edilitară a localității. Prin realizarea celor prevăzute în prezenta

documentație, este necesară o colaborare între administrația publică locală, populație, potențialii investitori și consiliul județean Mureș.

Șef proiect
arh. Lăcătușu Doru



UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR nr.1

Cap.1 → Generalități

1.1. Delimitare

- situată în centrul localității, este așezată pe DJ154 și este mărginită la sud, est și vest de gospodării pe loturi individuale din UTR2,3 iar la nord de UTR 4.
- **1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei**
- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu regim de înălțime P și P+1, cuprinzând dotări și servicii. Starea construcțiilor mediocră, fără echipare edilitară

Cap.2 → Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise:

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ
- locuințe individuale
- servicii comerciale de calitate
- activități productive manufacturiere nepoluante
- zone verzi și plantate
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- subzona Li ⇒ locuințe individuale, dotări aferente, echipare
- subzona IsD ⇒ dotări și instituții publice, extinderea, modificarea celor existente, amenajări de noi dotări
- subzona Cr ⇒ zone aferente căilor de circulație rutieră
- subzona TC ⇒ zonă de protecție, față de circulație majoră
- subzona TA ⇒ ape, împreună cu zona lor

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

- fără obiect

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului

Cap.3 → Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinități, 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 constructibil 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, împrejurimi

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

Cap.4 → 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.

Cap.1 → Generalități

1.1. Delimitare

- sunt situate în partea se est și nord vest a localității și sunt delimitatele nord ,est și sud de limita intravilanului localității, și sunt delimitate la vest și la est de DJ154 și pe celelalte de limita intravilanului localității.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune dominantă de locuite, cu regim de înălțime P, cuprinzând dotări, starea construcțiilor mediocră, lipsă de echipare edilitară, cu potențial pentru extinderea locuințelor, dotărilor, serviciilor

Cap.2 → Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ, sănătate, servicii
- locuințe individuale
- servicii comerciale
- activități productive manufacturiere nepoluante
- unități mici și mijlocii nepoluante
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
- subzona Li ⇒ locuințe individuale, dotări aferente, echipare
- subzona IsD ⇒ dotări și instituții publice, extinderea, modificarea celor existente, amenajări de noi dotări
- subzona Vs ⇒ zona amenajărilor sportive
- subzona Cr ⇒ zonă aferentă căilor de comunicație rutieră
- subzona TC ⇒ zonă de protecție față de circulația majoră
- subzona TA ⇒ ape, împreună cu zona lor
- subzona Cim ⇒ zonă cu funcțiune de gospodărie comunală, cimitire

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 ⇒ până la întocmirea și aplicarea PUZ sau PUD

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului

Cap.3 → Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinități, 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 construibil 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, împrejurimi

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

Cap.4 → 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.

Cap.1 → Generalități

1.1. Delimitare

- sunt situată în partea de sud-vest a localității și sunt delimitate la nord de UTR4 la est de DJ154, la vest de limita intravilanului localității.
- **1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei**
- zonă cu funcțiune dominantă de locuire, cu regim de înălțime P, cuprinzând dotări, starea construcțiilor mediocră, cu echipare edilitară foarte slabă, teren liber cu potențial ridicat pentru extinderea locuințelor, dotărilor, serviciilor

Cap.2 → Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- funcțiuni publice: administrație, cultură, învățământ, sănătate, servicii
- locuințe individuale
- servicii comerciale
- activități productive manufacturiere nepoluante
- subzona Li ⇒ locuințe individuale, dotări aferente, echipare
- subzona IsD ⇒ dotări și instituții publice, extinderea, modificarea celor existente, amenajări de noi dotări
- subzona Cr ⇒ zonă aferentă căilor de comunicație rutieră
- subzona TA ⇒ ape, împreună cu zona lor
- subzona I ⇒ activități industriale
- subzona GC ⇒ zonă aferentă activităților de gospodărie comunală

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 prestări servicii a căror rază de poluare depășește limitele parcelei

2.3. Interdicții temporare

- subzona Li - ITC ⇒ zonă de locuințe individuale, până la întocmirea și aplicarea de PUZ sau PUD

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului

Cap.3 → Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinități, 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 construibil 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, împrejuriri

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

Cap.4 → 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.

UTR nr.4

Cap.1 → Generalități

1.1. Delimitare

- situate în partea centrală a localității, în 3 trupuri independente și cuprinde cimitirul localității și zonele de producție agricolă.
- **1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei**
- zonă cu funcțiune dominantă de construcții edilitare și cimitire
- **Cap.2 → Utilizare funcțională**

2.1. Utilizări funcționale permise

- servicii comerciale
- activități productive nepoluante
- se admit schimbări funcționale compatibile cu caracterul zonei
 - su ⇒ activități de producție agricolă
bzon
a A
 - su ⇒ locuințe individuale, dotări aferente, echipare
bzon
a Li
 - su ⇒ dotări și instituții publice, extinderea, modificarea celor
bzon existente, amenajări de noi dotări
a IsD
 - su ⇒ zone aferente căilor de comunicație rutieră
bzon
a Cr

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

⇒ *utilizări permise cu condiții*

- unități de producție cu prestări de servicii a căror rază de poluare depășește limita parcelei

2.3. Interdicții temporare

- subzona A - ITC ⇒ zonă cu activități de producție agricolă, până la întocmirea și aplicarea PUZ sau PUD

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului

Cap.3 → Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

- se vor respecta aliniamentele existente determinate de vecinități, 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 construibil 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, împrejurimi

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

Cap.4 → 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.

UTR nr.5

Cap.1 → Generalități

1.1. Delimitare

- situate la sud-est de localitate și cuprinde groapa de gunoi, teritoriul lor este delimitat de intravilanul localității constituind un trup independent.

1.2. Funcțiunea dominantă și funcțiunile complementare zonei

- zonă cu funcțiune de gospodărie comunală, platformă de depozitare a deșeurilor menajere

Cap.2 → Utilizare funcțională

2.1. Utilizări funcționale permise

- su ⇒ activitate de depozitare, sortare
bzon
a GC

2.2. Utilizări funcționale permise cu condiții și utilizări funcționale interzise

⇒ *utilizări permise cu condiții*

- subzona GC ⇒ depozitarea deșeurilor cu condiția realizării unor lucrări de ecologizare, având ca scop eliminarea integrală a poluării mediului

⇒ *utilizări interzise*

- locuințe, activități de producție

2.3. Interdicții temporare

- fără obiect

2.4. Interdicții permanente

- poluare de orice fel a mediului

Cap.3 → Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Amplasare

- amplasare construcții conform tehnologiei specifice, să se respecte distanțele de protecție

3.2. Accese

- se va asigura acces carosabil

3.3. Echipare tehnico-edilitară

- vor fi asigurate lucrări de drenaj, alimentare cu energie electrică

3.4. Forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

- fără obiect

3.5. Parcaje, spații verzi, împrejurimi

- fără obiect

Cap.4 → Reglementări

- se instituie zonă de protecție sanitară.