

Investitor:
CONSILIUL COMUNAL AL COMUNEI
BATOȘ

PLAN URBANISTIC GENERAL

LOCALITATEA BATOȘ

MEMORIU GENERAL
REGULAMENT AFERENT
UNITĂȚILOR TERITORIALE
DE REFERINȚĂ

Proiect nr. 5880.0/2002 - faza P.U.G.

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

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.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC GENERAL
al comunei BATOȘ,
localitatea de reședință de comună BATOȘ

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.

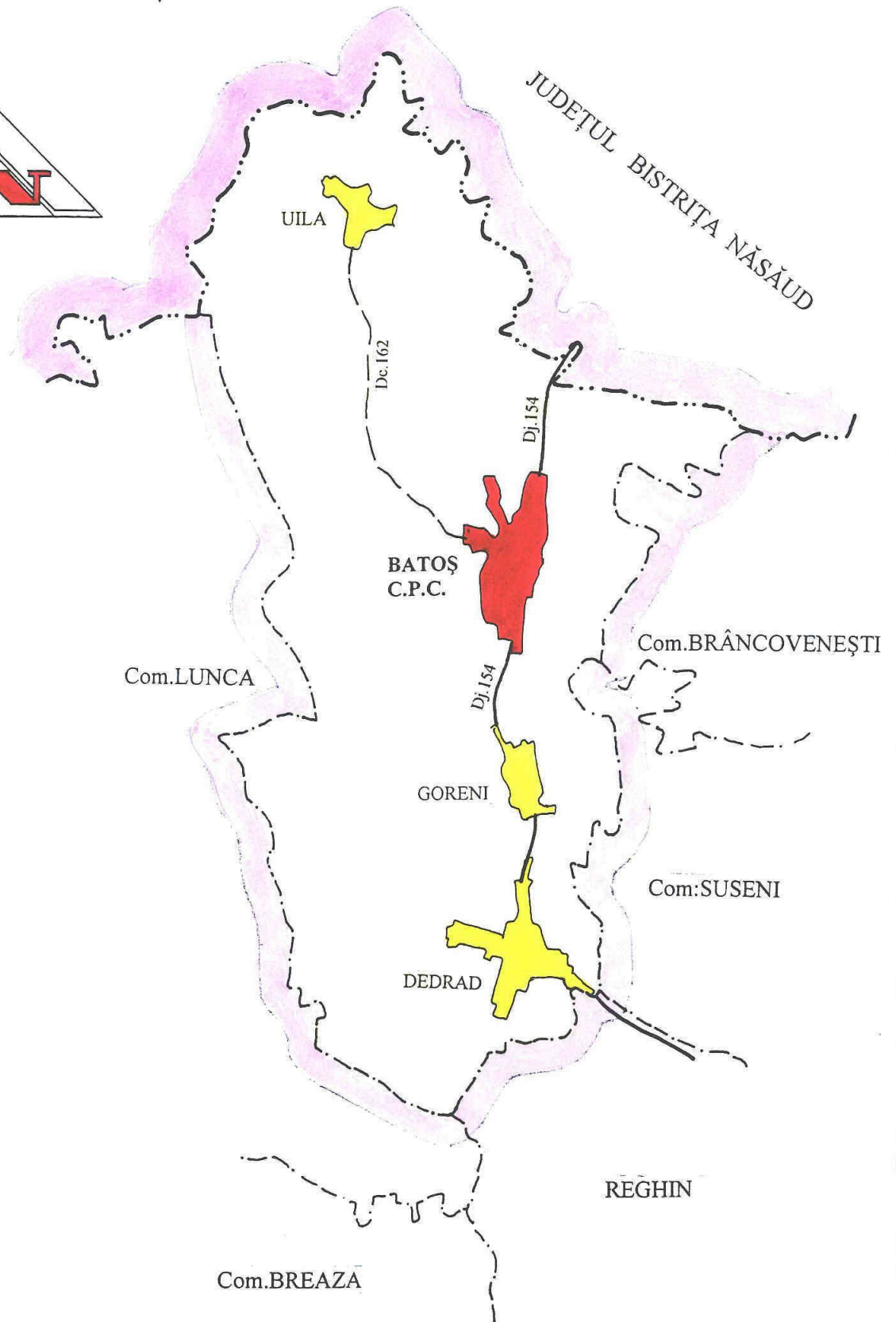
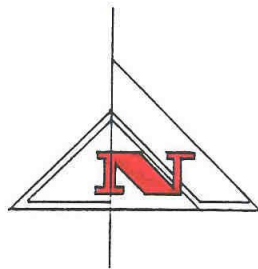
1.3. Surse documentare

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;
- perimetrul constructibil stabilit pentru localitățile comunei prin Decizia nr.223/ 1993 a CPJ-Mureș;
- schița de sistematizare a localității BATOȘ proiect nr.5916/1971
- Planul urbanistic general etapa I - al localității BATOȘ elaborate de SC "PROIECT" SA Tg.Mureș cu nr.1902.0/C3 din 1992, aprobat de Consiliul județean Mureș, AVIZ nr. /1996;
- anuarul statistic al județului Mureș;
- date și informații furnizate de administrația locală.

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

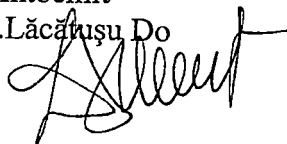
- 3.1. Evoluție posibilă, priorități
- 3.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu
- 3.3. Dezvoltarea activităților
- 3.4. Evoluția populației
- 3.5. Organizarea circulației
- 3.6. Intravilan propus. Zonificare funcțională. Bilanț teritorial
- 3.7. Măsuri în zonele cu riscuri naturale
- 3.8. Dezvoltarea 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 Do


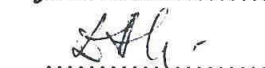



FOAIA DE GARDĂ

Denumirea lucrării : PLANUL URBANISTIC GENERAL
al comunei BATOȘ
localitatea reședință de comună BATOȘ

Faza de proiectare PLAN URBANISTIC GENERAL

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

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

Data : decembrie 2002

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC GENERAL
al comunei BATOȘ,
localitatea de reședință de comună BATOȘ

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;
- perimetrul construibil stabilit pentru localitățile comunei prin Decizia nr.223/ 1993 a CPJ-Mureș;
- schița de sistematizare a localității BATOȘ proiect nr.5916/1971
- Planul urbanistic general etapa I - al localității BATOȘ elaborate de SC "PROIECT" SA Tg.Mureș cu nr.1902.0/C3 din 1992, aprobat de Consiliul județean Mureș, AVIZ nr. /1996;
- anuarul statistic al județului Mureș;
- date și informații furnizate de administrația locală.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

Comuna Batoș având teritoriul administrativ de 8367 ha, cuprinde patru localități rurale, cu o populație totală de 4024 locuitori. Funcțiile economice principale sunt agricole reprezentate în principal prin creșterea 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 locuit. Legătura dintre cele două străzi principale a devenit zona centrală a localității. 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

Comuna BATOȘ aparține de județul Mureș, are o suprafață administrativă totală de 8367 ha este situată în nord-vestul județului și este mărginită de următoarele comune:

- La nord cu limita județului Bistrița
- La est comunele Brâncovenești și Suseni
- La sud cu municipiul Reghin și comuna Lunca
- La vest comuna Lunca și limita județului Bistrița

Atât comuna cât și localitatea Batoș, este situată în partea de nord est a județului Mureș. Caracteristic pentru teritoriul comunei Batoș sunt formele de relief domoale, lunca majoră a pârâului Luț, cât și zona cu un relief mai frământat din nord-vestul comunei în zona localității Uila. Situația comunei 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. În zona localității Uila sunt valori termice mai ridicate.

Regimul eolian se caracterizează prin frecvențe reduse ale vânturilor și lipsa lor aproape totală între Batoș și Uila.

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 Batoș centrul comunei Batoș este așezată în lungul DJ154 care constituie și strada principală a localității. Legătura cu localitatea Uila se asigură prin DC162, iar cu celelalte localități aparținătoare, Gorenii și Dedrad, prin DJ154 care asigură și legătura cu municipiul Reghin. 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 specialii 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 câmpie a teritoriului comunei. Suprafețele agricole cu o suprafață totală de 7083

ha, reprezintă o pondere de 84,65%. Culturile principale sunt cerealele, grâul și porumbul, legumele și fructele. Din suprafața agricolă livezile de reprezentă o suprafață de 1165 ha, deținând o pondere de 14,0 % plantate în special cu meri de cea mai bună calitate. Din această cauză în comună numărul de bovine, porcine, ovine este în creștere.

În localitatea Batoș, centru de comună, funcționează unități cu activități agricole și de deservire.

- SC POMICOLA SA
- SC AGROMECA SA
- SC 1 DECEMBRIE
- SC ALBA
- Unități de comerț și alimentație publică.

2.4.2. Alte unități în domeniul serviciilor

În general localitățile din comuna Batoș există multe unități comerciale și de deservire care funcționează în prin amenajarea unor încăperi din clădirile de locuit. Aceste unități mici sunt risipite în localitățile comunei. Aceste dotări satisfac în mare măsură nevoile locuitorilor. În reședința de comună, Batoș există următoarele unități și servicii, care se găsesc în majoritatea lor pe traseul străzii principale:

- primărie,
- dispensar uman, stomatologie, punct farmaceutic
- dispensar veterinar;
- cămin cultural,
- școala generală, grădiniță
- oficiul poștal
- centrală telefonică
- post de poliție
- culte

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>
Batoș	1001	
Dedrad	1424	
Goreni	1040	
Uila	559	
Total	4024	

Datele folosite sunt cele din recensământele populației, efectuate în 1992 și 2002. Din tabelul de mai sus se poate observa o creștere cu 0,93 % a populației în decurs de 10 ani la nivel de comună și cu 5,07 în localitatea Batoș.

2.5.2. Resurse de muncă și populația ocupată

Localitatea Batoș, ca centru de comună, are funcțiuni mixte: agricolă; creșterea animalelor, industrializare produse agricole și de cazare a populației.

Activitatea agricolă se desfășoară în unități situate concentrat în două zone ale localității, și anume : în partea de sud pe drumul spre localitatea Lunca și în partea de vest pe DC162 spre Uila.

În aceste zone se găsește concentrată zona de producție și industrializare a localității Batoș.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 Batoș 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 Batoș

<i>Ramura de activitate</i>	<i>Număr angajați</i>
• Primăria	23
• dispensar uman	3
• dispensar veterinar	3
• școală generală	19
• grădiniță	4
• oficiu poștal,centrală telefonică	2
• poliție	3
• culte	4
• comerț,alimentație publică	14
<i>Unități de producție:</i>	
• SC POMICOLA SA	160
• SC 1 DECEMBRIE	60
• SC AGROMEC SA	7
• SC ALBO SRL	2
TOTAL	300

Numărul activilor din populația localității reprezintă **8,16 %**.

Localitatea	Nr. Populație	nr. angajați	%
Batoș		300	
Dedrad		94	
Goreni		9	
Uila		20	
TOTAL		423	

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:

Localitatea	nr. Gospodării	nr. populație	nr.loc/ gospodării	mp locuibili	nr.camere locuință	nr.camere/ locuință
Batoș	430	1356	3,15	18963	982	2,28
Dedrad	419	1525	3,64	22490	1110	2,65
Goreni	216	689	3,19	10194	573	2,65
Uila	194	602	3,10	8352	417	2,15
Total	1259	4172	3,31	59999	3082	2,45

Fondul locuibil este în general în majoritate în stare bună și foarte bună. Materialele de construcție folosite sunt cele tradiționale, cărămida cu sarpante 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 este în general destul de bună. În ultima perioadă se fac lucrări de reabilitare a suprafeței carosabile.

Legătura cu satele aparținătoare comunei Batoș este asigurată spre Dedrad și Goreni de DJ154, acestea fiind situate între municipiul Reghin și centrul de comună Batoș, iar pe DC162 cu localitatea Uila.

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

Iată bilanțul teritorial, situația existentă, BATOȘ:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	Suprafața (ha)	Procent % din total intravilan
Locuințe cu funcțiuni complementare	89,45	58,13
Unități industriale și depozitare	0,30	0,19
Unități agro-zootehnice	18,00	11,70
Instituții și servicii de interes public	2,80	1,82
Căi de comunicații și transp.		
din care : - rutier	12,30	7,99
- feroviar	0,00	0,00
Spații verzi, sport, agrement, protecție	18,15	11,79
Construcții tehnico-edilitare	0,50	0,32
Gospod. comunală, cimitire	3,20	2,08
Terenuri libere	0,00	0,00
Ape	9,20	5,98
TOTAL INTRAVILAN	153,90	100,00

2.7.1. Zona de locuit

Zona de locuit din localitatea Batoș 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 89,45 ha, reprezentând 58,13 % 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 18,0 ha, reprezentând 11,87 % din totalul intravilanului. Unitățile de producție agricolă reprezintă unul din sectoarele cele mai active și cu un număr mare de lucrători. Acestea sunt în proprietate privată și au șanse de dezvoltare odată cu mărirea utilităților oferite. Se prefigurează apariția de noi unități de producție pentru prelucrarea produselor fermelor pomicole. 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 primăriei, poliției, poștei și centralei telefonice, școlile și grădinița, dispensarul uman, stomatologia, dispensarul veterinar.

Dotările existente satisfac în general 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 Batoș este traversată de la nord la sud 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 Batoș 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 Batoș beneficiază de un sistem de canalizare, care deserveste în principal zona centrală a localității. Acesta este executat din tuburi de beton Dn300 mm. Acest canal colector are o lungime de cca 2000 m și este racordat la o stație de epurare. Stația de epurare este alcătuită dintr-un decantor etajat, o instalație de tratare cu clor și un canal de evacuare în pârâul Luț. Pe traseul actual s-au semnalat mai multe întreruperi ale conductelor de canalizare, fapt ce a determinat întocmirea unui studiu de fezabilitate pentru reabilitarea sistemului.

În momentul de față la rețeaua de canalizare sunt racordate 210 persoane din blocuri și locuințe particulare și cca 120 locuitori echivalenți la spațiile comerciale și de alimentație publică din zona centrală.

Stația de epurare existentă nu mai corespunde legislației în vigoare.

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 există alimentare cu gaze naturale. Datorită cantităților mari de deșeuri de lemn în viitorul apropiat nici nu se va pune problema alimentării 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 gunoaiele 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 Batoș cuprinde o serie de monumente istorice și de arhitectură. Acestea se află în perimetrul central al localității.

BISERICA EVANGHELICĂ FORTIFICATĂ ȘI TURNUL CLOPOTNIȚEI

Biserica și zidul înconjurător, au fost ridicate în secolul al XII-lea. În anul 1628 a fost construit turnul clopotniței. În anul 1636 zidul a fost înconjurător a fost schimbat. Din Biserica construită în secolul al XII-lea nu a mai rămas decât Tabernacolul. Biserica a fost reconstruită în anul 1680, iar în anul 1781 a fost transformată pentru ultima oară în stil Baroc. Biserica are o formă dreptunghiulară compusă din nava principală, cor, sacristie. Biserica are trei intrări, cea principală este situată spre vest. Nava principală are o boltă cu dublă curbură compartimentată cu arce

dublouri, tratate în stil baroc. Corul are boltă gotică în formă de stea. Deasupra intrării principale este situat balconul cu orgă. Paralel cu nava principală sunt două nave laterale împărțite cu arcade. Zidul exterior are contraforți. Ferestrele corului sunt cele originale în stil gotic, ale căror chenare sunt din piatră.

Biserica este înconjurată de un zid de piatră. În incintă se găsește și turnul clopotniței, care are o formă pătrată în plan, executat din zidărie de piatră și o înălțime de 35 m.

2.11 Disfuncționalități

Disfuncționalitățile principale sunt cauzate de lipsa spațiilor aferente circulației (parcaje, secțiuni ale străzilor interioare, starea suprafețelor de circulație) cât și lipsei echipării edilitare în toate zonele localității. În privința străzilor, acestea nu au îmbrăcăminte asfaltice sau de ală natură, nu sunt asigurate zonele de parcare necesare, iar întreținerea lor nu este corespunzătoare.

2.12 Necesități și opțiuni ale populației

Ca o necesitate imediată pentru promovarea unei locuiri în condiții civilizate este asigurarea alimentării cu apă și canalizarea localității, extinderea intravilanului pentru amplasarea noilor locuințe, asigurarea cadrului legal pentru realizarea construcțiilor noi. Studiind disfuncționalitățile constatate opțiunile populației sunt următoarele:

- menținerea, completarea fondului construit existent;
- protejarea cadrului natural, stoparea alunecărilor de teren;
- utilizarea cât mai eficientă a terenului disponibil în condițiile respectării dreptului de proprietate;
- îmbunătățirea infrastructurii și a îmbrăcăminții străzilor;
- realizarea unor lucrări de echipare tehnico-edilitară a localității.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. Evoluție posibilă, priorități

Localitatea beneficiază de o poziție favorabilă în privința situării pe o arteră de circulație importantă DJ154 care asigură legătura cu județul Bistrița și cu municipiul cu acelaș numă. De asemenea apropierea de municipiul Reghin și de drumul național DN15 situat la o distanță de cca 13 km, face posibilă dezvoltarea localității ținând seama de condițiile locale de mediu. Teritoriul comunei cuprinde terenuri agricole suficient de mari care să asigure posibilitățile de dezvoltare ale localităților comunei. Prin realizarea unor investiții în infrastructură și dotări edilitare se vor putea crea condiții de atragere a unor investitori în domeniul industriei de prelucrare a produselor agricole și ale serviciilor.

Realizarea alimentării cu apă potabilă, cât și realizarea unor sisteme locale de evacuare a apelor uzate, vor asigura condiții favorabile dezvoltării. Pentru realizarea lor primăria localității va trebui să aloce fonduri importante din bugetul local și din alte surse extrabugetare.

Deasemenea trebuie dezvoltate în prima etapă serviciile, comerțul și alimentația publică. Dezvoltarea serviciilor, a creșterii animalelor, a unor întreprinderi mici de prelucrare a produselor locale vor putea ocupa forța de muncă existentă.

Aceste acțiuni trebuie să fie coordonate și corelate prin grija primăriei, a consiliului local, stabilind prioritățile și anvergura lucrărilor, colaborarea cu satele și comunele învecinate.

3.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu

Drumului județean DJ154 care este principala legătură cu drumul național DN15, care asigură legătura cu orașele Reghin și Bistrița, are o suprastructură deteriorată. Aducerea lui la un nivel corespunzător ar conduce la un transport de marfă și de persoane mai intensificat ajutând schimburile de persoane și de mărfuri. Modernizarea drumului comunal DC162 spre Uila, cât și drumului spre Lunca vor facilita activitățile economice din localitatea Batoș, cât și a celorlalte localități ale comunei.

3.3 Dezvoltarea activităților

Având în vedere proprietatea particulară asupra terenurilor, cu o agricultură și zootehnie care au o producție destul de însemnată, beneficiarii acestora ar trebui să înființeze mici unități 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 și a drumurilor comunale DC162 spre Uila
- amenajarea străzilor din satele comunei, asfaltarea sau împietruirea lor, amenajarea unor trotuare și șanțuri la marginea lor pentru a rezolva problema apelor pluviale, legarea lor la pâraurile 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 și a autorităților locale intravilanul localității, a centrului de comună Batoș, a fost extins de la 101,70 HA la 150,10 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 Batoș :

ZONE FUNCȚIONALE	PROPUS	
	Suprafața (ha)	Procent % din total intravilan
Locuințe cu funcțiuni complementare	99,19	54,81
Unități industriale și depozitare	0,30	0,17
Unități agro-zootehnice	17,70	9,78
Instituții și servicii de interes public	14,20	7,84
Căi de comunicații și transp.		
din care : - rutieră	13,15	7,26
- feroviară	0,00	0,00
Spații verzi, sport, agrement, protecție	18,15	10,03
Construcții tehnico-edilitare	2,30	1,27
Gospod. Comunală, cimitire	5,61	3,10
Terenuri libere, agricole	0,00	0,00
Ape	10,04	5,74
TOTAL INTRAVILAN	181,00	100,00

Localitățile aparținătoare comunei Batoș sunt : Dedrad, Gorenii și Uila pentru care se va întocmi documentație PUG. Dezvoltarea fondului locuibil este în strânsă legătură cu numărul și posibilitățile materiale ale populației. În general s-a urmărit menținerea zonificărilor existente, extinderea dotărilor, echiparea localităților cu lucrări tehnico-edilitare.

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 comunei Batoș sunt zone cu riscuri naturale, alunecări de teren în localitatea Uila. 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 celorlalte 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 comunei Batoș s-e preconizează întocmirea unui studiu de fezabilitate, a cărui soluție o prezentăm în cadrul documentației.

Se preconizează realizarea unei conducte de aducțiune de la uzina de apă din municipiul Reghin care are capacitatea necesară de alimentare. Această conductă va realiza traversarea

localităților Dedrad, Gorenii, Batoș până la Uila. Se vor realiza rezervoare de înălțime pentru fiecare localitate, deoarece acestea sunt situate la distanțe mari unele față de altele. De asemenea toate localitățile vor avea câte o eșea de distribuție stradală care în prima etapă va alimenta cișmele stradale și hidranți de incendiu. Pe măsura introducere a apei în locuințe se vor realiza și alte lucrări necesare alimentării cu apă.

La proiectarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare pentru localitățile rurale, se va ține seama de dezvoltarea în perspectivă a acestora, în acest sens respectându-se prevederile normativului P66/2000. Lucrările de alimentare cu apă și canalizare în mediul rural, se încadrează conform STAS 4273, în categoria 4 - clasa de importanță IV.

a) Debitul de apă pentru nevoile gospodărești s-au determinat numai în ipoteza alimentării cu apă numai prin cișmele stradale în prima etapă, urmând ca o dată cu dezvoltarea localității să crească și gradul de confort, respectiv gradul de dotare cu instalații interioare de apă și canalizare a locuințelor. Necesarul de apă luat în calcul la definitivarea soluției de alimentare cu apă la nivelul întregii comune a fost de 5070 locuitori în anul 2020.

Conform SR 1343/1-95 și apă este: STAS 1478/90 și P66/2000, pentru o populație totală de 2700 locuitori la nivelul anului 2020, necesarul de apă este:

Etapa I $Q_s = 50 \text{ l/an, zi}$; $K_{zi} = 1,3$; $K_o = 2,0$

Etapa II $Q_s = 80 \text{ l/an, zi}$; $K_{zi} = 1,3$; $K_o = 2,0$

Etapa I

• $Q_{s \text{ zi med}} = 135,0 \text{ mc/zi}$

• $Q_{s \text{ zi max}} = 175,5 \text{ mc/zi}$

• $Q_{\text{orar max}} = 14,6 \text{ mc/zi}$

Etapa II

• $Q_{s \text{ zi med}} = 216,0 \text{ mc/zi}$

• $Q_{s \text{ zi max}} = 280,8 \text{ mc/zi}$

• $Q_{\text{orar max}} = 23,4 \text{ mc/zi}$

b) Necesarul de apă pentru unitățile economice și social – culturale cca 380 persoane.

$K_{zi} = 1,1$; $K_o = 2,0$

• $Q_{s \text{ zi med}} = 4,36 \text{ mc/zi}$

• $Q_{s \text{ zi max}} = 4,79 \text{ mc/zi}$

• $Q_{\text{orar max}} = 0,40 \text{ mc/zi}$

c) Necesarul de apă pentru creșterea animalelor din gospodărie, se stabilește conform STAS 1343/3-86.

$K_{zi} = 1,3$; $K_o = 2,0$

- pentru 680 bovine $Q_{a1} = 50,0 \text{ l/zi}$

- pentru 300 porcine $Q_{a1} = 31,0 \text{ l/zi}$

- pentru 3000 ovine $Q_{a1} = 10,0 \text{ l/zi}$

- pentru 2500 păsări $Q_{a1} = 0,35 \text{ l/zi}$

• $Q_{s \text{ zi med}} = 74,18 \text{ mc/zi}$

• $Q_{s \text{ zi max}} = 81,59 \text{ mc/zi}$

• $Q_{\text{orar max}} = 6,80 \text{ mc/zi}$

d). Cerința de apă

Cerința de apă conform STAS 1343-7/95 coeficienții folosiți la calcul sunt :

$K_s = 1,05$; $K_p = 1,1$

Total cerința de apă localitatea Hodac :

Etapa I

• $Q_{s \text{ zi med}} = 1,10 \times 1,05 \times 413,3 = 477,4 \text{ mc/zi} = 5,53 \text{ l/s}$

• $Q_{s \text{ zi max}} = 1,10 \times 1,05 \times 505,3 = 583,6 \text{ mc/zi} = 6,76 \text{ l/s}$

$$\bullet Q_{\text{Orar max}} = 1,10 \times 1,05 \times 42,1 = 46,8 \text{ mc/h} = 13,5 \text{ l/s}$$

Etapa II

$$\bullet Q_{s \text{ zi med}} = 1,10 \times 1,05 \times 565,4 = 653,1 \text{ mc/zi} = 7,56 \text{ l/s}$$

$$\bullet Q_{s \text{ zi max}} = 1,10 \times 1,05 \times 703,0 = 812,0 \text{ mc/zi} = 9,41 \text{ l/s}$$

$$\bullet Q_{\text{Orar max}} = 1,10 \times 1,05 \times 58,6 = 67,7 \text{ mc/h} = 18,8 \text{ l/s}$$

e) Rețeaua de distribuție

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

Traseul conductelor în extravilan s-a făcut 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 $Q_{\text{Orar max}} < 5 \text{ l/s}$, nu se amplasează hidranți de incendiu exteriori.

3.8.3. Canalizarea

În localitatea Batoș există o rețea de canalizare, care are și o stație de epurare cu o singură treaptă, mecanică. Aceasta nu poate fi folosită eficient și nici nu poate fi extinsă, datorită unor porțiuni deteriorate. Se propune remedierea acestora și extinderea rețelei cât și echiparea stației de epurare cu treapta de epurare biologică. Pe măsura dezvoltării rețelei de apă se va dezvolta și rețeaua de canalizare.

În prima etapă - pentru alimentarea cu apă prin cișmele stradale nu vor rezulta ape uzate menajere, locuințele nefiind dotate cu instalații interioare de apă-canal.

În zona fiecărei cișmele stradale se vor executa lucrări pentru drenarea apelor spre șanțurile de scurgere existente pe marginile drumurilor.

Unitățile economice bransate la rețeaua de alimentare cu apă și dispunând de instalații interioare și care se află în apropierea rețelei de canalizare existente se vor bransa la aceasta.

În etapa a doua, când 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 prevăzută cu rețele de alimentare cu gaze naturale.

3.9 Protecția mediului

Pe baza analizei situației 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 ejectarea 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 durată 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:

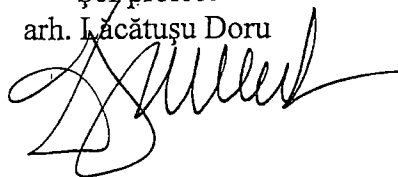
- ◆ minimalizarea consumului de resurse;
- ◆ maximalizare reutilizării;
- ◆ utilizarea resurselor regenerabile și reciclabile;
- ◆ protecția mediului natural;
- ◆ crearea unui mediu sănătos, conservarea potențialului natural existent;
- ◆ urmărirea calității superioare în crearea mediului construit (conservarea 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 nord, sud și est de gospodării pe loturi individuale din UTR2, iar la vest de UTR4.
- **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 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 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, împrejmuiri

- 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 jurul centrului localității și anume al UTR 1 și sunt delimitate 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 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 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, împrejmuiri

- 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 de sud a localității și sunt delimitate la nord est și vest de limita intravilanului localității. iar la nord de UTR 2.
- **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 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 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 de centru a localității pe latura vestică și în partea de sud vest.
- **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 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 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

- situate la sud de localitate pe groapa de gunoi de tranzit
- **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.