

Volumul I

S.C. PARTNER
INNE. SERV S.R.L.
Tg. Mureș
Aleea Săvinești nr. 13/20
Aut. nr. 26/530/1995

PLAN URBANISTIC GENERAL
și R.L.U. ale localităților

PĂNET, BERGHIA, CUEȘD,
HĂRTĂU, SÎNTIOANA DE MUREȘ

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

Volumul I.

- Borderou
- Pagina de titlu
- Memoriu general
- 1. Introducere
- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare
- 2. Stadiul actual și propuneri de dezvoltare urbanistică
- 2.1. Cadrul natural
- 2.2. Relații în teritoriu și optimizarea acestora
- 2.3. Activități economice
- 2.3.1. Potențialul economic
- 2.3.2. Activități de tip industrial și depozitare
- 2.3.3. Activități de tip agricol
- 2.4. Populația
- 2.5. Circulația
- 2.6. Intravilanul existent și propus
- 2.7. Zone cu riscuri naturale și măsuri propuse
- 2.8. Echipări edilitare
- 2.9. Probleme de mediu

a.) Localitatea PĂNET, centrul administrativ al comunei Pănet

1. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
 - 1.1. Cadrul natural
 - 1.2. Relații în teritoriu
 - 1.3. Potențialul economic
 - 1.3.1. Activități de tip industrial și depozitare
 - 1.3.2. Activități de tip agricol
 - 1.4. Populația
 - 1.4.1. Numărul și evoluția populației
 - 1.5. Asigurare cu locuințe
 - 1.6. Circulația
 - 1.7. Zone funcționale
 - 1.7.1. Zona de instituții publice și servicii
 - 1.7.2. Zona de locuit
 - 1.7.3. Zona de producție
 - 1.7.4. Zona verde de agrement și sport
 - 1.7.5. Zona gospodăriei comunale
 - 1.8. Echipare tehnico-edilitară
 - 1.9. Protecția mediului
 - 1.10. Disfuncționalități
 - 1.11. Necesități și opțiuni ale populației
2. Propuneri de organizare urbanistică
 - 2.1. Evoluția posibilă, priorități
 - 2.2. Dezvoltarea activității economice
 - 2.3. Evoluția populației
 - 2.4. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului
 - 2.4.1. Zona de locuit
 - 2.4.2. Zona instituțiilor publice și servicii
 - 2.4.3. Zona de producție
 - 2.4.4. Zona verde de agrement și sport
 - 2.4.5. Zona circulației și a transporturilor
 - 2.4.6. Echipare tehnico-edilitară
 - 2.4.7. Zona gospodăriei comunale
3. Forma de proprietate a terenurilor
4. Bilanț teritorial al localității Pănet

b.) Localitatea BERGHIA

1. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
 - 1.1. Cadrul natural
 - 1.2. Relații în teritoriu
 - 1.3. Potențialul economic
 - 1.3.1. Activități de tip agricol
 - 1.4. Populația
 - 1.4.1. Numărul și evoluția populației
 - 1.5. Asigurare cu locuințe
 - 1.6. Circulația
 - 1.7. Zone funcționale
 - 1.7.1. Zona de instituții publice și servicii
 - 1.7.2. Zona de locuit
 - 1.7.3. Zona de producție
 - 1.7.4. Zona verde de agrement și sport
 - 1.7.5. Zona gospodăriei comunale
 - 1.8. Echipare tehnico-edilitară
 - 1.9. Protecția mediului
 - 1.10. Disfuncționalități
 - 1.11. Necesități și opțiuni ale populației
2. Propuneri de organizare urbanistică
 - 2.1. Evoluția posibilă, priorități
 - 2.2. Dezvoltarea activității economice
 - 2.3. Evoluția populației
 - 2.4. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului
 - 2.4.1. Zona de locuit
 - 2.4.2. Zona instituțiilor publice și servicii
 - 2.4.3. Zona de producție
 - 2.4.4. Zona verde de agrement și sport
 - 2.4.5. Zona circulației și a transporturilor
 - 2.4.6. Echipare tehnico-edilitară
 - 2.4.7. Zona gospodăriei comunale
3. Forma de proprietate a terenurilor
4. Bilanț teritorial al localității BERGHIA

c.) Localitatea CUIEȘD

1. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
 - 1.1. Cadrul natural
 - 1.2. Relații în teritoriu
 - 1.3. Potențialul economic
 - 1.3.1. Activități de tip agricol
 - 1.4. Populația
 - 1.4.1. Numărul și evoluția populației
 - 1.5. Asigurare cu locuințe
 - 1.6. Circulația
 - 1.7. Zone funcționale
 - 1.7.1. Zona de instituții publice și servicii
 - 1.7.2. Zona de locuit
 - 1.7.3. Zona de producție
 - 1.7.4. Zona verde de agrement și sport
 - 1.7.5. Zona gospodărie comunală
 - 1.8. Echipare tehnico-edilitară
 - 1.9. Protecția mediului
 - 1.10. Disfuncționalități
 - 1.11. Necesități și opțiuni ale populației
2. Propuneri de organizare urbanistică
 - 2.1. Evoluția posibilă, priorități
 - 2.2. Dezvoltarea activității economice
 - 2.3. Evoluția populației
 - 2.4. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului
 - 2.4.1. Zona de locuit
 - 2.4.2. Zona instituțiilor publice și servicii
 - 2.4.3. Zona de producție
 - 2.4.4. Zona verde de agrement și sport
 - 2.4.5. Zona circulației și a transporturilor
 - 2.4.6. Echipare tehnico-edilitară
 - 2.4.7. Zona gospodărie comunală
3. Forma de proprietate a terenurilor
4. Bilanț teritorial al localității CUIEȘD

d.) Localitatea HĂRȚĂU

1. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
 - 1.1. Cadrul natural
 - 1.2. Relații în teritoriu
 - 1.3. Potențialul economic
 - 1.3.1. Activități de tip industrial și depozitare
 - 1.3.2. Activități de tip agricol
 - 1.4. Populația
 - 1.4.1. Numărul și evoluția populației
 - 1.5. Asigurare cu locuințe
 - 1.6. Circulația
 - 1.7. Zone funcționale
 - 1.7.1. Zona de instituții publice și servicii
 - 1.7.2. Zona de locuit
 - 1.7.3. Zona de producție
 - 1.7.4. Zona verde de agrement și sport
 - 1.7.5. Zona gospodărie comunală, cimitire
 - 1.8. Echipare tehnico-edilitară
 - 1.9. Protecția mediului
 - 1.10. Disfuncționalități
 - 1.11. Necesități și opțiuni ale populației
2. Propuneri de organizare urbanistică
 - 2.1. Evoluția posibilă, priorități
 - 2.2. Dezvoltarea activității economice
 - 2.3. Evoluția populației
 - 2.4. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului
 - 2.4.1. Zona de locuit
 - 2.4.2. Zona instituțiilor publice și servicii
 - 2.4.3. Zona de producție
 - 2.4.4. Zona verde de agrement și sport
 - 2.4.5. Zona circulației și a transporturilor
 - 2.4.6. Echipare tehnico-edilitară
 - 2.4.7. Zona gospodărie comunală
3. Forma de proprietate a terenurilor
4. Bilanț teritorial al localității HĂRȚĂU

e.) Localitatea SÎNTIOANA DE MUREȘ

1. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice
 - 2.1. Cadrul natural
 - 1.2. Relații în teritoriu
 - 1.3. Potențialul economic
 - 1.3.1. Activități de tip industrial și depozitare
 - 1.3.2. Activități de tip agricol
 - 1.4. Populația
 - 1.4.1. Numărul și evoluția populației
 - 1.5. Asigurare cu locuințe
 - 1.6. Circulația
 - 1.7. Zone funcționale
 - 1.7.1. Zona de instituții publice și servicii
 - 1.7.2. Zona de locuit
 - 1.7.3. Zona de producție
 - 1.7.4. Zona verde de agrement și sport
 - 1.7.5. Zona gospodăriei comunale, cimitire
 - 1.8. Echipare tehnico-edilitare
 - 1.9. Protecția mediului
 - 1.10. Disfuncționalități
 - 1.11. Necesități și opțiuni ale populației
2. Propuneri de organizare urbanistică
 - 2.1. Evoluția posibilă, priorități
 - 2.2. Dezvoltarea activității economice
 - 2.3. Evoluția populației
 - 2.4. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului
 - 2.4.1. Zona de locuit
 - 2.4.2. Zona instituțiilor publice și servicii
 - 2.4.3. Zona de producție
 - 2.4.4. Zona verde de agrement și sport
 - 2.4.5. Zona circulației și a transporturilor
 - 2.4.6. Echipare tehnico-edilitară
 - 2.4.7. Zona gospodăriei comunale
3. Forma de proprietate a terenurilor
4. Bilanț teritorial al localității SÎNTIOANA DE MUREȘ

Volumul II.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

1. Principii generale
 - 1.1. Rolul regulamentului L.U. aferente P.U.G.-urilor localităților comunei PĂNET
 2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
 - 2.1. Modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului administrativ – Extravilan
 - 2.2. Modul de ocupare a terenurilor în Intravilan
 3. Prevederile Regulamentelor Locale de Urbanism
 - 3.1. Zona instituții și servicii de interes public
 - 3.2. Zona de locuit și funcțiuni complementare
 - 3.3. Zona unităților de producție
 - 3.3.1. Zona pentru unități industriale și depozitare
 - 3.3.2. Zona pentru unități agricole
 - 3.4. Zona spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement
 - 3.5. Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente
 - 3.6. Zona de gospodărie comunală
- Prevederile RLU la nivelul localității PĂNET
Prevederile RLU la nivelul localității BERGHIA
Prevederile RLU la nivelul localității CUIEȘD
Prevederile RLU la nivelul localității HĂRȚĂU
Prevederile RLU la nivelul localității SÎNTIOANA DE MUREȘ

B. PIESE DESENATE

1. Plan de încadrare în teritoriul administrativ al comunei PĂNET (PITAC).....sc. 1 : 50000
2. Situația existentă și priorități – PĂNET.....sc. 1 : 5000
3. Reglementări, zonificarea teritoriului – PĂNET.....sc. 1 : 5000
4. Proprietatea asupra terenurilor, Unități Teritoriale de Referință (UTR), Echipare tehnico-edilitare – PĂNET.....sc. 1 : 5000
5. Situația existentă și priorități – BERGHIA.....sc. 1 : 5000
6. Reglementări, zonificarea teritoriului – BERGHIA....sc. 1 : 5000
7. Proprietatea asupra terenurilor, Unități Teritoriale de Referință (UTR) – BERGHIA.....sc. 1 : 5000
8. Situația existentă și priorități – CUIEȘD.....sc. 1 : 5000
9. Reglementări, zonificarea teritoriului – CUIEȘD.....sc. 1 : 5000
10. Proprietatea asupra terenurilor, Unități Teritoriale de Referință (UTR) – CUIEȘD.....sc. 1 : 5000
11. Situația existentă și priorități – HĂRȚĂU.....sc. 1 : 5000
12. Reglementări, zonificarea teritoriului – HĂRȚĂU....sc. 1 : 5000
13. Proprietatea asupra terenurilor, Unități Teritoriale de Referință (UTR) – HĂRȚĂU.....sc. 1 : 5000
14. Situația existentă și priorități – SÎNTIOANA DE MUREȘ
.....sc. 1 : 5000
15. Reglementări, zonificarea teritoriului – SÎNTIOANA DE MUREȘ
.....sc. 1 : 5000
16. Proprietatea asupra terenurilor, Unități Teritoriale de Referință, (UTR) – SÎNTIOANA DE MUREȘ.....sc. 1 : 5000

S.C. PARTNER
INNE. SERV. S.R.L.

Tg. Mureș
Aleea Săvinești nr. 13/20
Aut. nr. J 26/530/1995

PLAN URBANISTIC GENERAL
și R.L.U. ale localităților

PĂNET, BERGHIA, CUIEȘD,
HĂRȚĂU, SÎNTIOANA DE MUREȘ

PAGINA DE TITLU

Denumirea lucrării: Plan Urbanistic General și Regulament Local de Urbanism ale localităților PĂNET, BERGHIA, CUIEȘD, HĂRȚĂU, SÎNTIOANA DE MUREȘ

Beneficiarul lucrării: Primăria comunei Pănet

Proiectantul lucrării: S.C. PARTNER INNE SERV S.R.L.
Tg. Mureș, Aleea Săvinești, nr. 13/20

S.C. PARTNER
INNE SERV S.R.L.

Tg. Mureș
Aleea Săvinești nr. 13/20
Aut. nr. J 26/530/1995



PLAN URBANISTIC GENERAL
și R.L.U. ale localităților
PĂNET, BERGHIA, CUIEȘD,
HĂRȚĂU, SÎNTIOANA DE MUREȘ

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Legea nr. 50/1991 privind "Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor" completată cu H.G.R. nr. 525/1995 privind Regulamentul General de Urbanism, Ordinul 91/1991 al M.L.P.A.T., Legea locuințelor nr.114/1996, stabilesc condițiile de autorizare a construcțiilor de orice fel.

Planurile urbanistice generale constituie documentațiile pe baza cărora se vor stabili obiectivele, acțiunile și măsurile necesare pentru promovarea unei locuiri durabile din punct de vedere social, economic, al habitatului și protecției mediului.

Perioada de valabilitate a P.U.G.-ului este de 5-10 ani în funcție de condițiile locale, de elementele naturale, sociale sau de altă natură, ce pot interveni în evoluția localității.

Prin Planul Urbanistic General se urmărește:

- reșezarea localității în vatra, prin introducerea tuturor zonelor construite în intravilan
- adăugirea la intravilan a suprafețelor necesare dezvoltării localității
- asigurarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publică
- realizarea obiectivelor propuse în condițiile respectării depline a dreptului de proprietate
- materializarea urbanistică a programelor de dezvoltare a localității

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC GENERAL și R.L.U. ale localităților PĂNET, BERGHIA, CUIEȘD, HĂRȚĂU, SÎNTIOANA DE MUREȘ
- Beneficiar: Primăria comunei PĂNET
- Proiectant: S.C. PARTNER INNE SERV S.R.L.
Tg. Mureș, Aleea Săvinești nr. 13/20
- Data elaborării: iulie - septembrie - 2002

1.2. Obiectul lucrării

În baza comenzii Primăriei Pănet, se întocmește prezentul studiu, care tratează următoarele probleme generale:

- stabilirea intravilanului localității
- stabilirea disfuncționalităților existente și prioritățile de intervenție rezultate din analiza situației existente
- zonificarea intravilanului localității
- potențialul economic și uman
- organizarea circulației și transporturilor
- protecția și conservarea mediului
- echipare tehnico-edilitară

1.3. Surse de documentare

În elaborarea P.U.G.-urilor s-au analizat date și informații culese în următoarele surse :

- baza topografică a localităților, actualizate cu date și elemente culese pe teren, scara 1 : 5000
- studii și proiecte elaborate anterior S.S.L. PĂNET, din anul 1971, Perimetrare comuna Pănet din anul 1980, P.U.G. etapa I din anul 1992
- anuarul statistic din anul 1992
- observații și date furnizate de primăria PĂNET

2. STADIUL ACTUAL ȘI PROPUNERI DE DEZVOLTARE

2.1. Cadrul natural

Teritoriul comunei Pănet este situat pe malul drept al râului Mureș. Cuprinde aspecte diferite de relief în cadrul căruia se delimitează două subdiviziuni ale zonei de contact existente, între zona culinară a câmpiei „Transilvania” și lunca Mureșului.

Câmpia deluroasă a Transilvaniei, care deține ponderea cea mai mare în teritoriu are limite la sud-est lunca Mureșului, la nord dealurile Bandului și a Mădărașului. Relieful este larg ondulat, caracterizat prin coline domoale, fragmentate de văi. Sunt prezente în teritoriu alunecări. Localitățile, uniform distribuite în teritoriu, sunt așezate în văi, formate de-alungul acestora.

Rețeaua hidrografică face parte din bazinul Mureșului. Comuna este străbătută de două pâraie și anume pârâul Cuieșd și Berghia. Debitul acestora este

strâns legat de factorii climatici, astfel în perioada excesiv ploioasă se înregistrează revărsări frecvente.

Datele climatologice indică o temperatură medie anuală de 8-10 °C.

Teritoriul administrativ al comunei este de 7230 Ha, cuprinde 5 localități cu o populație totală de 5973 locuitori. Reședința de comună este localitatea Pănet.

Comuna are o altitudine între 325 ≈ 450 m.

2.2. Relații în teritoriu

Comuna Pănet are 5 localități. Centrul de comună Pănet are un amplasament avantajos în teritoriu fiind aproape de municipiul Tg. Mureș, la o distanță de 11 km și un amplasament central în comună față de celelalte localități aparținătoare comunei, și anume:

Pănet – Berghia – 6 km

Pănet – Cuieșd – 5 km

Pănet – Hărțău – 2 km

Pănet – Sîntioana de Mureș – 6 km

Comuna este deservită de drumul județean D.J. 152A, care trece prin Berghia și face legătura între Tg. Mureș și comuna învecinată Band ; de drumul comunal D.C. 135 care trece prin Pănet, Hărțău, Cuieșd și de drumul comunal D.C. 125 spre Sîntioana de Mureș.

Teritoriul administrativ al comunei Pănet se învecinează la nord cu comuna Ceaușu de Cîmpie, la vest cu comuna Band, la est cu comuna Sîncraiu de Mureș și Sîntana de Mureș și la sud cu comuna Ungheni.

Calitatea vieții :

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| - accesibilitate pe căi de transport | - medie |
| - alimentare parțială cu apă | - nu este |
| - canalizare | - nu este |
| - distribuție gaz metan | - bună |
| - accesabilitate la informații | - medie |
| - nr. cadre didactice | - medie |
| - nr. personal medical | - medie |

Localitățile comunei Pănet sunt caracterizate de următoarele trăsături :

- căi de comunicație de importanță județeană D.J. 152 A și D.J. 154 F
- grad de urbanizare scăzut

Dispoziții directoare :

- echiparea teritoriului:
 - modernizarea rețelei telefonice
 - realizarea alimentării cu apă și canalizare
 - extinderea rețelei electrice
 - promovarea și dezvoltarea activităților meșteșugărești, turismul rural, etc.

2.3. Activități economice

2.3.1. Potențialul economic

Principalele activități economice ale locuitorilor comunei Pănet sunt cu caracter industrial dar mai mult agricol.

2.3.2. Activități de tip industrial și depozitare

Activități de tip industrial în comuna Pănet sunt foarte reduse și sunt concentrate în localitatea centru de comună și anume: Țesătorie ; Țesătorie de bumbac S.C. KELEV TRANS S.R.L. ; Depozit de mobilă ; Fabrica de produse lactate S.C. "THEREZIA" PROD. COM S.R.L.

2.3.3. Activități de tip agricol

Activități de tip agricol pe teritoriul comunei Pănet constă în creșterea animalelor, ce se practică în sistem particular în ferme sau individual pe pământurile redobândite.

Pe teritoriul comunei sunt următoarele unități:

- Uscătoria de tutun la Pănet
- Construcții agricole – (fostă incintă – CAP) – Pănet
- Depozite, stație de mașini agricole SCPP
- Atelier mecanic – Berghia
- Construcții zootehnice – Berghia
- Construcții agricole – ferma zootehnică nr. 3 – Berghia

2.4. Populația

Elemente demografice sociale, evoluția populației

Conform datelor furnizate, populația comunei Pănet se prezintă în felul următor:

	1956 Recens.	1966 Recens.	1971	1992 Recens.	2002
Pănet	2123	2214	2258	2383	2308
Berghia	1168	1350	1360	1209	1236
Cuieșd	736	700	770	710	766
Hărțău	436	357	370	315	296
Sîntioana de Mureș	1270	1333	1365	1370	1367
TOTAL COMUNA	5733	5957	6123	5995	5973

Din perspectiva evoluției demografice, populația comunei Pănet, cât și a satelor componente, se află în declin demografic.

Începând cu anul 1971, numărul populației a scăzut. Scăderea populației între anii 1971-1992 este substanțială, care se datorează în primul rând plecărilor masive al tinerilor, îmbătrânirea populației. Între anii 1992 și 2002 numărul populației comunei stagnează, în unele localități, ca Cuieșd, Berghia, puțin a crescut.

Numărul populației pe sexe după recensământul din 1992 se prezintă astfel :

Localitatea	TOTAL	Masculin	Feminin
Pănet	2383	1213	1170
Berghia	1209	601	608
Cuieșd	710	370	340
Hărțău	315	172	143
Sîntioana de Mureș	1370	690	680
TOTAL COMUNA	5995	3054	2941

Evoluția populației pe termen lung va fi menținerea numărului la nivelul actual, eventual o ușoară creștere în localitățile aparținătoare comunei, iar în centru de comună o creștere mai mare.

Poate fi mărită atractivitatea localităților comunei în ansamblul ei, prin politici economice și sociale ce atrag indivizi sau tipuri de activități în zonă.

În perspectivă demografică populația comunei Pănet se prognozează să ajungă în anul 2012 la o populație de 6450 locuitori.

Localitate	Recens. 1992	Existent 2002	Propus 2012	Observații
Pănet	2383	2308	2500	
Berghia	1209	1236	1350	
Cuieșd	710	766	800	
Hărțău	315	296	350	
Sîntioana de Mureș	1370	1367	1450	
TOTAL COMUNA	5995	5973	6450	

Localitățile pot fi atractive pentru oameni, fie că le oferă condiții generale de viață și mai ales de locuit, ce corespund aspirațiilor, nevoilor lor, fie că le oferă surse de venit suficient de tentante pentru a rămâne sau a se stabili cu domiciliu în comună.

Numărul locuințelor și a gospodăriilor se prezintă astfel:

Localitatea	Nr. locuințe	Camere de locuit		Nr. gospodării		Nr. persoanelor pe gospodărie	
		Nr	Supraf	1992	2002	1992	2002
	1992	1992	1992	1992	2002	1992	2002
Pănet	853	1868	28407	836	863	2,76	2,67
Berghia	408	797	12232	399	419	3,03	2,95
Cuieșd	204	331	5531	204	230	3,48	3,33
Hărțău	115	185	3068	108	108	2,91	2,74
Sîntioana de Mureș	467	1095	16891	453	532	3,02	2,57
TOTAL COMUNA	2047	4276	66129	2000	2152	2,99	2,77

2.5. Circulația

Prin comuna trece drumul județean D.J. 152A – Tg. Mureș Berghia – Band ; drumul județean D.J. 154F – de la bifurcație D.J. 152A spre Pănet până în centru Pănet ; drumul comunal D.C. 135 – Pănet – Hărțău – Cuieșd ; drumul comunal D.C. 125 – bifurcație D.J. 152A – Sîntioana de Mureș – Morești.

Drumurile județene sunt modernizate, asfaltate, în stare mediocră ; drumurile comunale sunt impietruite (spre Sîntioana de Mureș) sau din pământ.

Prin comună, prin localitatea Berghia trece calea ferată îngustă – Tg. Mureș – Berghia – Band. Circulația feroviară este suspendată în prezent.

Propuneri de organizare a circulației

- Modernizarea drumurilor pe teritoriul comunei
- Lucrări de întreținere a drumurilor neclasificate
- Executarea trotuarelor de-a lungul drumurilor comunale
- Înființarea zonei de protecție a infrastructurii feroviare (2 x 100m) de-a lungul C.F. îngustă Tg. Mureș – Band.

2.6. Intravilanul existent și propus

În anul 1992 s-a stabilit intravilanul localității Pănet de către proiectantul S.C. PROIECT S.A. – Tg. Mureș și Consiliul Local al comunei. Proiectul acesta au fost aprobat de Consiliul Local al comunei și avizat de Consiliul Județean Mureș.

Pentru celelalte localități ale comunei nu s-a stabilit intravilan, doar un perimetru construibil, foarte restrâns în anul 1980.

În acest proiect se stabilesc intravilanul pentru localitățile Berghia, Cuișd, Hărtău și Sîntioana de Mureș, și pentru Pănet, centru de comună, modificarea intravilanului existent.

	Suprafața intravilanului existent 1992	Suprafața extindere intravilan	Suprafața intravilan propus	Nr. de trupuri
Pănet	157,60	17,02	174,62	1
Berghia	-	-	99,58	7
Cuișd	-	-	50,36	1
Hărtău	-	-	37,68	2
Sîntioana de Mureș	-	-	102,34	3
TOTAL COMUNA	157,60	17,02	464,58	14

Stabilirea intravilanului s-a făcut după următoarele criterii:

- necesitatea suprafeței respective pentru dezvoltare
- includerea tuturor suprafețelor construite existente

Limitele intravilanului au fost stabilite de comun acord între proiectanți (S.C. PARTNER INNE SERV S.R.L.) și Consiliul Local al comunei, în anul 2002.

Bilanț teritorial pe comună

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN
1. Locuințe și funcțiuni complementare	288.20	-	288.62	62.12
2. Unități industriale / depozitare	3.74	-	4.14	0.89
3. Unități agro-zootehnice	10.60		10.68	2.30
4. Instituții și servicii de interes public	6.51		6.83	1.47
5. Căi de comunicație și transport	51.97		57.57	12.39
din care: rutier	50.27		56.87	
feroviar	0.70		0.70	
6. Spații verzi, sport, agrement, protecție	9.52		15.01	3.23
7. Gospodărie comunală, cimitire	14.26		14.30	3.08
8. Terenuri libere	24.95		54.38	11.71
9. Ape, terenuri neproductive	10.85		13.05	2.81
TOTAL INTRAVILAN	*	-	464.58	100.00

* Nu s-a totalizat situația existentă, pentru că în afară de Pănet nu a fost stabilit până acum intravilan, cifrele indică suprafețele existente.

2.7. Zone cu riscuri naturale și măsuri propuse

Pe teritoriul administrativ al comunei Pănet sunt puține locuri care sunt afectate de inundații.

Se propune regularizarea pârâurilor, indiguiri. Se propun construcții fără demisol, pivniță cu cota de pardoseală ridicată.

2.8. Echipări edilitare

Localitățile din comuna Pănet sunt alimentate cu gaz metan și cu energie electrică.

Localitățile nu au alimentare cu apă în sistem centralizat. Populația folosește apa din fântâni individuale.

Localitățile nu au nici canalizare în sistem centralizat. Apele pluviale și menajere sunt colectate în rigole deschise și deversate în zonele mai joase, ajungând în emisari. (pârâuri).

Pentru alimentare cu apă centralizată există o hotărâre de guvern nr. 577 din 1997 dat pentru comuna Band, în care este inclus și comuna Pănet.

Pentru zonele noi se propune extinderea rețelei de gaz și a energiei electrice. Localitățile comunei sunt racordate la LEA 20kV prin 10 posturi de transformare.

Se propune deasemenea și dezvoltarea rețelei de telefonie.

2.9. Probleme de mediu

În comuna Pănet protecția mediului este afectată prin:

- depozitarea neamenajată și neautorizată a deșeurilor, de obicei pe malurile pâraurilor, lângă drumuri, în păduri, etc. și reprezintă o sursă de poluare a solului, apei și atmosferei

Se interzice depozitarea în continuare. Se propune crearea unor rampe special amenajate pentru depozitare temporală ecologică pentru fiecare localitate.

- inexistența sistemului de canalizare, care are efecte imediate de poluare prin evacuarea apelor menajere în pârauri

Dispoziții directe prevăzute prin PATJ Mureș pentru protecția mediului:

- lucrări de îmbunătățiri funciare și agrotehnice pentru creșterea potențialului productiv al solului
- prevenirea și combaterea eroziunii
- terasarea terenurilor în pantă
- plantarea de fâșii de protecție la ape curgătoare, ariilor degradate sau cu alunecări de teren

În aceste zone se interzice ocuparea terenului cu construcții industriale și orice activitate producătoare de poluare.

Monumente istorice și de arhitectură, situri istorice

Monumentele istorice sunt înscrise pe lista monumentelor și siturilor istorice, validată de Comisia Națională a Monumentelor, Ansamlurilor și Siturilor Istorice din anul 1992.

Orice monument istoric are o zonă de protecție.

Pentru mediul rural este stabilită o rază de 200 m în intravilan și 500 m în afara localităților.

Pe teritoriul comunei Pănet se găsesc următoarele monumente și situri istorice înscrise pe lista monumentelor:

Monumente:

- în satul Pănet - castel din mijlocul sec. XVIII.
- biserica de lemn din anul 1740 (Sf. Arhangheli) cu turnul de clopotniță din anul 1848
- Poarta de lemn a bisericii reformate din anul 1787
- în satul Cuieșd - Biserica reformată din sec. XVII. cu turn din anul 1800
- în satul Hărțău - Biserica reformată din sec. XIII cu turn din anul 1818
- Biserica de lemn din 1824 (Sf. Arhangheli)

Situri arheologice:

- în satul Sîntioana de Mureș - sunt situri istorice, fără localizare:
 - tezaur de dinari romani cu monede eşalonate până la Marcus Aurelius
 - cetatea de Cioc – Csákvára – punct situat între pâraiele Fânați și Detunata
 - „Dealul bisericii” urme de epoca bronzului
- în satul Berghia - fragmente cuamice Sighișoara – Wietenburg fără precizare topografică
- în satul Cuieșd - punct „Cetatea Crucii” la nord-vest de localitate cu urme de fortificații – neprecizat
- în satul Hărțău - punct „Bontă” situat la vest de sat cu fragmente cuamice de epocă neprecizată
- în satul Pănet - așezare dintr-o fază a epocii bronzului situată la vest de comună, pe malul drept al pârâului Cuieșd – neprecizată

Obiectivele sau activitățile care pot să afecteze valoarea monumentelor prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii speciale, avizate și aprobate conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural de interes național sau local, se va face cu avizul Ministerului Culturii.

Concluzii și măsuri

Administrația publică locală a comunei Pănet are sarcina de a găsi surse de finanțare pentru întocmirea studiilor de specialitate, de a sprijini micii investitori în intenția lor de dezvoltare sau promovarea noilor investiții, de a urmări realizarea acestora până la finalizare.

a.) Localitatea PĂNET, centrul administrativ al comunei Pănet

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

1.1. Cadrul natural

Localitatea este așezată în valea pârâului Cuieșd, pe o altitudine între 325m și 425m.

Relieful localității este variat, caracterizat prin văi și coline domoale.

În localitatea Pănet o treime din fondul construit se află pe partea stângă a pârâului Cuieșd restul construcțiilor pe partea dreaptă.

Localitatea s-a dezvoltat în mare parte de-a lungul drumului județean D.J. 154 F, are o formă alungită în direcția nord-sud. Are o zonă mai plană așezată de-a lungul pârâului Cuieșd. Loturile de case sunt înșiruite de-a lungul celor două străzi principale paralele cu pârâul, de unde se ramifică câteva străzi care leagă străzile principale.

1.2. Relații în teritoriu

Localitatea Pănet are un amplasament avantajos în teritoriu, fiind aproape de municipiul Tg. Mureș la o distanță de 11 km și un amplasament central în comună față de celelalte localități aparținătoare comunei.

1.3. Potențialul economic

1.3.1. Activități de tip industrial și depozitare

În localitatea Pănet funcționează următoarele unități de producție de tip industrial:

- Moară
- Țesătorie
- Țesătorie de bumbac S.C. „KELEV TRANS” S.R.L.
- Depozit de mobilă
- Fabrica de produse lactate S.C. „THEREZIA” PROD COM S.R.L.

1.3.2. Activități de tip agricol

În localitatea Pănet agricultura constă în cultivarea plantelor și creșterea animalelor ce se practică în sistem particular.

În Pănet se găsesc următoarele unități:

- Uscătoarea de tutun
- Construcții agricole în nordul localității

1.4. Populația

1.4.1. Numărul și evoluția populației

Conform datelor furnizate, evoluția populației localității Pănet se prezintă în felul următor:

	Recens. 1956	Recens. 1966	1971	Recens. 1992	2002
Total comuna Pănet	5733	5957	6123	5995	5973
din care: Pănet	2123	2214	2258	2383	2308

Începând cu anul 1966, numărul populației a crescut, iar între anii 1992 și 2002 se prezintă o ușoară scădere, din cauza plecărilor din localitate a tinerilor și sporul natural negativ al populației (îmbătrânirea populației).

1.5. Asigurare cu locuințe

Numărul locuințelor în prezent în localitatea Pănet este 790 iar numărul gospodăriilor este 863.

Indici rezultați la nr. locuitori:

- 2,92 persoane/locuință
- 2,67 persoane/gospodăria

Din punctul de vedere al stării construcțiilor, situația existentă se prezintă astfel:

- stare bună: 30 %
- stare mediocră: 60%
- stare rea sau insalubre: 10%

Majoritatea caselor în stare bună se găsesc în centrul localității și de-a lungul drumului principal (D.J. 154 F).

Marea majoritate a caselor sunt construite din cărămidă, șarpantă din lemn, învelitoare de țiglă. Regimul de înălțime este parter, parter și etaj sau mansardă, în centrul localității școala generală și blocul de locuit are P+2.

1.6. Circulația

Strada principală a localității Pănet se suprapune cu drumul județean D.J. 154 F până în centrul localității, drumul este asfaltat, modernizat până la primărie, de acolo este pietruit. Celelalte străzi sunt pietruite sau din pământ. Trotuare sunt de-a lungul drumului principal și lângă câteva străzi. Sunt străzi fără trotuare sau fără șanțuri de scurgere.

Lipsește plantațiile de aliniament, locurile de parcare.

Se propune modernizarea străzilor, executarea trotuarelor și plantarea străzilor principale.

Localitatea este asigurată cu transport în comună, pornind din Tg. Mureș.

1.7. Zone funcționale

1.7.1. Zona de instituții publice și servicii

Dotările majore sunt amplasate în centrul localității:

- primăria
- cămin cultural
- școala generală
- dispensar uman
- unități alimentare și de alimentație publică
- oficiu PTT
- poliție
- grădinița de copii

În localitatea Pănet funcționează și alte dotări care sunt dispersate: dispensar veterinar, Unita S.A. Asigurări și câteva magazine și prestări de servicii în case particulare, casă de rugăciune.

Tot în centrul localității sunt amplasate biserica reformată cu poarta de lemn, biserica de lemn (ortodoxă) și biserica ortodoxă.

În localitatea Pănet sunt trei monumente istorice:

- 1) castel (actualul dispensar uman) – din mijlocul sec. XVIII.
- 2) Biserica de lemn care se află în partea vestică a localității lângă cimitirul ortodox – a fost construită în anul 1740 cu turnul de clopotniță din anul 1848
- 3) Poarta de lemn a bisericii reformate din anul 1787, făcută din lemn de esență tare. Este decorată bogat cu motive populare secuiești. Ornamentele sculptate original au fost și pictate în diferite culori.

Lângă satul Pănet există sit arheologic – neprecizată dintr-o fază târzie a epocii bronzului situată la vest de comună, pe malul drept al pârâului Cuieșd.

1.7.2. Zona de locuit

Principala funcțiune a localității este cea de locuire, astfel majoritatea suprafețelor construite sunt ocupate de zona de locuit. Majoritatea caselor sunt în stare bune și mediocre.

Pe partea nordică a localității, este o zonă cu pericolul de inundație pe malul pârâului Cuieșd între casele cu nr. 148 și 162.

1.7.3. Zona de producție

În localitate sunt 2 zone de producție. În nordul localității se află construcții agricole și uscătoriam de tutun. Pe partea sudică a localității se află depozit de mobilă, țesătoria de bumbac S.C. „KELEV” TRANS S.R.L. țesătorie.

Pe partea vestică a localității funcționează o fabrică de produse lactate a S.C. „THEREZIA” PROD COM S.R.L., iar pe partea estică o moară.

1.7.4. Zona verde de agrement și sport

Există un teren de sport în centrul localității. Lipsesc spațiile plantate pentru odihnă și agrement și plantațiile de-a lungul drumurilor principale.

1.7.5. Zona gospodăriei comunale

Această zonă este reprezentată de cele 2 cimitire ale localității, care se află pe partea vestică a localității și de stație reglare gaz în centrul localității.

Cimitirele sunt amplasate lângă zona de locuit, de aceea necesită o zonă de protecție sanitară.

1.8. Echipare tehnico-edilitare

Localitatea Pănet este alimentată cu gaz metan și este electrificată prin LEA 20kV prin 4 posturi de transformare.

Localitatea Pănet nu dispune de o instalație centralizată pentru alimentarea cu apă. Gospodăriile sunt alimentate cu apă din fântâni din care 90% sunt potabile, restul nu.

Localitatea nu dispune de rețea de canalizare. Canalizarea se rezolvă prin fose septice amplasate în curți.

Apele pluviale sunt colectate prin șanțuri deschise, care sunt de-a lungul drumurilor (în unele locuri lipsesc, apele meteorigice curg pe drumuri) și se varsă în văi, în pârauri.

1.9. Protecția mediului

Protecția mediului este afectată prin:

- inexistența sistemului de alimentare cu apă și canalizare, care are efecte imediate de poluare a apelor subterane și de suprafață prin evacuarea apelor uzate în locuri neadecvate
- inexistența cimitirului de animale
- inexistența zonei de protecție sanitară în jurul cimitirelor

- depozitarea gunoaielor și a deșeurilor temporar se face în groapa de gunoi care se află în sud-estul localității

1.10. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente, se constată următoarele disfuncționalități (vezi pl. nr. 2):

- străzi nemodernizate cu îmbrăcăminte din pământ
- lipsa trotuarelor și a șanțurilor de-a lungul străzilor
- suprapunerea circulației de tranzit în circulația locală (strada principală)
- lipsa cimitirului de animale
- monumente istorice cu valori de patrimoniu cultural și istoric, neprotejate
- lipsa sistemului de alimentare cu apă și canalizare.

1.11. Necesități și opțiuni ale populației

- respectarea dreptului de proprietate și vecinătate
- asigurare fond de construit conform normativelor sanitare în vigoare, protejarea fondului de locuit existent
- asigurare cu utilități pentru întreaga localitate
- dezvoltarea infrastructurii prin înființarea rețelei de alimentare cu apă și canalizare, a rețelei telefonice
- modernizarea străzilor existente
- crearea locurilor de muncă

2. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

2.1. Evoluția posibilă, priorități

Se prevede dezvoltarea în continuare a localității Pănet, prin reglementarea construirii clădirilor, stimularea serviciilor și prestărilor către populație, dar mai ales dezvoltarea infrastructurii, ridicarea gradului de urbanizare a localității, dezvoltarea turismului rural.

2.2. Dezvoltarea activității economice

Având în vedere că marea majoritate a terenurilor sunt în proprietate particulară, se propune dezvoltarea, industrializarea, modernizarea agriculturii.

Totodată se propune înființarea unităților mici de producție, cu investiții mici, fără echipări tehnice, speciale și cu activități nenocive.

2.3. Evoluția populației

Prin îmbunătățirea condițiilor de trai, localitatea poate fi atractivă fie că le oferă condiții generale de viață și mai ales de locuit ce corespund nevoilor oamenilor. Astfel estimăm o creștere lentă a populației în următorii 5-10 ani, ajungând la un număr de cca 2500 locuitori.

	Existent 2002	Propus 2012
Total comuna Pănet	5973	6450
din care Pănet	2308	2500

2.4. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului

Intravilanul existent al localității Pănet a fost stabilit în anul 1992 de către proiectantul proiectantului (S.C. Proiect S.A.) și organele locale din comună, aprobat de Comisia de Avizare a Consiliului Local și avizat la Consiliul Județean Mureș.

Intravilanul nou propus (modificare) s-a executat în anul 2002 de către proiectantul S.C. PARTNER INNE SERV S.R.L., împreună cu organele comunale, luând în considerare opțiunile locale.

- extinderea zonei de locuit pe partea nordică a localității, pe ambele părți a drumului principal
- extinderea zonei de locuit pe partea nord-vestică a localității lângă case cu nr. 279 – 281 și lângă casa cu nr. 330
- extinderea zonei de locuit, pe partea vestică între nr. 518-519
- extinderea zonei de locuit pe partea sudică a localității
- extinderea zonei de producție atât pe partea sudică cât și pe partea nordică a localității
- rezolvarea alimentării cu apă, canalizare
- modernizarea străzilor

Zonele funcționale vor fi determinate în funcție de activitățile dominante aferente suprafețelor respective de teren.

2.4.1. Zona de locuit

Zona de locuit existentă se menține în intravilanul nou propus, cu posibilități de extindere în care se propun lotizări cu case unifamiliale, construite pe parter sau parter și etaj pe baza unui P.U.D. sau P.U.Z.

2.4.2. Zona instituțiilor publice și servicii

Dotările existente se mențin pe terenul lor actual. Dotări noi nu se propun.

Se propune o zonă de protecție de 200 m în jurul monumentelor: biserica de lemn, poarta de lemn a bisericii reformate, castel. Se propune protejarea monumentelor.

În aceste zone orice obiectiv sau activitate care poate să afecteze valoarea monumentelor, prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii speciale, avizate și aprobate de Direcția monumentelor istorice din județ.

2.4.3. Zona de producție

Zonele de producție se mențin. Se propune extinderea zonei lângă uscătoria de tutun și în zona sudică a localității, lângă depozitul de mobilă și țesătoria de bumbac.

Se propune înființare unei fâșii verzi de protecție, cu plantații înalte între zona de locuit și de producție.

2.4.4. Zona verde de agrement și sport

Se propune dotarea terenului de sport cu grup sanitar, vestiare, loc de parcare etc.

Se propun plantații înalte de-a lungul străzilor.

2.4.5. Zona circulației și a transporturilor

Străzi noi se propun în zone rezervate pentru locuințe. Se propune modernizarea, lărgirea străzilor existente. Se propune înființarea trotuarelor de-a lungul străzilor unde nu există, amenajarea locurilor de parcare în centrul localității.

2.4.6. Echiparea tehnico-edilitară

Se propune întocmirea unui studiu de specialitate pentru un sistem centralizat de apă potabilă și canalizare.

Se propune extinderea rețelei electrice, a gazului metan, a telefoniei în zonele noi propuse.

2.4.7. Zona gospodăriei comunale

Cimitirele existente se mențin.

Se propune o rază de protecție sanitară de 50m în jurul incintei, în care nu se aprobă captarea apelor potabile.

Se propune înființarea unei zone pentru cimitirul de animale, conform normelor sanitare în vigoare, cu o rază de protecție minimă de 200m.

3. FORMA DE PROPRIETATE A TERENURILOR (planșa nr. 4)

În localitatea Pănet, forma de proprietate dominantă asupra terenurilor o constituie proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Loturile cu case și libere, neconstruite se află în proprietatea privată a populației, redobândite în urma aplicării prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar.

În proprietatea privată a primăriei sunt terenurile ocupate de:

- școala generală, grădinița de copii
- primărie
- dispensarul uman
- poliție
- teren de sport
- dispensar veterinar

Terenurile aparținând domeniului public sunt:

- de interes județean – traseul drumului județean (până la primărie)
D.J. 154 F
- de interes local – terenurile ocupate de străzile locale, zona ocupate de pârâuri, cămin cultural

Schimbările de proprietate pot fi efectuate prin act de vânzare-cumpărare, între persoane fizice sau între persoane fizice și juridice.

4. BILANȚ TERITORIAL AL LOCALITĂȚII PĂNET

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN
1. Locuințe și funcțiuni complementare	106.65	67.67	108.72	62.26
2. Unități industriale / depozitare	3.04	1.93	3.44	1.97
3. Unități agro-zootehnice	1.94	1.23	1.94	1.11
4. Instituții și servicii de interes public	1.87	1.19	2.19	1.25
5. Căi de comunicație și transport				
din care: rutier	20.25	12.25	20.80	11.92
feroviar	-	-	-	-
6. Spații verzi, sport, agrement, protecție	2.68	1.70	5.94	4.40
7. Construcții tehnico-edilitar	-	-	-	-
8. Gospodărie comunală, cimitire	3.84	2.11	3.88	2.21
9. Terenuri libere	13.40	8.50	23.26	13.32
10 Ape, terenuri neproductive	4.45	2.82	4.45	2.55
TOTAL INTRAVILAN	157.60	100.00	174.62	100.00

b.) Localitatea BERGHIA

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

1.1. Cadrul natural

Localitatea Berghia se află pe partea sud-vestică a comunei, în valea pârâului Berghia, străbătută de drumul județean D.J. 152 A – Tg. Mureș-Band și calea ferată îngustă Tg. Mureș-Bnad, momentan suspendată.

Localitatea este situată pe o altitudine între 320 și 350m. Localitatea are o formă alungită de-a lungul drumului județean și s-a format pe terasa mijlocie a râului Mureș.

1.2. Relații în teritoriu

Datorită poziției geografice localitatea s-a dezvoltat de-a lungul drumului județean D.J. 152 A la 6km de la centrul de comună Pănet și cca 11km de la municipiul Tg. Mureș.

Localitatea are așezare excentrică în teritoriul administrativ al comunei pe partea sud-vestică.

1.3. Potențialul economic

1.3.1. Activități de tip agricol

În localitatea Berghia funcția predominantă este cea agricolă, care constă în cultivarea plantelor și creșterea animalelor, ce se practică în sistem particular.

În localitate se găsesc următoarele unități:

- depozite, birouri S.C.P.P.
- stație de mașini agricole
- ferma zootehnică nr. 3 – construcții agricole
- atelier mecanic
- construcții zootehnice

1.4. Populația

1.4.1. Numărul și evoluția populației

Conform datelor furnizate, evoluția populației localității Berghia se prezintă în felul următor:

	Recens. 1956	Recens. 1966	1971	Recens. 1992	2002
Total comuna	5733	5957	6123	5995	5973
din care: Berghia	1168	1353	1360	1209	1236

Începând cu anul 1971, numărul populației localității a început să scadă din cauza plecărilor tineretului, precum și din cauza îmbătrânirii populației..

Între anii 1992 și 2002 se prezintă o creștere ușoară.

Raportul între sexul masculin și feminin se prezintă în felul următor după datele recensământului din 1992.

Localitatea	Total	Masculin	Feminin
Berghia	1209	601	608

1.5. Asigurare cu locuință

Localitatea Berghia totalizează 386 locuințe, nr. gospodăriilor este 419.

Indici rezultați la nr. locuitori (1236):

- 3,20 persoane/locuință
- 2,95 persoane/gospodărie

Din punct de vedere al stării construcțiilor, situația existentă se prezintă astfel:

- stare bună: 25%
- stare mediocră: 60%
- stare rea: 15%

Casele mai rele se află în partea sud-vestică a localității, iar casele noi (bune) în centrul localității lângă drumul județean.

1.6. Circulația

Strada principală a localității Berghia se suprapune drumului județean D.J. 152 A. Drumul este modernizat, asfaltat, în stare bună, parțial cu trotuar. Din acest drum se ramifică străzile locale. Aceste străzi sunt pietruite sau din pământ. Lipsesc plantațiile de aliniament, în câteva străzi trotuarele, locuri de parcare. Prin localitate trece linia ferată îngustă Tg.Mureș – Band cu gara Berghia momentan suspendată.

1.7. Zone funcționale

1.7.1. Zona de instituții publice și servicii

Dotările majore sunt amplasate în centrul localității și anume: școala generală, cămin cultural, școala elementară, magazin universal, bufet, grădiniță de copii, dispensar medical. În localitate încă funcționează câteva dotări comerciale, de alimentație publică în case particulare.

Sunt două biserici: reformată și ortodoxă, și o casă de rugăciune.

1.7.2. Zona de locuit

Localitatea Berghia are o formă alungită, este așezată de-a lungul drumului județean D.J. 152 A.

Principala funcțiune a localității este cea de locuire, astfel majoritatea suprafețelor sunt ocupate de case de locuit. În partea nord-vestică a localității sunt două grupări de case, iar pe partea sud-vestică o casă izolată.

1.7.3. Zona de producție

În localitate sunt 2 grupări de unități agricole. Una se află pe partea vestică a localității: atelier mecanic și construcții zootehnice, cealaltă pe partea sud-estică a localității, lângă drumul principal (D.J.152A) și este formată din depozite, birouri SCPP, stație de mașini agricole și construcții agricole a fermei zootehnice nr.3.

1.7.4. Zona verde de agrement și sport

Localitatea nu are teren de sport amenajat. Lipsesc spațiile plantate pentru agrement și odihnă.

1.7.5. Zona gospodăriei comunale

Această zonă este reprezentată de cimitir, care este situată pe partea vestică a localității, izolat.

1.8. Echipare tehnico-edilitară

Localitatea este alimentată cu gaz metan și de energie electrică prin LEA 20kV cu 3 posturi de transformare.

Localitatea nu dispune de o instalație centralizată pentru alimentare cu apă și canalizare.

Locuitorii folosesc apa din fântâni, deasemenea folosesc latrine uscate sau vindanjabile.

Apele pluviale sunt colectate prin șanțuri deschise de-a lungul drumurilor și se varsă în pârâuri.

1.9. Protecția mediului

Protecția mediului este afectată prin:

- inexistența sistemului de alimentare cu apă și canalizare
- depozitarea neamenajată și neautorizată a deșeurilor
- inexistența cimitirului de animale autorizată
- inexistența zonei de protecție sanitară în jurul cimitirului

1.10. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente se constată următoarele disfuncționalități (planșa nr. 5)

- străzi nemodernizate, cu îmbrăcăminte de pământ
- lipsa trotuarelor, șanțurilor de-a lungul străzilor, a plantațiilor de-a lungul străzilor principale
- suprapunerea circulației de tranzit cu circulația locală
- lipsa platformei pentru depozitarea temporară a gunoaielor
- lipsa cimitirului de animale
- lipsa terenului de sport și de agrement amenajat cu dotări
- lipsa sistemului de alimentare cu apă și canalizare

1.11. Necesități și opțiuni ale populației

- respectarea dreptului de proprietate și vecinătate
- asigurare cu fond de construit, conform normativelor sanitare în vigoare, protejarea fondului de locuit existent
- asigurare cu utilități pentru întreaga localitate
- dezvoltarea infrastructurii prin înființarea rețelei de alimentare cu apă și canalizare, a rețelei de telefonie
- modernizarea străzilor existente
- crearea de noi locuri de muncă

2. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

2.1. Evoluția posibilă, priorități

Se prevede dezvoltarea în continuare a localității Berghia, prin reglementarea construirii clădirilor, stimularea serviciilor și prestărilor către populație, mai ales dezvoltarea infrastructurii, ridicarea gradului de urbanizare a localității.

2.2. Dezvoltarea activității economice

Având în vedere că marea majoritate a terenurilor se află în proprietate particulară, se propune dezvoltarea, modernizarea, industrializarea agriculturii.

Totodată se propune înființarea unor unități mici de producție, cu investiții mici, fără echipări tehnice speciale și cu activități nenocive.

2.3. Evoluția populației

Prin îmbunătățirea condițiilor de trai, prin dezvoltarea infrastructurii, prin crearea de locuri noi de muncă se poate stimula reînnoirea în localitate a celor plecați, mai ales a tinerilor. Astfel estimăm o creștere lentă a populației în următorii 5-10 ani, ajungând la un număr de 1350 locuitori.

	Existent 2002	Propus 2012
Total comuna	5973	6450
din care Berghia	1236	1350

2.4. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului

În prezent nu există un intravilan stabilit pentru localitatea Berghia. Intravilanul propus s-a executat în anul 2002 de către proiectantul S.C. PARTNER INNE SERV S.R.L., împreună cu organele comunale, aprobat de Comisia de Avizare a Consiliului Local și avizate la Consiliul Județean Mureș.

Zonele funcționale vor fi determinate în funcție de activitățile dominante aferente suprafețelor respective de teren.

2.4.1. Zona de locuit

Zona de locuit existentă se menține în intravilanul propus cu posibilități de extindere, în care se propun lotizări cu case de locuit unifamiliale, construite cu parter sau parter și etaj pe baza unui P.U.D. sau P.U.Z.

Lotizări noi se propun în următoarele zone:

- la intrare în localitate dinspre Tg. Mureș
- în centru localității lângă calea ferată îngustă
- pe partea vestică a localității
- la ieșire din localitate, în partea nordică

2.4.2. Zona instituțiilor publice și servicii

Dotările existente se mențin pe amplasamentul lor actual. Se propune renovarea lor, dacă este necesar. Dotări noi nu se propun.

2.4.3. Zona de producție

Zonele de producție se mențin pe amplasamentul lor actual. Se propune înființarea unei fâșii verzi de protecție cu plantații înalte, între zona de locuit și

zona de producție, care se află la intrare în localitate dinspre Tg. Mureș, pe partea estică a localității.

2.4.4. Zona verde de agrement și sport

Se propun plantații lângă străzile principale și crearea unui parc de agrement și odihnă.

2.4.5. Zona circulației și a transporturilor

Se propune modernizarea, lărgirea străzilor existente, înființarea trotuarelor de-a lungul străzilor unde nu este, amenajarea locurilor de parcaje în centrul localității.

În zona căii ferate înguste trebuie respectată o fâșie de protecție pe ambele părți (2x100m).

2.4.6. Echipare tehnico-edilitară

Se propune întocmirea unui studiu de specialitate pentru alimentarea cu apă potabilă și canalizare centralizată a localității Berghia.

Se propune o fâșie de protecție pentru LEA 20kV (2x5m). Se propune lărgirea rețelei de gaz metan, electrice și a telefoniei în zonele noi propuse.

2.4.7. Zona gospodăriei comunale

Se propune o rază de protecție sanitară de 50m în jurul cimitirului.

Se propune înființarea unei zone pentru cimitirul de animale, conform normelor sanitare în vigoare, cu o rază minimă de protecție de 200m.

3. FORMA DE PROPRIETATE A TERENURILOR

În localitatea Berghia, forma de proprietate dominantă asupra terenurilor o constituie proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Loturile de case sau libere neconstruite se află în proprietatea privată a populației, redobândite în urma aplicării prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar.

În proprietatea privată a primăriei sunt terenurile ocupate de:

- școala generală, școala elementară, grădinița de copii, dispensar uman, magazin universal, bufet.

Terenurile aparținând domeniului public sunt:

- de interes național – zona căii ferate înguste
- de interes județean – traseul drumului județean D.J. 152 A
- de interes local – terenurile ocupate de străzile locale, a căminului cultural, zona ocupată de pârauri

Schimbările de proprietate pot fi efectuate prin acte de vânzare-cumpărare, între persoane fizice sau între persoane fizice și juridice

4. BILANȚ TERITORIAL AL LOCALITĂȚII BERGHIA

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN
1. Locuințe și funcțiuni complementare	64.03	-	64.39	64.66
2. Unități industriale / depozitare	-	-	-	-
3. Unități agro-zootehnice	7.42	-	7.42	7.45
4. Instituții și servicii de interes public	2.25	-	2.25	2.26
5. Căi de comunicație și transport	10.00	-	10.15	10.19
din care: rutier	9.30	-	9.45	9.49
feroviar	0.70	-	0.70	0.70
6. Spații verzi, sport, agrement, protecție	1.86	-	2.20	2.21
7. Construcții tehnico-edilitar	-	-	-	-
8. Gospodărie comunală, cimitire	2.02	-	2.02	2.03
9. Terenuri libere	6.30	-	7.65	7.68
10 Ape, terenuri neproductive	3.50	-	3.50	3.52
TOTAL INTRAVILAN	-	-	99.58	100.00

c.) Localitatea CUIEȘD

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

1.1. Cadrul natural

Localitatea Cuieșd se află pe partea cea mai nordică a comunei Pănet, etse traversată de pârâul Cuieșdului.

Localitatea are o formă alungită, străbătută de drumul comunal D.C. 135, are o altitudine între 350m-450m.

1.2. Relații în teritoriu

Datorită poziției geografice, localitatea s-a dezvoltat de-a lungul drumului comunal D.C. 135, la 2km de la Hărțau și la 5km de la reședință de comună Pănet. Este ultima localitate de pe D.C. 135.

1.3. Potențialul economic

1.3.1. Activități de tip agricol

Localitatea Cuieșd are funcțiune agricolă, care constă în cultivarea plantelor și creșterea animalelor, ce se practică în sistem particular.

1.4. Populația

1.4.1. Numărul și evoluția populației

Conform datelor furnizate de la Direcția statistică și de la comună, evoluția populației Cuieșd se prezintă în felul următor:

	Recens. 1956	Recens. 1966	1971	Recens. 1992	2002
Total comună	5733	5957	6123	5995	5973
din care Cuieșd	736	700	770	710	766

Din datele reiese că după 1971 numărul populației localității scade, din cauza plecărilor tinerilor și a îmbătrânirii populației. Între anii 1992 și 2002 stagnează numărul populației.

Raportul între sexul masculin și feminin, după datele statistice din 1992, se prezintă astfel:

Localitatea	Total	Masculin	Feminin
Cuieșd	710	370	340

1.5. Asigurare cu locuințe

Localitatea Cuișd totalizează 199 locuințe și 230 gospodării.

Indici rezultați la nr. locuitori (766)

- 3.85 persoane/locuință
- 3.33 persoane/gospodării

Starea construcțiilor în prezent se prezintă astfel:

- stare bună: 30%
- stare mediocră: 60%
- stare rea: 10%

Casele noi se găsesc mai ales pe partea sudică, la intrare în localitate și câteva în centrul localității.

1.6. Circulația

Strada principală a localității se suprapune cu drumul comunal D.C. 135. Drumul este împietruit, în stare mediocră. Din acest drum se ramifică câteva străzi laterale care au îmbrăcăminte din pământ.

Lipsește plantațiile de aliniament, lângă străzi trotuarele, locurile de parcare.

1.7. Zone funcționale

1.7.1. Zona de instituții publice și servicii

În localitatea sunt câteva dotări răsfirate: școala elementară, grădinița și punctul sanitar (în aceeași clădire) în centrul localității. În sudul localității se află magazinul mixt, școala generală I.-VIII. clase, grădinița (în aceeași clădire), sediu PRO REGIO.

În centrul localității este o biserică reformată, monument istoric, din începutul secolului XVII – turnul bisericii din anul 1800.

La nord-vest de satul Cuișd există un sit arheologic „Cetatea Crucii” cu urme de fortificații.

1.7.2. Zona de locuit

Principala funcțiune a localității este cea de locuire, cu excepția câtorva clădiri, suprafețele construite sunt ocupate de locuințe.

1.7.3. Zona de producție

În localitate nu există o zonă de producție propriu-zisă. Locuitorii se ocupă cu agricultura și cu creșterea animalelor, în sistem particular.

1.7.4. Zona verde de agrement și sport

Localitatea nu are o zonă amenajată pentru agrement și odihnă.

1.7.5. Zona gospodărie comunală

Această zonă include cimitirul localității, care se află pe partea sud-estică a localității, lângă zona de locuit, de aceea necesită o zonă de protecție sanitară.

1.8. Echipare tehnico-edilitară

Localitatea Cuieșd este electrificată prin LEA 20kV cu 2 posturi de transformare. Încălzirea se face cu gaz metan. Localitatea nu are instalație centralizată de apă potabilă și canalizare.

Gospodăriile sunt alimentate cu apă din fântâni, folosesc latrine uscate sau vidanjabile.

Apele pluviale sunt colectate prin șanțuri deschise de-a lungul drumurilor și se varsă în pârâuri.

1.9. Protecția mediului

Protecția mediului este afectată prin:

- inexistența sistemului de alimentare cu apă și canalizare
- depozitarea neamenajată și neautorizată a deșeurilor
- inexistența cimitirului de animale autorizată
- inexistența zonei de protecție sanitară în jurul cimitirului

1.10. Disfuncționalități

În urma analizării situației existente, se constată următoarele disfuncționalități:

- străzi nemodernizate, cu îmbrăcăminte de pământ
- lipsa trotuarelor, a șanțurilor de-a lungul străzilor, a plantațiilor de-a lungul străzii principale
- lipsa platformei pentru depozitarea temporară a gunoaielor
- lipsa cimitirului de animale
- lipsa terenului de agrement și sport amenajat
- lipsa sistemului de alimentare cu apă și canalizare

1.11. Necesități și opțiuni ale populației

- respectarea dreptului de proprietate și vecinătate
- protejarea fondului de locuit existent și asigurare cu nou fond de construit, conform normativelor sanitare în vigoare
- asigurare cu utilități pentru întreagă localitate
- dezvoltarea infrastructurii, a rețelei de telefonie
- modernizarea străzilor existente
- crearea locurilor de muncă.

2. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

2.1. Evoluția posibilă, priorități

Se prevede dezvoltarea în continuare a localității Cuieșd, prin reglementarea construcțiilor, stimularea serviciilor către populație, ridicarea gradului de urbanizare a localității.

2.2. Dezvoltarea activității economice

Având în vedere că marea majoritate a terenurilor sunt în proprietate privată, se propune dezvoltarea, industrializarea, modernizarea agriculturii.

Totodată se propune înființarea unor unități mici de producție, pentru crearea de noi locuri de muncă, cu investiții mici, cu activități nenocive.

2.3. Evoluția populației

Prin îmbunătățirea condițiilor de trai, prin dezvoltarea infrastructurii, crearea locurilor noi de muncă va fi tentantă mai ales tinerilor să rămână în localitate sau să revină cei plecați din localitate. Astfel estimăm o creștere lentă a populației în următorii 5-10 ani.

	Existent 2002	Propus 2012
Total comuna	5973	6450
din care Cuieșd	766	800

2.4. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului

În prezent localitatea Cuieșd nu are intravilan stabilit. Intravilanul propus s-a stabilit de către proiectantul S.C. PARTNER INNE SERV S.R.L. împreună cu organele comunale, aprobat de comisia de Avizare a Consiliului Local și avizat la Consiliul Județean Mureș.

Zonele funcționale vor fi determinate în funcție de activitățile dominante, aferente suprafețelor respective de teren.

2.4.1. Zona de locuit

Zona de locuit existentă se menține în intravilanul propus, cu posibilități de extindere, în care se propun lotizări cu case de locuit unifamiliale, construite cu parter sau parter și etaj pe baza unui P.U.D. sau P.U.Z.

Lotizări noi se propun pe partea sudică a localității, la intrare dinspre Hărțău.

2.4.2. Zona instituțiilor publice și servicii

Dotările existente se mențin pe amplasamentul lor actual. Dotări noi nu se propun.

2.4.3. Zona de producție

Zona de producție propriu zisă nu există. Se propune înființarea unor unități mici de producție, nenocive.

2.4.4. Zona verde de agrement și sport

Se propun plantații lângă strada principală și crearea unui parc de agrement și odihnă.

2.4.5. Zona circulației și a transporturilor

Se propune modernizarea, lărgirea străzilor, unde este necesar, amenajarea locurilor de parcaje în centrul localității.

Se propune o zonă de protecție de 200m în jurul bisericii reformate – monument istoric și protejarea lui. În această zonă orice obiectiv sau activitate, care poate să afecțeze valoarea monumentului, prin natura, dimensiunile și amplasarea lor, necesită studii de specialitate, avizate și aprobate de Direcția monumentelor istorice din județ.

2.4.6. Echipare tehnico-edilitară:

Se propune întocmirea unui studiu de specialitate pentru un sistem centralizat de apă potabilă și canalizare. Se propune extinderea rețelei de gaz metan, electrice și de telefonie, în zona propusă pentru lotizări.

2.4.7. Zona gospodărie comunală

Cimitirul existent se menține. Fiind lângă zona de locuit, se propune o rază de protecție sanitară, de 50m, în jurul cimitirului, în care nu se aprobă captarea apelor potabile.

Se propune o zonă pentru cimitirul de animale, conform normelor sanitare în vigoare.

3. FORMA DE PROPRIETATE A TERENURILOR

În localitatea Cuișd forma de proprietate dominantă asupra terenurilor o constituie proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

Loturile cu case sau libere se află în proprietatea privată a populației, redobândite în urma aplicării prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar.

În proprietatea primăriei sunt terenurile ocupate de școala elementară cu grădinița și dispensar uman, de școala generală cu grădinița, de magazin mixt.

Terenurile aparținând domeniul public sunt:

- de interes local – terenurile ocupate de străzile locale, zona ocupată de pârâuri.

Schimbările de proprietate pot fi efectuate prin actul de vânzare-cumpărare între persoane fizice sau între persoane fizice și juridice.

4. BILANȚ TERITORIAL AL LOCALITĂȚII CUIEȘD

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN
1. Locuințe și funcțiuni complementare	34.40	-	33.59	66.70
2. Unități agro-industriale	1.00	-	1.00	1.98
3. Instituții și servicii de interes public	0.90	-	0.90	1.79
4. Căi de comunicație și transport din care - rutier	7.29	-	7.65	15.19
5. Spații verzi, sport, agrement, protecție	1.10	-	1.10	2.18
6. Construcții tehnico-edilitare	-	-	-	-
7. Gospodărie comunală, cimitire	2.22	-	2.22	4.42
8. Terenuri libere	0.75	-	2.20	4.37
9. Ape, terenuri neneconstruibile	1.25	-	1.70	3.37
TOTAL INTRAVILAN	-	-	50.36	100.00

d.) Localitatea HĂRTĂU

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

1.1. Cadrul natural

Localitatea Hărtău se află în valea pârâului Cuieșd, are o formă alungită, în direcția nord-sudică.

Localitatea s-a dezvoltat în mare parte de-a lungul drumului comunal D.C. 135, care trece spre localitate.

Localitatea se află la o altitudine între 325-350m.

1.2. Relații în teritoriu

Datorită poziției geografice, localitatea s-a dezvoltat de-a lungul drumului comunal D.C. 135, la 2,0km spre nord de Pănet, centru de comună și 2,0km spre nord de Cuieșd. Localitatea Hărtău se află pe partea nordică în teritoriul administrativ al comunei.

1.3. Potențialul economic

1.3.1. Activități de tip industrial și depozitare

În localitatea Hărtău nu este nici o activitate de tip industrial, funcționează un depozit de materiale de construcție și o țuicărie.

1.3.2. Activități de tip agricol

În localitate agricultura constă în cultivarea plantelor și creșterea animalelor ce se practică în sistem particular.

1.4. Populația

1.4.1. Numărul și evoluția populației

Conform datelor furnizate, evoluția populației localității Hărtău se prezintă în felul următor:

	Recens. 1966	1977	Recens. 1992	2002
Total comuna Pănet	5957	6239	5995	5973
din care: Hărtău	357	364	315	296

În localitatea Hărtău după anii 80, numărul populației a scăzut din cauza plecărilor din localitate a tinerilor din lipsa locurilor de muncă și a îmbătrânirii populației.

Raportul între sexul masculin și feminin se prezintă în felul următor după datele recensământului 1992: din 315 total, 172 sunt bărbați și 143 femei.

1.5. Asigurare cu locuințe

În localitatea Hărtău numărul locuințelor totalizează 125, numărul gospodăriilor este 108.

Indici rezultați la nr. locuitori:

- 2,36 persoane/locuință
- 2,74 persoane/gospodărie

Din punctul de vedere al stării construcțiilor, situația existentă se prezintă astfel:

- | | |
|-------------------|------|
| - stare bună: | 20 % |
| - stare mediocră: | 70% |
| - stare rea: | 10% |

Marea majoritate a caselor sunt construite din cărămidă, șarpantă din lemn, invelitoare de țiglă. Regimul de înălțime al construcțiilor este parter, unele parter și etaj sau mansardă.

1.6. Circulația

Strada principală a localității Hărtău se suprapune cu drumul comunal D.C. 135. Drumul este pietruit în stare destul de bună, parțial cu trotuar. Din acest drum se ramifică câteva străzi secundare. Aceste străzi sunt pietruite sau din pământ.

Lipsește plantațiile de aliniament și șanțurile de colectare a apelor pluviale.

Se propune modernizarea străzilor, executarea trotuarelor și plantarea străzilor principale.

Localitatea este asigurată cu transport în comun, cu autobuz cu ruta între municipiul Tg. Mureș și Cuieșd.

1.7. Zone funcționale

1.7.1. Zona de instituții publice și servicii

Majoritatea dotărilor existente sunt amplasate în zona centrală ca: cămin cultural, magazin mixt, bar, iar școala elementară pe partea sudică a localității.

Localitatea Hărtău are trei biserici, dintre care două sunt monumente istorice:

- biserica reformată din sec. XIII, turn cu clopotniță de lemn din 1818
- biserica ortodoxă de lemn din 1824 (Sf. Arhangheli)

În afara localității se află un sit arheologic: punct „Bonța”, situat la vest de sat, cu fragmente cuanice de epocă, neprecizat.

1.7.2. Zona de locuit

Localitatea Hărtău are o formă alungită, majoritatea caselor de locuit sunt amplasate pe ambele părți al drumului principal (D.C. 135). În partea nord-vestică a localității există un grup de 3 case de locuit, izolat, lângă drumul spre Mădăraș.

1.7.3. Zona de producție

În localitate nu funcționează nici o unitate de producție propriu zisă. Există un depozit de materiale de construcție, lângă căminul cultural și o țuicărie.

1.7.4. Zona verde de agrement și sport

În localitatea Hărtău nu există o zonă de agrement și sport amenajată.

1.7.5. Zona gospodăriei comunale, cimitire

Această zonă este reprezentată de cimitir, care este amplasată pe partea nord-vestică a localității. Deoarece se află aproape de zona de locuit, necesită o zonă de protecție sanitară.

1.8. Echipare tehnico-edilitare

Localitatea este alimentată cu gaz metan și de energie electrică prin LEA 20kV cu 1 post de transformare.

Localitatea nu dispune de o instalație centralizată pentru alimentarea cu apă și canalizare.

Locuitorii folosesc apa din fântâni și latrine uscate sau vindanjabile.

Apele pluviale sunt colectate prin șanțuri deschise, de-a lungul străzilor (la unele lipsesc) și se varsă în pârâul Cuieșd.

1.9. Protecția mediului

Protecția mediului este afectată prin:

- inexistența sistemului de alimentare cu apă și canalizare
- depozitarea neamenajată a deșeurilor
- inexistența cimitirului de animale autorizat
- inexistența zonei de protecție sanitară în jurul cimitirului

1.10. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente, se constată următoarele disfuncționalități:

- străzi nemodernizate cu îmbrăcăminte provizorie (pământ)
- lipsa trotuarelor, plantațiilor de aliniament la strada principală
- lipsa terenului de sport și de agrement amenajat
- lipsa platformei pentru depozitarea temporală a gunoiiului
- lipsa cimitirului de animale autorizată
- lipsa sistemului de alimentare cu apă și canalizare.

1.11. Necesități și opțiuni ale populației

- respectarea dreptului de proprietate și vecinătate
- protejarea fondului de locuit existent și asigurare fond de construit nou, conform normativelor sanitare
- asigurare cu utilități a localității
- dezvoltarea infrastructurii prin înființarea rețelei de alimentare cu apă și canalizare, a rețelei telefonice
- modernizarea străzilor
- crearea de noi locuri de muncă

2. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

2.1. Evoluția posibilă, priorități

Se poate prevedea dezvoltarea în continuare a localității Hărțău, prin reglementarea construirii clădirilor, stimularea serviciilor și prestărilor către populație, dar mai ales dezvoltarea infrastructurii, ridicarea gradului de urbanizare a localității.

2.2. Dezvoltarea activității economice

Având în vedere că marea majoritate a terenurilor sunt în proprietate particulară, se propune dezvoltarea, industrializarea, modernizarea agriculturii.

Pe lângă agricultură se propune înființarea unităților mici de producție, cu investiții mici, fără echipări tehnice speciale și cu activități nenocive.

2.3. Evoluția populației

Prin îmbunătățirea condițiilor de trai, prin rezolvarea infrastructurii se poate stimula reîntoarcerea în localitate a celor plecați, mai ales a tinerilor.

Astfel estimăm o creștere lentă a populației în următorii 5-10 ani, ajungând la un număr de cca 350 locuitori.

	Recens. 1992	Existent 2002	Propus 2012	Observații
Total comuna Pănet	5995	5973	6450	
din care Hărțău	315	296	350	

2.4. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului

În prezent nu există un intravilan stabilit pentru localitatea Hărțău. Intravilanul propus s-a executat de către proiectantul S.C. PARTNER INNE SERV S.R.L. împreună cu organele comunale, aprobat de Comisia de Avizare a Consiliului Local și avizat la Consiliul Județean Mureș.

Zonele funcționale vor fi determinate în funcție de activitățile dominante aferente suprafețelor respective de teren.

2.4.1. Zona de locuit

Zona de locuit existentă se include în intravilanul propus, cu posibilități de extindere pe baza unui P.U.D.

Până la întocmirea acestora se propun interdicție temporară.

Zone noi propuse pentru lotizări sunt:

- în nordul localității, la ieșire din localitate spre Cuieșd, pe ambele părți al drumului comunal D.C. 135
- între case de locuit cu nr. 53-54
- lângă casa cu nr. 115
- în sudul localității, la intrare în localitate dinspre Pănet, în ambele părți a drumului principal

2.4.2. Zona instituțiilor publice și servicii

Dotările existente se mențin pe terenul lor actual. Dotări noi nu se propun.

Se propune renovarea, extinderea lor, dacă este necesar.

În jurul monumentelor istorice se propune o rază de protecție de 200 m. În această zonă de protecție construcțiile noi se avizează de către Direcția Județeană a Monumentelor.

2.4.3. Zona de producție

Se propun unități mici de producție particulare, fără investiții mari, nenocive.

2.4.4. Zona verde de agrement și sport

Se propun plantații înalte de-a lungul drumului principal, și crearea unui parc de odihnă.

2.4.5. Zona circulației și a transporturilor

Se propune modernizarea, lărgirea străzilor existente. Se propune executarea trotuarelor, executarea parcajelor în centrul localității.

2.4.6. Echiparea tehnico-edilitară

Se propune dezvoltarea rețelei de gaz-metan, electrice și telefonice în zone de locuit nou propuse.

Se propune realizarea alimentării cu apă potabilă și canalizarea centralizată a localității (se propune întocmirea unui studiu de specialitate).

2.4.7. Zona gospodăriei comunale

Cimitirul existent se menține.

Se propune o rază de protecție sanitară de 50m în jurul cimitirului, în care nu se aprobă captarea apelor potabile.

Se propune realizarea unui cimitir de animale, conform normelor sanitare în vigoare.

3. FORMA DE PROPRIETATE A TERENURILOR

În localitatea Hărțău forma de proprietate dominantă asupra terenurilor o constituie proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Loturile cu case și libere, neconstruite se află în proprietatea privată a populației, redobândite în urma aplicării prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar.

În proprietatea privată a primăriei sunt terenurile:

- școala elementară cu grădinița
- incinta depozitului materialelor de construcție

Terenurile aparținând domeniului public sunt:

- de interes local – terenurile ocupate de căminul cultural, a drumului comunal D.C. 135, a străzilor locale, a pâraurilor

Schimbările de proprietate pot fi efectuate prin act de vânzare-cumpărare, între persoane fizice sau între persoane fizice și juridice.

4. BILANȚ TERITORIAL AL LOCALITĂȚII HĂRTĂU

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN
1. Locuințe și funcțiuni complementare	20.35	-	19.15	50.82
2. Unități agro-industriale	-	-	-	-
3. Instituții și servicii de interes public	0.55	-	0.55	1.47
4. Căi de comunicație și transport din care - rutier	5.13	-	5.91	15.68
5. Spații verzi, sport, agrement, protecție	1.90	-	2.50	6.64
6. Construcții tehnico-edilitare	-	-	-	-
7. Gospodărie comunală, cimitire	1.85	-	1.85	4.91
8. Terenuri libere	2.65	-	6.22	16.50
9. Ape, terenuri neneconstruibile	1.10	-	1.50	3.98
TOTAL INTRAVILAN	-	-	37.68	100.00

e.) Localitatea SÎNTIOANA DE MUREȘ

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

1.1. Cadrul natural

Localitatea este așezată în sudul teritoriului administrativ al comunei Pănet, pe malul drept al râului Mureș, la 11,0 km spre sud-vest de municipiul Tg. Mureș, sediul județului Mureș. Localitatea este situată pe o altitudine între 295,0m (sudul localității) și 320,0m (nord-vestul localității) pe prima terasă a albiei râului Mureș. Vestul localității este limitată de pantele nordice ale dealului Șăușa, pe care este situată pădurea Stejarului (1,5km de Sîntioana). Localitatea are o formă alungită de-a lungul drumului comunal D.C. 125 (D.J. 152 A – Sîntioana – Morești).

1.2. Relații în teritoriu

Datorită poziției geografice, localitatea s-a dezvoltat de-a lungul D.C. 125, la 11,00km de Tg. Mureș, la 6,0km spre sud de Pănet, centrul administrativ al comunei la 2,8km de D.J. 152 A, la 5km spre sud-vest de Nazna și la 2,0km spre nord-vest de Cristești peste Mureș.

Localitatea este așezată excentric în teritoriul administrativ al comunei, în sudul teritoriului.

Distanțe până la gara C.F. Cristești 3,00km (peste Mureș) respectiv 8,00km de gara Tg. Mureș. Distanța până la halta C.F. Nazna (linie îngustă) este de 2,70km.

	Pănet	Morești	Berghia	Nazna	Târgu Mureș	Cristești sat	Gara CF Cristești	Halta CF NAZNA
Sîntioana de Mureș	6.00	2.20	6.80	5.00	11.00	2.00	3.00	2.70

1.3. Potențialul economic

1.3.1. Activități de tip industrial și depozitare

În localitate funcționează următoarele unități de producție de tip industrial:

- brutărie
- moara
- ateliere
- depozite

1.3.2. Activități de tip agricol

În localitatea Sîntioana agricultura constă în cultivarea plantelor și creșterea animalelor ce se practică în sistem particular.

În sudul localității este situată uscătoria de tutun.

1.4. Populația

1.4.1. Numărul și evoluția populației

Conform datelor furnizate, evoluția populației localității Sîntioana de Mureș se prezintă în felul următor:

	Recens. 1956	Recens. 1966	1971	1985	Recens. 1992	2002
Total comuna Pănet	5733	5957	6123	6231	5995	5973
din care: Sîntioana de Mureș	1270	1333	1365	1460	1370	1367

În perioada 1956-1990 numărul populației din localitatea Sîntioana a crescut. Faptul că este așezată în vecinătatea municipiului Tg. Mureș, mulți s-au stabilit în localitate cu locuri de muncă în oraș. Începând din 1985 numărul populației a scăzut din cauza plecărilor masive mai ales din rândul tineretului (înbătrânizarea populației), s-a scăzut navetismul spre oraș, numărul locurilor de muncă s-a scăzut simțitor în oraș.

Raportul între sexul masculin și feminin se prezintă în felul următor din 1370 (1992), 690 (50,36%) sunt bărbați iar 680 (49,66%) femei.

Din 1370 de locuitori 534 activi (346 bărbați și 188 femei) iar 836 inactivi. Din 534 activi 90 lucrează în agricultură, 254 în industrie, mare majoritatea navetează spre municipiul Tg. Mureș.

1.5. Asigurare cu locuințe

În localitatea Sîntioana de Mureș numărul gospodăriilor totalizează 467, numărul locuințelor 443.

Indici rezultați la nr. locuitori:

- 2,93 persoane/gospodărie
- 3,09 persoane/locuință

Din punct de vedere al stării construcțiilor, situația existentă se prezintă astfel:

- stare bună: 20 %
- stare mediocră: 70%
- stare rea: 10%

Casele cele mai rele sunt situate în sudul localității, iar cele mai multe case noi (bune) în estul localității.

Marea majoritate a caselor (90%) sunt construite din cărămidă, șarpantă din lemn, învelitoare de țiglă. Regimul de înălțime este parter, parter + etaj sau parter + mansardă (cele noi).

1.6. Circulația

Strada principală a localității Sîntioana de Mureș se suprapune cu drumul comunal D.C. 125 (D.J. 152 A – Morești). Drumul este pietruit în stare bună, parțial cu trotuar. Din acest drum (strada) se deschid pe ambele direcții străzile secundare, locale. Aceste drumuri sunt pietruite sau slab pietruite. În general lipsesc plantațiile de aliniament, trotuarele și în unele străzi șanțurile de colectare a apelor pluviale.

În estul localității, paralel cu pârâul „Dörgö”, s-a executat un drum de exploatare, rocada pentru transport greu, circulația malul Mureșului – Sâncraiu. (transportarea balastului).

Localitatea este asigurată cu transport în comun, respectiv cu autobuz de oraș între Sîntioana – municipiul Tg. Mureș prin Sâncraiu de Mureș.

Pentru transportarea balastului de pe malul drept spre malul stâng, Cristești s-a executat o trecere temporară peste râul Mureș, prin prelungirea drumului local dinspre centrul localității Sîntioana spre Cristești-sat.

Se propune modernizarea străzilor, executarea trotuarelor și plantarea străzilor principale, executarea parcajelor amenajate mai ales în zona centrului, executarea și curățirea șanțurilor pentru curgerea apelor pluviale.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

1.7. Zone funcționale

1.7.1. Zona de instituții publice și servicii

Majoritatea dotărilor existente sunt amplasate în zona centrală, astfel:

- grădinița de copii
- cămin cultural
- școala generală I-VIII cl.
- unități comerciale și alimentație publică
- biserici, parohii
- dispensar uman, etc.

1.7.2. Zona de locuit

Localitatea Sîntioana de Mureş are o formă grupată, puțin alungită de-a lungul D.C. 125. Această grupare a construcțiilor cuprinde cca 95% zona de locuit. În partea nordică a localității, la 600m spre Nazna, există un grup de case formate din 4 gospodării, iar în partea estică a localității, în zona de producție, sunt amplasate 3 gospodării, izolate.

1.7.3. Zona de producție

Înainte de 1990, în estul localității, pe malul drept al Mureșului a fost situată centrul de producție C.A.P. și stație de mașini agricole S.M.A. Din grajdurile ale C.A.P. a rămas un grajd – nefolosit, neocupat și birourile în care locuiesc în prezent. Incinta stației de mașini este folosită pentru ateliere de producție și un grajd construit pentru creșterea animalelor. Zona mai sus amintită formează zona de producție a localității.

În zona de locuit mai sunt amplasate unități de producție ca: moara, brutărie, uscătorie de tutun, ateliere de producții.

De menționat că pe malul Mureșului, funcționează o serie de cariere de pietriș, majoritatea ilegale, neautorizate, distrug suprafețe agricole (arabile) de categ. I (observația proiectantului – iulie 2002).

1.7.4. Zona verde de agrement și sport

Terenul de sport este format dintr-un teren de fotbal situat în estul localității, la drumul de exploatare (industrial), parțial sub liniile de înaltă tensiune de 110kV.

Zona (terenul) nu este dotată cu parcaje, vestiare, grup sanitar și cu alte terenuri decât fotbal. Altă zonă plantată pentru odihnă, pentru agrement nu există.

1.7.5. Zona gospodăriei comunale, cimitire

Această zonă este reprezentată de:

- cimitirul reformat, situat în sudul localității
- cimitirul ortodox, situat în nord-vestul localității
- cimitirul izolat în nordul localității

Primele două cimitire sunt situate în contact cu zona de locuit, necesită o zonă de protecție sanitară.

1.8. Echipare tehnico-edilitare

Localitatea este alimentată cu gaz metan, de asemenea electrificată prin LEA 20kV din 2 direcții, dinspre vest prin 2 stații de transformare și dinspre Nazna prin 1 stație de transformare.

Localitatea nu dispune de o instalație centralizată pentru alimentare cu apă și canalizare.

Locuitorii localității folosesc apa din fântâni, în unele zone nepotabilă, cu calitate slabă (în lunca Mureșului), deasemenea folosesc latrine uscate sau vidanjabile.

Apele pluviale sunt colectate prin șanțuri deschise, de-a lungul drumurilor (la unele străzi lipsesc) și se varsă prin pâraurile „Dörgö” și „Stejarul” spre râul Mureș.

1.9. Protecția mediului

Protecția mediului este afectată prin:

- inexistența sistemului de alimentare cu apă și canalizare
- depozitarea neamenajată și neautorizată a deșeurilor în cariere de pietriș părăsite (exploatate), chiar în imediata vecinătate a zonei de locuit și de producție a localității și de râul Mureș
- poluare cu unde electromagnetice cauzate de liniile electrice de înaltă tensiune în zona de locuit a localității
- inexistența cimitirului de animale autorizată
- inexistența zonei de protecție sanitară în jurul cimitirelor
- inexistența platformei pentru depozitare temporară a deșeurilor
- poluarea aerului și a apelor freactice de către Combinatul Chimic din Tg. Mureș

1.10. Disfuncționalități

În urma analizei situației existente în fața locului, se constată următoarele disfuncționalități (vezi pl. nr. 2):

- trama stradală neorganizată în vestul localității
- străzi nemodernizate cu îmbrăcăminte provizorie (pământ), fără șanțuri de curgere a apelor meteorice
- lipsa trotuarelor, plantațiilor de aliniament la străzile principale
- lipsa terenului de sport și de agrement amenajat cu dotări
- lipsa platformei pentru depozitarea temporală a gunoiului
- lipsa cimitirului de animale autorizată
- lipsa sistemului de alimentare cu apă și canalizare.

1.11. Necesități și opțiuni ale populației

- respectarea dreptului de proprietate și vecinătate
- asigurare cu fond de construit conform normativelor sanitare în vigoare, protejarea fondului de locuit existent
- asigurare cu utilități pentru întreaga localitate
- dezvoltarea infrastructurii prin înființarea rețelei de alimentare cu apă și canalizare, a rețelei telefonice
- modernizarea străzilor existente
- crearea de noi locuri de muncă, în special pentru sexul feminin
- eliminarea efectului de poluare a aerului de către Combinatul chimic din Tg. Mureș
- desființarea depozitării gunoiului în gropile lăsate de către cariere de pietriș.

2. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

2.1. Evoluția posibilă, priorități

Se prevede dezvoltarea în continuare a localității Sîntioana de Mureș, prin reglementarea construirii clădirilor, stimularea serviciilor și prestărilor către populație, dar mai ales prin dezvoltarea infrastructurii, ridicarea gradului de urbanizare a localității. Localitatea prezintă condiții favorabile pentru cazare a unei forțe de muncă, cu locuri de muncă în municipiul Tg. Mureș.

2.2. Dezvoltarea activității economice

Din datele recensământului din 1992 reiese că din localitatea Sîntioana peste 250 de activi lucrează în industrie, marea majoritate în afara teritoriului administrativ al comunei. (făcând naveta zilnică).

Având în vedere că marea majoritate a terenurilor sunt în proprietate particulară, se propune dezvoltarea, industrializarea, modernizarea agriculturii. Pe lângă agricultură se propune înființarea unităților mici de producție, cu investiții mici, fără echipări tehnice speciale și cu activități neocive.

2.3. Evoluția populației

Localitatea poate fi atractivă pentru oameni, fie pentru că le oferă condiții generale de viață și mai ales de locuit ce corespund aspirațiilor, nevoilor lor, fie că le oferă surse de venit suficient de tentante pentru a rămâne în localitate.

Prin îmbunătățirea condițiilor de trai, prin rezolvarea infrastructurii, se poate stimula reîntoarcerea în localitate a celor plecați, mai ales a tinerilor. Astfel estimăm o creștere lentă a populației în următorii 5-10 ani, ajungând de cca 1450 locuitori.

	1992	2002	Propus 2012	Observații
Total comuna Pănet	5995	5973	6450	
din care Sîntioana de Mureș	1370	1367	1450	

2.4. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanului

În prezent nu există un intravilan stabilit pentru localitate.

Intravilanul nou propus s-a executat în anul 2002 de către proiectantul S.C. PARTNER INNE SERV S.R.L., împreună cu organele comunale, aprobat de Comisia de Avizare a Consiliului Local și avizate la Consiliul Județean Mureș.

Zonele funcționale vor fi determinate în funcție de activitățile dominante aferente suprafețelor respective de teren.

2.4.1. Zona de locuit

Zona de locuit existentă se include în intravilanul propus, cu posibilități de extindere pe baza unui P.U.D. sau P.U.Z. Până la întocmirea acestora se propune interdicție temporară.

Zone noi propuse pentru lotizări sunt:

- în nordul localității, la intrarea dinspre Nazna, pe ambele părți a drumului comunal D.C. 125
- în vestul localității
- în estul localității, în zona de producție, respectiv spre terenul de sport

2.4.2. Zona instituțiilor publice și servicii

Dotările existente se mențin pe terenul lor actual, în zona centrului propus evidențiat pe planșa nr. 3. Dotări noi nu se propun.

2.4.3. Zona de producție

Zona de producție se menține pe amplasamentul actual, în estul localității.

Se propune înființare unei fâșii verzi de protecție, cu plantații înalte între zona de locuit și de producție.

2.4.4. Zona verde de agrement și sport

Se menține pe amplasamentul actual al terenului de sport cu dezvoltarea prin alte terenuri de joc, cu dotările necesare, etc.

Se propune și crearea unui parc distractiv și de odihnă.

2.4.5. Zona circulației și a transporturilor

Se propune modernizarea, lărgirea, îndreptarea străzilor existente. Se propune executarea trotuarelor și plantațiilor de aliniament de-a lungul străzilor principale, parcajelor în special în zona centrală și în zona terenului de sport.

2.4.6. Echiparea tehnico-edilitară

Se propune scoaterea liniilor aeriene de 20kV din zona de locuit a localității, deasemenea se propune o fâșie de protecție de 2x8m pe linii pentru LEA 110kV.

Se propune realizarea alimentării cu apă potabilă și canalizarea localității (se propune executarea unui studiu de specialitate).

Rezolvarea acestor probleme va schimba favorabil calitatea vieții și posibilitățile de trai din localitate.

2.4.7. Zona gospodăriei comunale

Cimitirele existente se mențin cu posibilități de extindere.

Se propune o rază de protecție sanitară de 50m în jurul incintei, în care nu se aprobă (se interzice) captarea apelor potabile.

Se propune înființarea unei zone pentru cimitirul de animale, conform normelor sanitare în vigoare pe raza comunei.

3. FORMA DE PROPRIETATE A TERENURILOR (planșa nr. 4)

În localitatea Sîntioana, forma de proprietate dominantă asupra terenurilor o constituie proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice. Loturile de case și libere, neconstruite se află în proprietatea privată a populației, redobândite în urma aplicării prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar.

În proprietatea privată a primăriei sunt terenurile ocupate de:

- școala generală, grădinița de copii
- dispensarul uman

Terenurile aparținând domeniului public sunt:

- de interes național – suprafețele pârâurilor, a râului Mureș, traseul LEA 110kV
- de interes local – terenurile ocupate de străzile locale, cămin cultural, terenul de sport
- a drumului comunal 125.

Schimburile de proprietate pot fi efectuate prin act de vânzare-cumpărare, între persoane fizice sau între persoane fizice și juridice.

4. BILANȚ TERITORIAL AL LOCALITĂȚII SÎNTIOANA DE MUREȘ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN	SUPRAFAȚA (HA)	% DIN TOTAL INTRAVILAN
Locuințe și funcțiuni complementare	62.77	-	62.77	61.33
Unități industriale și depozite	0.70	-	0.70	0.68
Unități agro-zootehnice	0.24		0.32	0.31
Instituții și servicii de interes public	0.94	-	0.94	0.92
Căi de comunicație și transport	9.03	-	13.06	12.76
Spații verzi, sport, agrement, protecție	1.98	-	3.27	3.20
Gospodărie comunală, cimitire	4.33	-	4.33	4.23
Terenuri libere	1.85	-	15.05	14.71
Ape	0.35	-	1.40	1.37
Terenuri neproductive	0.20		0.50	0.49
TOTAL INTRAVILAN	-	-	102.34	100.00

	Suprafața intravilanului existent	Suprafața intravilanului propus	Nr. de trupuri
Localitatea Sîntioana de Mureș	-	102.34 HA	3

59

00

Volumul II.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

1. Principii generale

1.1. Rolul regulamentului L.U. aferente P.U.G.-urilor localităților comunei PĂNET

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.G., el întărând și detaliind prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din P.U.G.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriu administrativ al acesteia ce reprezintă obiectul P.U.G.

La baza elaborării R.L.U. aferent P.U.G., stă Regulamentul de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 80/N/1996, cu actualizări ulterioare.

Odată aprobat R.L.U. împreună cu P.U.G. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Intravilanul comunei Pănet cuprinde 5 sate, constituind un număr de 14 trupuri în intravilan, din care Pănet 1, Cuieșd 1, Berghia 7, Hărtău 2 și Șintioana de Mureș 3 trupuri.

Intravilanul aprobat și figurat în planșele anexate va fi marcat pe teren cu borne, care vor fi instalate prin grija Consiliului Local.

Reglementarea activității de construire pe baza R.L.U. aferente P.U.G.-urilor din comuna Pănet se va desfășura astfel:

- pentru construcțiile de locuit și anexele acestora din interiorul intravilanului stabilite prin prezenta documentație se dă autorizare directă de construire/desființare, de către Consiliul Local al comunei Pănet în baza prevederilor prezentului Regulament.
- pentru construcțiile de interes public, cu valori de patrimoniu, cele pentru activități productive, tehnico-edilitare și căi de comunicație în interiorul intravilanului se întocmește un P.U.D. sau P.U.Z., avizate de Comisia Județeană de Urbanism, autorizațiile de construire/desființare vor fi eliberate de Direcția de Urbanism a Consiliului Județean Mureș, cu avizul Consiliului Local al comunei Pănet.
- pentru construcțiile în extravilan, altele decât cele prevăzute prin prezenta documentație, se întocmește un P.U.Z. sau P.U.D., avizate de Comisia Județeană de Urbanism și autorizate de Direcția de Urbanism a

Consiliului Județean Mureș, cu avizul Consiliului Local al comunei Pănet

- pentru construcțiile cu caracter special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege; avizele și acordurile de specialitate se emit de organele abilitate.

În cadrul fiecărei localitate s-a stabilit zonificarea funcțională în funcție de categoriile de activități pe care le cuprinde satul respectiv și de ponderea acestora în teritoriu. Zonificarea funcțională este evidențiată în planșele „Reglementări urbanistice, zonificare”, unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei zone funcționale.

Teritoriul intravilanului fiecărei localități este împărțit în Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.) în baza omogenității funcționale și morfologice.

2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

2.1. Modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului administrativ – EXTRAVILAN

Funcțiunea de bază a extravilanului comunei Pănet este de teren agricol. Modificarea acestor folosințe este permisă numai în scopul utilizării superioare a terenului (agricol).

Este permisă executarea de construcții pe terenurile agricole din extravilan, numai pentru următoarele funcțiuni:

- construcții pentru activități agricole
- construcții cu destinație specială (militară)
- rampă de depozitare temporară a deșeurilor menajere și cimitir de animale
- rețele tehnico-edilitare
- căi de comunicație rutieră

Autorizarea amplasării de construcții pe terenurile cu valori naturale sau antropice protejate prin prezentul regulament este interzisă.

Este interzisă amplasarea construcțiilor definitive și temporare în zonele cu risc natural (alunecări de teren, zona inundabilă), în zonele de protecție pe baza normelor sanitare, în zone de protecție față de construcții cu culoare tehnice (linii electrice, căi de comunicații, rețele gaz).

2.2. Modul de ocupare a terenurilor în INTRAVILAN

Funcțiunea principală a localităților comunei Pănet este locuirea. Toate reglementările vor avea în vedere dezvoltarea durabilă a localităților, prin asigurarea necesităților locuitorilor actuali cât și a generațiilor viitoare.

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localității respective, cu respectarea condițiilor impuse de lege la schimbarea destinației terenului și de prezentul regulament.

3. Prevederile Regulamentelor Locale de Urbanism

3.1. Zona instituții și servicii de interes public (I.S.)

Funcțiunea dominantă este de instituții și servicii de interes public. Atât în reședință de comună, cât și în localitățile aparținătoare, s-au propus zone centrale datorită concentrării de dotări publice existente.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: locuirea, unități de mică industrie nepoluante, circulație pietonală și carosabilă, spațiile verzi de agrement și echipare edilitară.

Utilizări permise:

- pentru toate construcțiile și amenajările din zonă, amplasarea construcțiilor este condiționată de existența unui P.U.D. sau P.U.Z., cu obținerea autorizației de construire de la Consiliul Județean Mureș.

Utilizări interzise:

- unități de producție industrială, depozite, adăposturi pt. animale, etc.
- construire în zone inundabile, alunecări de teren, până la eliminarea riscului

Înălțimea construcțiilor va fi stabilită prin P.U.D. Aspectul exterior al construcțiilor va fi în acord cu funcțiunea acestora și cu importanța zonei în care sunt amplasate. Se interzice utilizarea tablei, a azbocimentului la învelitori. În cadrul fiecărui obiectiv se vor prevedea spații verzi amenajate, parcări.

Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor, care cuprind obiectivele noi de interes public va fi de cel mult 70%.

3.2. Zona de locuit și funcțiuni complementare (L)

Funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuire și producție agricolă individuală.

Utilizări permise:

Cu condiția obținerii avizului și autorizației primăriei:

- locuințe individuale și cabane
- demolări, extinderi, etajări și reparații la construcțiile existente
- construcții de garaje și anexe gospodărești
- producția

Cu condiția obținerii autorizației de construire de la Consiliul Județean Mureș pentru:

- dotări publice
- comerț, servicii, activități artisanale
- săpături arheologice, extinderi rețele tehnico-edilitare, drumuri etc.

Utilizări interzise:

- unități de producție care generează zgomot, praf, riscuri tehnologice etc.
- pentru terenurile solicitate pentru introducerea în intravilan sau în zona centrală, zona protejată a valorilor de patrimoniu, în care se impune P.U.D. sau P.U.Z.
- zone afectate de inundații, alunecări de teren, etc., până la eliminarea riscului

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale (0.00m la fațada cu calcan, 1.00m pentru fațadele fără goluri, cu streășină, 1.90m pentru fațadele cu goluri) conform Codului Civil, precum și a distanței minime între clădiri, necesare intervenției în caz de incendiu (3.00m).

Dimensiunile parcelelor pe care vor putea fi amplasate noi construcții de locuit vor fi următoarele:

- front de stradă de min. 12.00 lățime
- suprafața parcelei: 250-1000 mp
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pentru orice intervenție în zonele protejate ale valorilor de patrimoniu se va solicita elaborarea de P.U.Z. sau P.U.D. și aviz C.Z.M.A.S.I.

Finisajele construcțiilor amplasate în frontul străzii principale vor fi specifice localității.

Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor va fi 30% iar în zona centrală de 40%.

3.3. Zona unităților de producție

3.3.1. Zona pentru unități industriale și depozitare (ID)

Funcțiunea dominantă a zonei: activități economice cu caracter industrial, agroindustrial, servicii productive și de servire a populației, depozitare și transport.

Utilizări permise:

- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului regulament

Deoarece nu se cunoaște de pe acum profilul viitoarelor unități productive, terenurile rezervate pentru acestea vor putea fi ocupate numai pe baza unui P.U.D.

Pentru toate utilizările permise se va obține acordul de mediu.

Utilizări interzise:

- locuințe, dotări social-culturale

3.3.2. Zona pentru unități agricole (A)

Funcțiunea de bază: activități cu caracter agricol existente și propuse.

Condiții de amplasare: amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor industrial-agricole va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Construcțiile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului. Parcajele vor fi realizate fără ocuparea spațiului public, conform normelor.

Ponderea minimă a suprafeței de spații verzi din suprafața incintei va fi de 20%.

Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite ca îngrășământ chimic. Deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta la depozitul de materiale recuperabile.

3.4. Zona spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement (SP)

Cuprind spații verzi pentru: scuaruri, perdele de protecție a căilor de comunicație, a unităților de producție, a gospodăriei comunale, a cursurilor de apă, terenuri de sport, de agrement.

Funcțiunile complementare admise în zonă sunt: dotări de alimentație publică, accese, parcări, circulație pietonală și rețele tehnico-edilitare.

Utilizări permise:

- dotări sportive, terenuri de sport, scuaruri cu mobilier urban, perdele de protecție, lucrări de consolidare a malurilor, etc.

Utilizări interzise:

- orice alt fel de construcții

Procentul maxim de ocupare a terenului în cadrul parcelelor va fi de 25%.

Zona ocupată de ape este neconstruibilă și supusă protecției față de activitățile antropice care pot aduce prejudicii cursurilor de apă.

Apele fac parte integrantă din patrimoniul public. Cursurile de apă cadastrale (cu lungimea cursului de peste 5km și cu bazine hidrografice ce depășesc suprafața de 10kmp) intră sub incidența Legii Apelor. Cu lungimi mai mici sau suprafața mai mică aparțin deținătorilor.

Utilizări permise:

- poduri

Utilizări interzise:

- orice fel de construcții în zonele de protecție severă

3.5. Zona pentru căi de comunicație și construcții aferente (C)

Funcțiunea de bază este circulația rutieră (carosabilă și pietonală).

Funcțiuni complementare: spații verzi, perdele de protecție, rețele tehnico-edilitare, parcări, refugii, etc.

Utilizări permise:

- lucrări și amenajări specifice, menite să asigure o circulație fluentă și sigură
- lucrări edilitare și racordurile pentru rețelele edilitare

Utilizări interzise:

- orice construcție definitivă sau provizorie care ar putea afecta suprafața carosabilă sau zona de protecție a drumurilor principale sau secundare.

3.6. Zona de gospodărie comunală (GC)

Funcțiunea dominantă a zonei este gospodărie comunală: cimitire, rampe temporare de depozitare pentru deșeuri menajere, cimitire de animale, platforma betonată de dejecții animaliere.

Utilizări permise:

- amenajarea aleilor, spațiilor verzi și instalații în cimitire
- construcții și amenajări specifice cultului
- platforme betonate și construcții provizorii pentru depozitarea temporară a deșeurilor menajere, cimitire de animale, etc.

Utilizări interzise:

- orice alte construcții în afara celor de mai sus

Se vor respecta normele de igienă impuse de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997.

Toate construcțiile, amenajările gospodăriei comunale vor fi asigurate cu zone de protecție sanitară și vor avea perdele de protecție de minim 10% din suprafața parcelei.

Se stabilește o zonă de protecție sanitară de 50m în jurul cimitirului, zona în care este interzisă captarea apelor din fântâni.

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL LOCALITĂȚII PĂNET

În urma analizei funcționale și geografice a localității, s-au delimitat 9 Unități Teritoriale de referință (U.T.R.):

- I. Zona pentru locuințe – U.T.R.: L1-3
- II. Zona pentru instituții și servicii – U.T.R.: IS
- III. Zona pentru unități industriale și depozitare – U.T.R.: ID
- IV. Zona pentru unități agricole – U.T.R. : A
- V. Zona pentru spații verzi, sport și agrement – U.T.R.: SP
- VI. Zona pentru gospodărie comunală, cimitire – U.T.R.: GC1-GC2

I. Zona pentru locuințe

U.T.R. L1 – Zona de locuit pe partea sudică a localității, la intrare dinspre Tg. Mureș. Cuprinde zona de locuit existentă și rezerve pentru lotizări. Pentru suprafețe libere, neconstruite (rezerve) se propune interdicție temporară de construire până la întocmirea unui P.U.D. (plan urbanistic de detaliu) pentru lotizare.

În zona cu casele existente se propune retragerea treptată a fronturilor de case la min. 20m între ele pe strada principală (D.J. 154 F) iar pe străzile secundare min. 15m între fronturi de case.

U.T.R. L2 – Este zona de locuit existentă pe partea nordică a localității. Și în această zonă se propune retragerea treptată a caselor de-a lungul drumului principal cu min. 20m între fronturi de case, iar pe străzile secundare cu min. 15m. O parte din zona de locuit este în zonă inundabilă a pârâului Cuieșd, de aceea se propune regularizarea, îndiguirea pârâului Cuieșd.

U.T.R. L3 – Se află pe partea cea mai nordică a localității și este o zonă liberă, neconstruită, pe ambele părți a străzii principale. Pentru această zonă se propune interdicție de construire până la întocmirea unui P.U.D. pentru lotizare.

II. Zona pentru instituții și servicii U.T.R. IS

Zona este situată în centrul localității și cuprinde marea majoritate a dotărilor, biserici, case de locuit, primărie, școala generală, dispensar uman, poliție, magazin mixt, bar, grădiniță, biserică reformată, biserica ortodoxă.

Dispensarul uman și poarta bisericii reformate sunt monumente istorice. Se propune o zonă de protecție de 200m în jurul monumentelor.

III. Zona pentru unități industriale și depozitare

U.T.R. ID – Această zonă se află pe partea sud-estică a localității, lângă drumul principal (D.J. 154 F) și cuprinde țesătoria de bumbac, depozitele pentru mobilă), birouri și o rezervă pentru extinderi.

În U.T.R. – IS este cuprinsă fabrica de produse lactate S.C. „THEREZIA” PROD COM S.R.L. și o moară.

Se propune o fâșie de protecție între zona de locuit și zona de producție.

IV. Zona pentru unități agricole U.T.R.-A

Această zonă se află în nordul localității, lângă drumul principal (D.C. 135) și cuprinde uscătoria de tutun cu posibilități de extindere, construcții agricole și câteva case de locuit.

Se propune o fâșie de protecție între zona de locuit și zona unităților agricole.

V. Zona pentru spații verzi, sport și agrement –U.T.R. SP

Se află pe partea sudică a localității și cuprinde zona terenului de sport.

VI. Zona pentru gospodărie comunală U.T.R: GC1-GC2

U.T.R. GC₁ – Se află pe partea nord-vestică a localității și cuprinde cimitirul reformat și câteva case de locuit

U.T.R. GC₂ – Această zonă se situează pe partea sud-vestică a localității și este reprezentată de cimitirul ortodox și biserica de lemn care este monument istoric.

Se propune o rază de protecție sanitară de 50m în jurul cimitirelor.

Totodată se propune o rază de protecție de 200m în jurul monumentului.

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL LOCALITĂȚII BERGHIA

În urma analizei funcționale și geografice a localității, s-au delimitat 14 Unități Teritoriale de referință (U.T.R.):

- I. Zona pentru locuințe – U.T.R.: L1-7
- II. Zona pentru instituții și servicii – U.T.R.: IS
- III. Zona pentru unități agricole – U.T.R. : A1-A4
- IV. Zona pentru spații verzi –U.T.R.: SP
- V. Zona pentru gospodărie comunală, cimitire – U.T.R.: GC
- VI. Zona căii de comunicație – U.T.R.: C

I. Zona pentru locuințe: U.T.R. –L1- L7

U.T.R. L1 – Se află pe partea estică a localității, pe ambele părți ale drumului principal (D.J. 152 A), cuprinde zona de locuit existentă

U.T.R. L2 – Reprezintă zona de locuit existentă și rezerve pentru noi lotizări. Se situează pe partea vestică a localității. Pentru aceste zone libere se propune interdicție temporară până la întocmirea unui P.U.D. pentru noi lotizări.

U.T.R. L3 – Se află pe partea sudică a localității și cuprinde zona de locuit existentă

U.T.R. L4 – Se află pe partea nordică a localității și este zonă de locuit existentă

U.T.R. L5 – Este zonă de locuit existentă, pe partea nord-vestică a localității, este un trup separat, lângă drumul județean D.J. 152 A.

U.T.R. L6 – este un trup separat cu un lot de case de locuit, lângă drumul județean D.J. 152 A spre Band.

U.T.R. L7 – Este un trup separat cu un lot de casă de locuit pe partea sud-vestică a localității.

Pentru zona de locuit lângă D.J. 152 A existentă se propune retragerea treptată a fronturilor caselor la min. 20 m între ele.

II. Zona pentru instituții și servicii U.T.R. IS

Este zona centrală a localității, cuprinde case de locuit existente și majoritatea dotărilor: școala generală, școala elementară, cămin cultural, grădiniță, bufet, magazin mixt, dispensar medical, biserica ortodoxă.

III. Zona pentru unități agricole U.T.R.-A1-A4

U.T.R. A1 – Zona se află pe partea sud-estică a localității și este reprezentată de construcții agricole a fermei zootehnice nr. 3.

Se propune o rază de protecție sanitară de 300m în jurul grajdurilor zootehnice.

U.T.R. A2 – Zona se află pe partea estică a localității, lângă drumul județean D.J. 152 A și cuprinde depozite, birouri și stație de mașini agricole a S.C.P.P.

U.T.R. A3 – Se află pe partea vestică a localității, ca trup separat și cuprinde construcții agricole

U.T.R. A4 – este un trup separat în vestul localității și este incinta atelierului mecanic.

IV. Zona pentru spații verzi

Această zonă este reprezentată prin fâșii de protecție între zona de locuit și zona agricolă și zona verde lângă pârauri.

V. Zona pentru gospodărie comunală U.T.R.-GC

Cuprinde cimitirul existent, care se află pe partea sud-vestică a localității, ca trup separat. Se propune o rază de protecție sanitară de 50m în jurul cimitirului.

VI. Zona căii de comunicație: U.T.R. -C

Este zona căii ferate înguste cu gara, care se află pe partea nordică a localității. Se propune o zonă de protecție a căii ferate.

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL LOCALITĂȚII CUIEȘD

În urma analizei funcționale și geografice a localității s-au delimitat 6 Unități Teritoriale de Referințe (U.T.R.):

- I. Zona pentru locuințe – U.T.R. : L1-3
- II. Zona pentru instituții și servicii – U.T.R. : IS
- III. Zona pentru gospodărie comunală, cimitire – U.T.R. : GC1-GC2

I. Zona pentru locuințe – U.T.R. L1-L3

U.T.R. L1 – Zona de locuit se află lângă zona centrală a localității, lângă drumul principal. Cuprinde zona de locuit existentă și școala generală cu grădinița.

U.T.R. L2 – Zona de locuit existentă, în nordul localității

U.T.R. L3 – Se află în sudul localității, cuprinde zona de locuit existentă și o rezervă pentru lotizări noi.

Pentru această zonă liberă se propune interdicție temporară de construire până la întocmirea unui P.U.D. pentru lotizări.

II. Zona pentru instituții și servicii – U.T.R. IS

Această zonă se află în centrul localității. Cuprinde zona de locuit existentă și majoritatea dotărilor: școala elementară, grădiniță, punct sanitar, magazin mixt, sediu PRO REGIO și biserica reformată, monument istoric. Se propune o rază de protecție de 200m în jurul monumentului.

III. Zona pentru gospodărie comunală – U.T.R. GC1-GC2

U.T.R. GC1 – Această zonă este reprezentată de cimitirul reformat care se află pe partea sud-estică a localității.

U.T.R. GC2 – Reprezintă cimitirul ortodox, care se află pe partea nord-estică a localității.

Se propune o rază de protecție sanitară de 50m în jurul cimitirelor.

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL LOCALITĂȚII HĂRȚĂU

În urma analizei funcționale și geografice a localității, s-au delimitat 6 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.):

- I. Zona pentru locuințe – U.T.R.: L1-4
- II. Zona pentru instituții și servicii – U.T.R.: IS
- III. Zona pentru gospodărie comunală – U.T.R.: GC

I. Zona pentru locuințe: U.T.R. –L1- L4

U.T.R. L1 – Cuprinde zona de locuit existentă, pe partea nordică a localității lângă drumul principal

U.T.R. L2 – Zona se află pe partea sudică a localității, cuprinde zona de locuit existentă și o rezervă pentru lotizări, se propune interdicție de construcție temporară, până la întocmirea unui P.U.D. pentru noi lotizări.

Această zonă cuprinde și școala elementară cu grădiniță și biserica reformată, care este monument istoric. Se propune o rază de protecție în jurul monumentului.

U.T.R. L3 – Cuprinde zona de locuit existentă, pe partea estică a localității

În zonele de locuit existente se propune o retragere treptată a froturilor de case la min. 20m între ele și la min. 15m la străzile secundare.

U.T.R. L4 – Este un trup izolat la nord-vest de localitate și reprezintă un grup cu case de locuit existente.

II. Zona pentru instituții și servicii – U.T.R. IS

Este zona centrală a localității, cuprinde zona de locuit existentă și dotările: cămin cultural, magazin mixt, bar, depozit de construcții, 2 biserici ortodoxe. Vechea biserică ortodoxă este monument istoric, se propune o rază de protecție de 200m în jurul monumentului.

III. Zona pentru gospodărie comunală – U.T.R. GC

Această zonă se află la vestul localității, cuprinde cimitirul existent. Se propune o rază de protecție sanitară de 50m în jurul cimitirului.

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL LOCALITĂȚII SÎNTIOANA DE MUREȘ

În urma analizei funcționale și geografice a localității, s-au delimitat 14 Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.):

- I. Zona pentru locuințe – U.T.R.: L1-7
- II. Zona pentru instituții și servicii – U.T.R.: IS
- III. Zona pentru unități industriale și depozitare – U.T.R.: ID
- IV. Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement – U.T.R.: SP1-2
- V. Zona pentru gospodărie comunală – U.T.R.: GC1-3

I. Zona pentru locuințe

U.T.R. L₁ – Zona rezervată pentru extinderea zonei de locuit pe baza unui P.U.D. în nordul localității

U.T.R. L₂ – Cuprinde locuințele din partea nordică a localității, respectiv de la centrul localității, de la pârâul „Stejarul” spre nord. Se propune retragerea treptată a fronturilor caselor la minim 20m între ele pe strada Principală și la minim 15 m la străzile secundare.

U.T.R. L₃ – Cuprinde locuințe de la centrul localității spre sud (Morești). Și în această zonă se propune retragerea treptată a caselor de-a lungul D.C. 125 la minim 20m, iar pe străzile secundare la cel puțin 15m.

Se propune regularizarea, indiguirea pârâului Stejar, și scoaterea LEA 20kV din zona de locuit.

O parte din zona de locuit este situată în lunca Mureșului, cu apele freatice ridicate, se propune ridicarea cotei pardoselii pentru a împiedica inundarea localităților.

U.T.R. L₄ – Zona de locuit situată în vestul localității cu posibilități de extindere pe baza unui P.U.D.

U.T.R. L₅ – Zona de locuit situată în estul localității, de la centru spre râul Mureș.

U.T.R. L₆ – Zona rezervată pentru locuințe în estul localității.

U.T.R. L₇ – Cuprinde trupul izolat cu casele de locuit spre Nazna.

În cele trei zone (U.T.R. L₁-L₄-L₆) pentru locuințe sunt cuprinse și suprafețe libere neconstruite pentru care se propune interdicție temporară de construire până la întocmirea unui P.U.D. pentru lotizare.

II. Zona pentru instituții și servicii U.T.R. IS

Este zona situată în centrul localității, cuprinde o serie de dotări, biserici și case de locuit.

- cămin cultural
- dispensar uman
- magazin universal, bufet
- școala generală
- grădinița de copii
- centrul de colectare lapte
- biserica reformată și parohia reformată
- biserica ortodoxă și parohia
- monumentul eroilor

III. Zona pentru unități agro-industriale și depozitare

U.T.R. ID – Este situată în estul localității pe fosta incintă C.A.P. și Agromec.

Această zonă cuprinde clădiri agricole pentru depozitare, ateliere, grajduri etc.

Se propun o fâșie de protecție între zona de locuit și zona de producție.

Această zonă are posibilitate pentru extindere în viitor.

IV. Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement

U.T.R. SP₁ – Este amplasată în nord-estul localității, la terenul de sport actual. Această zonă este traversată de două linii ale LEA 110kV. Se propune devierea liniei sau mutarea terenului de sport și agrement de sub LEA, mai spre râul Mureș.

U.T.R. SP₂ – Prezintă zona verde de protecție pe fâșia traversată de cele 3 linii aeriene de 110kV.

V. Zona pentru gospodărie comunală U.T.R.-GC

U.T.R. GC₁ – Cuprinde cimitirul reformat situat în sudul localității

U.T.R. GC₂ – Cimitirul ortodox

U.T.R. GC₃ – Cimitirul izolat în nordul localității, la 300m de drumul comunal 125.

