

**PLAN
URBANISTIC
GENERAL**

Localitatea DUMITREȘTI

Oraș
**MIERCUREA
NIRAJULUI**

FIŞA DE SEMNĂTURI

Şef proiect arh. Octavian LIPOVAN

Proiectanţi arh. Winkler Enikő Éva

ing. Ionela ANTAL

ing. Aurora COVACI

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

- BORDEROU
- FOAIE DE GARDĂ
- FIŞA DE SEMNĂTURI
- HOTĂRÂREA NR. 58/19.10.2007
- MEMORIU GENERAL

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Sursa de documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

- 2.1. Evoluţie
- 2.2. Cadrul natural
- 2.3. Relaţii în teritoriu
- 2.4. Activităţi economice
- 2.5. Populaţia
 - Elemente demografice şi sociale
 - Evoluţia populaţiei
 - Structura populaţiei şi ramuri ale economiei
 - Totalul populaţiei ocupate
- 2.6. Circulaţie şi transport
- 2.7. Intravilan existente. Zone funcţionale. Bilanţ teritorial.
- 2.8. Echipare tehnico edilitară
- 2.9. Protecţia mediului
- 2.10. Disfuncţionalităţi
- 2.11. Necesităţi şi opţiuni ale populaţiei

3. Propuneri de organizare urbanistică

- 3.1. Evoluţia posibilă, priorităţi
- 3.2. Optimizarea relaţiilor în teritoriu
- 3.3. Dezvoltate activităţilor
- 3.4. Evoluţia populaţiei
- 3.5. Organizarea circulaţiei
- 3.6. Zonificarea funcţională şi stabilirea intravilanului
- 3.7. Protecţia mediului
- 3.8. Reglemenrări urbanistice
- 3.9. Obiective de utilitate publică

4. Concluzii şi măsuri de luat

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Încadrare în teritoriul administrativ al oraşului | sc.1: 10 000 |
| 2. | Situaţia existentă şi disfuncţionalităţi | sc.1:5 000 |
| 3. | Reglementări urbanistice şi zonificare funcţională | sc.1:5 000 |
| 4. | Tipul de proprietate, obiective de utilitate publică | sc.1:5 000 |

FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic General DUMITREȘTI**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC GENERAL (PUG)**

Proiectantul lucrării: **SC ARHIGRAF SRL / TÎRGU-MUREȘ**
cu sediul în str.Semănătorilor nr. 2/12

Beneficiarul lucrării: **Primăria orașului MIERCUREA NIRAJULUI**

Data elaborării: **trimestrul: IV. 2002**

MEMORIU GENERAL

1. Introducere:

Legea nr.350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, **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**, reglementările tehnice: **Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic general - normativul PG 038/1999**, completat cu **Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism – indicativ G.M.-007-2000**, se stabilesc condițiile de amplasare a construcțiilor de orice fel.

Reglementările privind proiectarea de urbanism și amenajarea teritoriului apărute în anul 2000-2001, au solicitat de asemenea noi completări. Dintre acestea mai importante sunt:

- **Legea nr.5/2001** privind protejarea monumentelor istorice
- **Legea nr. 184/12.04.2001** privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect,
- **Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități,
- **Legea nr.378/2001** pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- **Legea nr.422/2001** privind protejarea monumentelor istorice
- **Legea nr.453/2001** pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

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 și de elementele de cadru natural, condiții sociale, sau de altă natură ce pot interveni în evoluția localității.

Prin Planul Urbanistic General se urmărește:

- * reșezarea localității în vatra ei firească, prin introducerea tuturor zonelor construite în intravilan,
- * adăugirea la intravilan a suprafețelor necesare dezvoltării localității,
- * asigurarea amplasamentelor pentru obiectivele 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 – Loc. DUMITREȘTI
- Beneficiar:	Primăria orașului MIERCUREA NIRAJULUI
- Proiectant :	S.C. ARHIGRAF S.R.L. TÎRGU-MUREȘ
- Data elaborării:	tr.IV 2002

1.2. Obiectul lucrării

În baza comenzii primăriei MIERCUREA NIRAJULUI, se întocmește prezentul studiu, care tratează următoarele probleme generale:

- * stabilirea intravilanului localităților,
- * stabilirea disfuncționalităților existente și a priorităților de intervenție rezultate din analiza situației existente,
- * zonificarea intravilanului localităților,
- * potențialul economic și uman ,
- * organizarea circulației și a transporturilor,
- * echiparea și conservarea mediului,
- * echiparea tehnico – edilitară.

1.3. Sursa de documentare.

În elaborarea P.U.G.-ului localității DUMITREȘTI, oraș Miercurea Nirajului s-au analizat date și informații culese din următoarele surse:

- Baza topografică a localității Dumitrești, actualizată cu date și elemente culese pe teren, sc.1:5000
- Perimetrul constructibil al localităților conform Deciziei nr. 223/1983 a C.P.J. Mureș,
- Anuarul statistic al județului Mureș 1992 și 1998,
- Observații și date furnizate de administrația publică locală.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBALE

2.1. Evoluție.

Datele de documentare au scos în evidență existența vieții și locuirii pe meleagurile localității Dumitrești, orașul Miercurea Nirajului din timpuri străvechi.

Vestigii arheologice NU s-au descoperit pe teritoriul localității.

După cum se observă, predomină construcțiile din cărămidă, lemn, din care și biserici. În zonă este reprezentativă și arhitectura populară, în cea mai mare parte realizată din lemn.

Pentru evaluare și analiză, ar fi necesare studii și relevee, proiecte care încă nu au fost întocmite, dar care ar putea face o evaluare exactă și competentă pentru acest domeniu. Casele țărănești din zonă ar merita un asemenea efort.

2.2. Cadrul natural.

Localitatea DUMITREȘTI aparține administrativ de orașul Miercurea Nirajului și județul Mureș, este situată în sud-estul municipiului Tîrgu-Mureș și sudul teritoriului administrativ al orașului Miercurea Nirajului; este situată în zona de luncă a râului Niraj, având altitudini sub 350,0m.

Localitatea DUMITREȘTI este străbătută de la est la vest de DC 37, iar la nord este limitată de digurile de protecție împotriva inundațiilor și la sud de calea ferată îngustă.

REZERVAȚII NATURALE

Teritoriul localității Dumitrești este nominalizat între localitățile pe teritoriul cărora sunt situri care fac parte din **Rețeaua Ecologică Europeană Natura 2000** (arie de protecție specială avifaunistică SPA).

Considerații despre Natura 2000

Sit Natura 2000 reprezintă modele reale de dezvoltare durabilă prin menținerea pe termen lung a speciilor și habitatelor naturale de interes comunitar și, dacă este cazul, refacerea statutului favorabil de conservare.

Multe din siturile Natura 2000 există tocmai datorită felului cum au fost gospodărite până în prezent și este important ca majoritatea acestor activități să continue și în viitor pentru menținerea speciei/habitatului.

Natura 2000 reprezintă:

- element cheie pentru stoparea declinului biodiversității;
- asigură sistemul suport pentru dezvoltarea sistemelor socio-economice;
- oferă posibilitatea stimulării dezvoltării rurale în contextul integrării României în Uniunea Europeană.

Baza legală

- Directiva 79/409/CEE privind conservarea păsărilor sălbatice (Directiva "Păsări");
- Directiva 92/43/CEE privind conservarea habitatelor naturale și a speciilor de plante și animale sălbatice (Directiva "Habitat")

Important: Declarația siturilor Natura 2000 nu înseamnă protecție strictă, se acceptă promovarea activităților de dezvoltare durabilă care să permită conservarea.

- Pe teritoriul siturilor Natura 2000 se acceptă promovarea activităților de dezvoltare durabilă care să permită conservarea speciilor sau a habitatelor pentru care a fost declarată zona respectivă ca sit Natura 2000.
- Toate proiectele amplasate în rețeaua Natura 2000 se supun evaluării impactului asupra mediului.
- Conform Legii 345/2006 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, toate siturile propuse trebuie protejate din momentul propunerii lor.
- Factorii interesați au obligația de a respecta planurile de management ale siturilor pe care le dețin și de a continua o bună gospodărire a terenului.
- Administrațiile locale și județene au obligația de a ține cont în planurile de dezvoltare de siturile Natura 2000.
- Pe teritoriul Sitului Natura 2000 și în zonele protejate nu vor fi aprobate proiecte a căror activitate pot avea un impact semnificativ asupra mediului.
- Cetățenii care dețin suprafețe de teren cuprinse în Situl Natura 2000 vor putea fi recompensați prin programul F.E.A.D.R. din Fondurile Structurale 2007 - 2013.
- Evitarea acțiunilor care ar putea afecta în mod semnificativ speciile și habitatele pentru care a fost desemnată zona ca sit Natura 2000;
- Stabilirea măsurilor de conservare necesare implicând, dacă este cazul, planuri de management adecvate specifice siturilor sau integrate în alte planuri de management.
- NU există restricții atâta vreme cât activitățile de orice fel, desfășurate în zonă, nu pun în pericol habitatele și speciile pentru care a fost desemnat situl.

Beneficiile rețelei ecologice Natura 2000

Obiectivul rețelei ecologice Natura 2000 este de a conserva pe termen lung aceste habitate și specii, iar dacă este necesar, de a le restaura pentru a atinge un stadiu de conservare favorabil. Un sit Natura 2000 este mai mult decât o arie de protecție pentru specii și habitate, pentru că el poate juca un rol foarte important în dezvoltarea socio-economică a comunității locale sau regionale.

Principalele beneficii socio-economice sunt:

- facilitarea realizării de investiții noi și atragerea de fonduri externe;
- etichetarea unor produse naturale dintr-o zonă și creșterea vânzărilor la aceste produse;
- producerea și promovarea de branduri locale;
- declararea unei zone ca sit Natura 2000 va reprezenta dovada că zona respectivă are o valoare naturală deosebită, putând genera venituri din ecoturism și alte activități asociate, implicit prin crearea de noi locuri de muncă;
- promovarea tezaurului natural și cultural;
- oportunități pentru educație, infrastructură, sănătate;
- vânătoarea, pescuitul, turismul și alte activități recreaționale pot continua dacă acestea sunt realizate într-un mod durabil și nu afectează speciile rare și habitatele prezente.

Natura 2000 nu este un sistem de rezervații strict protejate, ci reprezintă modele reale de dezvoltare durabilă!

Activitățile umane sunt permise în măsura în care asigură menținerea pe termen lung a speciilor și a habitatelor naturale. Multe din siturile Natura 2000 există tocmai datorită modului de administrare până în prezent și este important ca majoritatea acestor activități să continue și în viitor pentru menținerea speciilor/habitatelor de interes comunitar.

Activități permise în interiorul siturilor validate:

- toate activitățile pot continua dacă acestea sunt realizate într-un mod durabil și nu afectează speciile și habitatele de interes comunitar;
- nu există restricții, ci mai degrabă recomandări și sprijin pentru:
 - utilizarea celor mai bune practici în agricultură;
 - utilizarea practicilor prietenoase cu mediul în general;
 - reconversia terenurilor pentru obținerea produselor BIO;
 - practicarea turismului ecologic, etc.
 - în interiorul ariilor protejate și în apropierea acestora nu trebuie să se cultive OMG conform Legii 265/2006.

Obligații referitoare la managementul siturilor incluse în Rețeaua 2000

- evitarea acelor activități care ar putea afecta în mod semnificativ speciile sau ar putea distruge habitatele pentru care au fost desemnate siturile respective;
- adoptarea de măsuri unde este cazul, pentru refacerea populațiilor unor specii și habitate;
- menținerea habitatelor semi-naturale și a speciilor vulnerabile prin măsuri de management adecvate și de lungă durată.

2.3. Relații în teritoriu.

Localitatea Dumitrești este amplasată în zona de luncă a râului Niraj, între canalul regularizat și calea ferată îngustă. Datorită poziției geografice, a configurației naturale a terenului și a apropierii de orașul Miercurea Nirajului, circulația majoră dezvoltată până în prezent este slab dezvoltată, ca urmare relațiile cu teritoriul înconjurător sunt în strânsă legătură cu circulația majoră a județului și localitățile care s-au dezvoltat de-a lungul DJ135.

Pe teritoriul localității nu se desfășoară circulație pe cale ferată îngustă, deși aceasta trece la sud de localitate, este deservită de calea ferată îngustă Tîrgu-Mureș-Sovata. Un canton și gara existentă-afertentă localității TÂMPA sunt unități abandonate, circulația este neregulată, ocazională.

2.4. Potențialul economic.

Principalele activități economice ale locuitorilor sunt cu caracter agricol, industrial/depozitare și de cazare. Întreprinderile industriale sunt puține ca rezultat al izolării, acestea sunt: SRM, Cantonul și Gara.

Întreprinderile agricole sunt cele ce au rezultat prin transformarea CAP-ului: ASOCIAȚIA AGRICOLĂ cu grajduri, CENTRU DE COLECTARE LAPTE.

2.5. Populația.

2.5.1. Numărul și evoluția populației.

Populația localității a avut o evoluție descrescătoare, evoluție cauzată de dezvoltarea altor centre care au absorbit din populație. Evoluția în timp a populației a fost negativă și se prezintă astfel:

Localitatea	1966	1976	1982	1992	2002
DUMITREȘTI	389	370	350	370	-

Se remarcă faptul că în timp populația a avut o decreștere constantă, decreștere derulată până în prezent, fenomen datorat existenței unui climat nefavorabil, al dezvoltării economice a localității de reședință.

2.5.2. Structura populației pe ramuri ale economiei.

Populația localității Dumitrești este formată din activi și inactivi, astfel:

Specificare	MASCULIN		FEMININ		TOTAL	
	Nr.	%	Nr.	%	Nr.	%
activi	76	63,33	44	36,67	120	32,43
inactivi	94	37,60	156	62,40	250	67,57
TOTAL	170	45,94	200	54,06	370	100,00

Din totalul populației, pe sexe și pe categoriile de activități ale ramurilor economiei naționale, **POPULAȚIA ACTIVĂ** era în 1992 de 120 angajați, care desfășoară activitatea pe teritoriul orașului, conform tabelului de mai jos.

Situația **populației active** sexe, M/F se prezintă astfel:

RAMURA	M	F	Dumitrești	%
Agricultură, silvicultură, vânat	7	-	7	5,83
Piscicultură+pescuit	-	-	-	-
Industria extractivă	-	-	-	-
Industria prelucrătoare	52	35	87	72,50
Prod.și distribuția g.n.	1	-	1	0,83
Construcții	1	-	1	0,83
Comerț,act. hoteliere	3	1	4	3,32
Transporturi	3	-	3	2,54
Finanțe	-	-	-	-
Cercetare	-	-	-	-
Administrație	1	-	1	0,83
Învățământ	-	2	2	1,66
Sănătate	-	-	-	-
Cultură	-	-	-	-

PLAN URBANISTIC GENERAL
oraș Miercurea Nirajului, jud. Mureș
Loc. DUMITREȘTI

Alte	3	3	6	5,00
În căutare de lucru	5	3	8	6,66
TOTAL	76	44	120	100,00

Totalul populației active reprezintă 34,58% din totalul populației, bărbații sunt 60,86% iar femeile reprezintă 39,14% din populația activă. Rezultă că localitatea are mari posibilități de ocupare a forței de muncă. Populația inactivă este formată din elevi, persoane casnice, pensionari, întreținuți de stat sau de alții, și alte situații.

Structura populației inactivă se prezintă astfel:

Specificare	M	F	TOTAL	%
Elevi	31	37	68	27,20
Pensionari	51	50	101	40,40
Casnice	1	46	47	18,80
Întreținuți de alții	11	22	33	13,50
Întreținuți de stat	-	1	1	0,40
Alte situații	-	-	-	-
TOTAL	94	156	250	100,00

Se observă că populația inactivă reprezintă 67,56% din totalul populației. Ca o notă distinctă remarcăm îmbătrânirea populației prin numărul mare de pensionari, dar și lipsa locurilor de muncă, ceea ce duce la depopularea localităților.

Speranța de viață o reprezintă copiii, destul de numeroși și care totalizează 27,20% din populația inactivă. **După naționalitate**, la 7 ianuarie 1992 populația localității Dumitrești se prezintă astfel:

Specificare	Număr	%
ROMĂNI	4	1,09
MAGHIARI	366	98,91
GERMANI	-	-
ȚIGANI	-	-
ALȚII	-	-
TOTAL	370	100,00

De remarcat este faptul că majoritatea populației este formată din cetățeni de naționalitate maghiară (98,91%), urmați de români(1,09%).

După religie, la 7 ianuarie 1992 populația localității Dumitrești se prezenta astfel:

Specificare	Număr	%
ORTODOCȘI	1	0,27
ROMANO-CATOLICI	60	16,21
GRECO-CATOLICI	2	0,54
REFORMAȚI	244	65,94
ALȚII	63	17,04
TOTAL	370	100,00

Din punct de vedere a religiilor predomină reformații cu 65,94%, urmați de romano-catolici cu 17,04%, alte religii 16,21%. Ortodocșii urmați de greco-catolici completează paleta de religii.

Nu s-au semnalat aspecte sociale deosebite, populațiile conviețuind împreună de foarte mult timp. Cu toate acestea trebuie amintit faptul că lipsa locurilor de muncă crează probleme în ceea ce privește populația rromilor.

Din punct de vedere al structurii locuințelor și gospodăriilor acestea reflectă gradul de dezvoltare al localităților, populației, nivelului de trai și nu în ultimul rând al speranței de viață.

În localitatea DUMITREȘTI situația gospodăriilor și a locuirii este reflectat sintetic în tabelul de mai jos, iar situația locuirii se prezintă astfel:

Localitate	Locuințe ale populației			Locuințe ocupate:				
	Nr.	Camere de locuit		Nr.	Camere de locuit		Nr. gosp.	Nr. pers.
		Nr.	Suprafața		Nr.	suprafața		
Dumitrești	125	247	3955	123	243	3891	125	370

Rezultă că există un număr de 125 locuințe însumând 3955mp, ceea ce înseamnă următorii indicatori:

- 2,96 persoane/ locuință
- 31,64 mp. locuibili/locuință
- 10,68 mp/persoană.

Indicatorii de mai sus relevă insuficiența spațiilor necesare conform standardelor de locuire, ceea ce presupune completarea și suplimentarea spațiilor acestora cu noi locuințe.

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

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

Este necesară primenirea construcțiilor prin reconfortizări, modernizări, adăugiri, sau realizarea de noi construcții

2.6. Circulație și transport.

Circulația și transportul se desfășoară pe cale rutieră.

Localitatea DUMITREȘTI este străbătută de Drumul Comunal 37, care asigură legătura cu localitatea de reședință. Acest drum este neasfaltat, în stare rea, nemodernizat.

Inconvenient, este faptul că cel puțin în sezon estival, circulația este foarte grea, nu sunt suficiente spații marcate pentru trecerile de pietoni, refugii pentru staționarea autobuzelor ce deservește și traversează localitățile și nu corespunde standardelor europene.

Situația drumurilor din localitatea DUMITREȘTI se prezintă astfel:

Localitate	Lungime (ml)	Lățime (m)	Modernizate		Împietruite		Pământ		Obs.
			ml	starea	ml	starea	ml	starea	
Dumitrești	2727,66	5,00	-	-	1500	R	1227,66	R	DC 37

Drumurile însumează 2 727,66ml/ total pe localitate cu o lățime medie de 5,00m, din care:

- 295,70 ml sunt drumuri comunale,
- 1500 ml sunt împietruite și în stare rea,
- restul drumurilor (1227,66ml) sunt de pământ și sunt în stare rea

Pe teritoriul localității se desfășoară circulație pe calea ferată îngustă, orașul Miercurea Nirajului împreună cu localitățile aparținătoare fiind deservit de calea ferată Tîrgu-Mureș - Sovata, gară există la distanță de localitate, mai aproape este cantonul.

2.7. Intravilane existente - Zone funcționale - Bilanț teritorial.

După cum am amintit în capitolele anterioare nu toate localitățile au avut perimetre construibile stabilite. Perimetrul localității Dumitrești a fost stabilit în baza Legii 58/1974 – stabilindu-se o suprafață a intravilanului de 14,27ha. Principalele zone funcționale ale localităților sunt de locuire, dotări, unități de producție agricolă sau depozitare, circulații locale, spații verzi, ape.

Bilanțul teritorial este redat comparativ la capitolul de propuneri de organizare urbanistică.

2.8. Echipare tehnico - edilitară.

Localitatea Dumitrești, are un mod de trai tradițional: de alimentare cu apă din fântâni, fără canalizare, are totuși asigurate alimentarea cu energie electrică, gaze naturale și telefonie.

2.9. Protecția mediului

În localitatea Dumitrești nu există suprafețe cu terenuri degradate; localitatea este protejată împotriva inundațiilor prin diguri de pământ.

Datorită modului de viață tradițional nu s-au semnalat efecte de poluare, totuși încep să devină o problemă deșeurile menajere nedegradabile. Pentru acestea, se propune cooperarea cu groapa de gunoi ecologic de la Ungheni, în pregătire. Pentru aceasta este nevoie să se înființeze stații de colectare a gunoiului pentru fiecare localitate în parte.

Zone naturale protejate nu există, de asemenea nu sunt zone construite ce trebuiesc protejate.

Trebuiesc instituite zonele de protecție sanitară pentru cimitire, rezervoare de apă, puțuri de apă, grajdurile de animale, sau pentru alte rețelele tehnico-edilitare existente și propuse.

2.10. Disfuncționalități.

Disfuncționalitățile principale sunt:

- tranzitarea localității de DC 37,
- trasee meandrate și neamenajate ale pâraurilor ce traversează sau mărginesc toate localitățile,
- lipsa alimentării cu apă centralizată,
- lipsa canalizării apelor pluviale și menajere,
- îmbrăcăminti nemodernizate ale drumurilor comunale și ale străzilor,
- intersecții neamenajate, refugii și parcaje lipsă,
- îmbătrânirea fondului de locuit,
- lipsa dotărilor și serviciilor necesare unei conviețuiri durabile,
- nepunerea în valoare a monumentelor istorice și de arhitectură,
- lipsa spațiilor de agrement, sport, turism

DISFUNCȚIONALITĂȚI

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII		
DC 37	- traseu cu profil transversal insuficient	- modernizare
Străzi ale localității	- tramă stradală neorganizată - intersecții simple, neamenajate - profile transversale și longitudinale necorespunzătoare	- îndreptare, corectare, completare - amenajarea principalelor intersecții - îndreptare, corectare
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR		
	- lipsă dotări și servicii suficiente	- respectarea dreptului de proprietate și vecinătate
SPAȚII PLANTATE, SPORT, AGREMENT ȘI PROTECȚIE		
	- lipsă teren de sport - lipsă spații pentru agrement	- amenajare teren de sport și dotare cu utilități și anexe necesare (parcări, vestiare, grupuri sanitare, etc.) - amenajare zone pentru agrement și loisir
PROBLEME DE MEDIU		
	- cimitir foarte aproape de zona de locuit - depozitarea gunoaielor foarte aproape față de locuințe - zone ale malurilor pâraului valea Oroii și Petii afectate de eroziuni	- constituire zona de protecție sanitară = 50,00 m - cooperare cu depozitul zonal - consolidare și amenajare maluri
PROTEJAREA ZONELOR		

	- cimitir foarte aproape de zona de locuit - culoare tehnice – pentru LEA - lipsă zonă de protecție a monumentului de arhitectură	- constituire zona de protecție sanitară = 50,00 m - 2X5,0 -:- 8,0 m din axul LEA - instituire zonă de protecție
--	---	--

2.11. Necesități și opțiuni ale populației.

Ca o necesitate imediată pentru promovarea unei locuri durabile, este asigurarea cu alimentare cu apă și canalizare a localităților, extinderea intravilanului și instituirea lor pentru toate localitățile comunei, în vederea asigurării cadrului legal pentru realizarea de construcții noi. Îmbunătățirea ca număr și calitate a serviciilor, realizarea de locuri de muncă pentru stabilizarea populației prin: IMM-uri, SRL-uri sau alte asocieri, și alte forme posibile în condițiile legii.

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ.

3.1. Evoluție posibilă, priorități.

Ca urmare a comparațiilor făcute în capitolul precedent, se poate estima o creștere a populației Dumitrești, dacă se vor îndeplini condițiile de trai, decent, sigur și durabil. În timp relativ scurt se estimează alipirea cu localitatea Miercurea Nirajului, acesta din urmă dezvoltându-se în ritm destul de alert.

Pentru că valabilitatea unui PUG este de 5-10-15 ani, funcție de starea evoluției localităților, se fac următoarele estimări:

Prioritar, **pe termen scurt** este stabilirea intravilanului pentru toate localitățile, pentru a crea cadrul legal de dezvoltare urbanistică și asigurarea cu utilități. Acestea din urmă sunt investiții de utilitate publică ce pot fi asigurate de la buget, pe baza unor documentații ce se vor aviza și aproba conform legilor în vigoare.

Priorități **pe termen lung**, în corelare cu investițiile județene sau naționale promovate de stat sunt:

- depozitul de gunoi zonal-în curs de pregătire prin asociere cu celelalte localități: municipii, orașe, sate și comune din județ,
- alte lucrări, ce vor duce la stabilizarea populației și la creșterea numărului acesteia, la creerea de locuri de muncă și de trai.

3.2. Optimizarea relațiilor în teritoriu.

Poziția actuală este favorabilă dezvoltării unor relații mai strânse cu comunele și orașele din apropiere, fiind necesare schimburi comerciale bazate pe libera inițiativă, în condiții de piață.

Modernizarea drumurilor de toate categoriile este o condiție necesară pentru un transport civilizat, în siguranță și pentru a apropia distanțele dintre localități.

3.3. Dezvoltarea activităților.

În cadrul localității Dumitrești se propune pe lângă posibilitatea dezvoltării construcțiilor de locuințe, **promovarea unor activități** care să valorifice produsele proprii, de natură vegetală sau animalieră, **a unor servicii** ce lipsesc, dar care se pot realiza prin forțe proprii și cu investiții mici, neproducătoare de poluare de orice fel.

Scopul principal este acela de a crea noi locuri de muncă care să atragă și să mențină populația, să crească numeric. Acest deziderat poate fi asigurat prin realizarea infrastructurii atât de deficitară până în prezent.

3.4. Evoluția populației.

Evoluția populației din Dumitrești pentru următorii 10-15 ani poate fi estimată ca fiind pozitivă datorită faptului că ultima statistică a înregistrat deja o creștere.

Evoluția posibilă estimată este următoarea:

Localitatea	EXISTENT	PROPUȘ
DUMITREȘTI	370	700

Proгноza mai sus estimată este posibil de realizat cu condiția asigurării unor condiții mai bune de muncă și trai.

3.5. Organizarea circulației.

În cadrul localității s-au studiat posibilitățile de dezvoltare ale străzilor existente și propuse, corespunzător circulației actuale dar în continuă creștere, precum și traseele posibile pentru străzi noi. Se propune menținerea în continuare a drumurilor și străzilor existente, dar acestea vor trebui modernizate.

3.6. Zonificarea funcțională și stabilirea intravilanelor.

Funcțiunile de bază ale localităților vor fi în continuare de locuire, cu dotările complementare aferente, producția agricolă, industrială/depozitare și prelucrare a produselor proprii, servicii.

La stabilirea intravilanelor existente s-au consultat organele locale, opțiunile populației și nevoile stringente pentru fiecare localitate în parte.

Astfel, prezentăm comparativ existent-propus, suprafețele ce au fost cuprinse în perimetrul construit / intravilanul localității, cu cele ce au rezultat față de posibilele dezvoltări ale ei.

Suprafețele necesare dezvoltării durabile pentru localitatea Dumitrești sunt următoarele zone funcționale, zone totalizate în următorul bilanț teritorial:

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	%	PROPUȘ	%
1	2	3	4	5
LOCUIŢE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	10,00	70,08	93,88	94,17
INSTITUȚII ȘI SERVICII DE INTERES PUBLIC	0,92	6,45	1,05	1,05
UNITĂȚI INDUSTRIALE/DEPOZITARE	0,11	0,77	0,03	0,03
UNITĂȚI AGRO-ZOOTEHNICE	0,11	0,77	-	-
CĂI DE COMUNICAȚII ȘI TRANSPORT	1,93	13,52	2,12	2,12
SPAȚII VERZI, SPORT, AGREMENT, PROTECȚIE	-	-	0,53	0,53
CONSTRUCȚII TEHNICO-EDILITARE	-	-	-	-
GOSPODĂRIE COMUNALĂ-CIMITIRE	1,20	8,41	0,74	0,74
APE	-	-	1,36	1,36
PĂDURI	-	-	-	-
TOTAL INTRAVILAN	14,27	100,00	99,71	100,00

Rezultă că, suprafața intravilanului va fi de 99,71 ha, cu 85,44 ha mai mult decât în prezent. Va rezulta cca. 0,14 ha/locuitor.

3.7. Protecția mediului.

- Se vor diminua până la eliminare sursele de poluare emise de grajdurile de animale, de către cimitire.
- Se vor proteja zonele de captare a resurselor de apă potabilă, dar și a stațiilor de epurare.
- Se va ține sub control depozitarea deșeurilor menajere sau cele rezultate din procesele de producție.
- Terenurile degradate se vor ameliora prin lucrări specifice pe baza studiilor de specialitate.
- Malurile râurilor se vor amenaja și întreține pentru a preveni colmatarea; se vor întreține și completa digurile de apărare împotriva inundațiilor.

De-asemena este important să se planteze terenurile degradate pentru a preveni alunecarea, dar și pentru a crea zonele verzi necesare refacerii ozonului, pentru crearea spațiilor pentru agrement, sport sau loisir. Zona dealurilor se va planta atât pentru consolidare cât și pentru refacere peisagistică, agrementare vizuală și reabilitare urbană.

Sunt necesare de instituit zonele de protecție pentru rețelele tehnico-edilitare, pentru zonele construite cuprinzând monumente istorice și de arhitectură, siturile istorice și arheologice, zone de protecție sanitară pentru grajdurile existente sau propuse, cimitire, gropi de gunoi, alte culoare tehnice, pentru drumuri.

Scopul acestora este de a proteja zonele naturale și construite, de a nu permite afectarea negativă asupra vieții în general.

Localitatea Dumitrești este nominalizat între localitățile pe teritoriul cărora sunt situri care fac parte din **Rețeaua Ecologică Europeană Natura 2000** (arie de protecție specială avifaunistică SPA).

3.8. Reglementări urbanistice.

Reglementările urbanistice se referă la:

- instituirea zonelor de protecție a zonelor naturale și construite protejate, a drumurilor, a căilor ferate, a surselor de apă, a stațiilor de epurare, a liniilor de înaltă tensiune, a rețelilor magistrale de gaze naturale, a surselor de poluare și altele
- zonificarea urbanistică funcțională astfel încât să nu se stânjenească unele funcțiuni în detrimentul altora,
- organizarea circulației carosabile și pietonale, de realizare a unor drumuri rapide, de ocolire,
- încadrarea cât mai armonioasă în cadrul natural, prin cuprinderea în intravilan a terenurilor necesare dezvoltării localităților,
- dimensionarea corespunzătoare a dotărilor și serviciilor,
- stabilirea zonelor cu interdicții de construire.

3.9. Obiective de utilitate publică.

Obiectivele de utilitate publică necesare în toate localitățile și preconizate sunt:

- alimentarea cu apă și canalizarea,
- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu energie termică și gaze naturale,
- amenajarea, corectarea, repararea sau creerea străzilor și drumurilor,
- asigurarea locuințelor sociale și din necesitate,
- depozite locale pentru colectare gunoi,
- amenajarea unor zone de agrement și sport,
- ALTELE, rezultate din calculul necesarului de dotări.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI DE LUAT.

Față de cele mai sus enumerate, revine administrației publice locale a orașului MIERCUREA NIRAJULUI, sarcina de a întocmi studiile de specialitate, de a găsi sursele de finanțare pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică, de a sprijini micii investitori în intenția lor de dezvoltare sau promovare de noi investiții, de a urmări pas cu pas realizarea acestora până la finalizare.

ÎNTOCMIT

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereant
PLANULUI URBANISTIC GENERAL**

DUMITREȘTI

**orașul MIERCUREA NIRAJULUI
județul Mureș**

Prezentul Regulament a fost elaborat odată cu Planul Urbanistic General al localităților, în baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată în 1996, Ordinul MLPAT nr. 91/1991, Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, în conformitate cu prevederile reglementării tehnice GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC GENERAL- PG 068/1999 și indicativul 007/2000.

Planurile urbanistice generale împreună cu regulamentele aferente lor , **se vor aviza** întâi de către Consiliul local, Consiliul județean și abia apoi **se vor aproba** prin Hotărâre a consiliului local, **după care vor deveni obligatorii** în eliberarea actelor administrației publice locale, cu valoare juridică.

Regulamentul aferent P.U.G.-ului este instrumentul de bază al administrației publice locale pentru aplicarea prevederilor conținute în acesta, pe baza căruia v-a elibera certificatele de urbanism și autorizațiile de construire pe teritoriul intravilanelor localităților, sau avizele solicitate de către Consiliul județean.

Modificările P.U.G.-ului și a Regulamentului lui aferent urmează aceeași cale de aprobare ca și întregul PUG.

Derogările de la prevederile regulamentului sunt admise numai în cazuri bine justificate, de condiții particulare neprevăzute, cu avizul serviciului de specialitate și a comisiei de urbanism.

Teritoriul pentru care se aplică prezentul Regulament este cel cuprins în limitele intravilanelor localităților aparținând orașului și contribuie la organizarea structurii urbane a localităților.

Împărțirea pe Unități Teritoriale de Referință – U.T.R.-uri, este marcată pentru fiecare localitate în Planșa nr. 4. Criteriile de împărțire în UTR-uri s-a făcut funcție de :

- funcțiunea dominantă a zonei,
- omogenitatea urbanistică a zonei, și
- posibilitățile delimitării fizice a UTR-urilor.

În cazul când PUG-ul și Regulamentul nu conțin elemente suficiente pentru eliberarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire, certificatele de urbanism vor specifica necesitatea elaborării unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD), prin care se vor stabili reglementările necesare funcție de natura, amploarea și caracterul amenajărilor sau implicațiilor investițiilor solicitate de către beneficiari.

Dacă, prin prezentul regulament, nu se prevăd alte reglementări referitoare la zonele funcționale, în toate cazurile se vor aplica prevederile Regulamentului General de Urbanism (în continuare R.G.U.).

UTR nr. L 1, 2

Descrierea: zonă de locuit formată din case cu densitate mare, cu parter, majoritatea fiind construite în urmă cu mai bine de 30 de ani din cărămidă, șarpantă din lemn sau materiale nedurabile amestecată cu zonă de servicii.

- * loturile caselor sunt cuprinse între 300-1800mp
- * în locurile compacte casele sunt cu front îngust la stradă

Delimitarea:

- * străzi existente,
- * laturile loturilor,
- * limita intravilanului.

Reglementări:

- la toate UTR-urile se vor respecta zonele de protecție prevăzute,
- pentru zonele cu interdicție temporară de construire se va solicita PUD
- la **UTR 1, 2** zonele care cad sub incidența sitului Natura 2000 se supun evaluării impactului asupra mediului

Permișiuni:

- * reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu alte case noi,
- * completarea loturilor libere dintre case,
- * schimbarea destinației unor spații construite pentru funcțiunile complementare necesare desfășurării vieții durabile (se permit activități de investiții/dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricăror efecte negative semnificative asupra biodiversității),
- * mansardarea clădirilor existente și propuse.

Restricții:

- Nu se va construi decât cu parter și mansardă ori parter și etaj
- Nu se vor amplasa unități de producție în special poluante

Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit:

Nu sunt restricții

Indici de control:

POT=0,35-:-0,45%
CUT=0,35-:-0,70

Regim de înălțime:

- P, P+1, P+M, S+P, S+P+1, S+P+M

Aliniament:

- la frontul existent sau cel propus prin PUD (dacă este necesar),
- La clădirile noi retragerea va fi de minim **4m** pe străzi de categoria III și **5m** pe străzi de categoria II și I

Caracteristici arhitecturale:

- Se va respecta stilul actual cu permișiuni de modernizare.

Valori ale procentului de ocupare a terenului:

POT=0,35-:-0,45%
CUT=0,35-:-0,70

UTR nr. L 3, 4

Descrierea: zonă de locuit formată din case cu densitate mai mică, cu parter, majoritatea fiind construite în urmă cu mai bine de 30 de ani din cărămidă, șarpantă din lemn sau materiale nedurabile.

- * loturile caselor sunt cuprinse între 300-1800mp
- * în locurile compacte casele sunt cu front îngust la stradă

Delimitarea:

- * străzi existente,
- * laturile loturilor,
- * limita intravilanului,

Reglementări:

- la toate UTR-urile se vor respecta zonele de protecție prevăzute,
- pentru zonele cu interdicție temporară de construire se va solicita PUD
- la **UTR 3, 4** zonele care cad sub incidența sitului Natura 2000 se supun evaluării impactului asupra mediului

Permișiuni:

- * reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu alte case noi,
- * completarea loturilor libere dintre case,
- * schimbarea destinației unor spații construite pentru funcțiunile complementare necesare desfășurării vieții durabile (se permit activități de investiții/dezvoltare, cu prioritate cele de interes turistic, dar cu respectarea principiului de utilizare durabilă a resurselor naturale și de prevenire a oricăror efecte negative semnificative asupra biodiversității),
- * mansardarea clădirilor existente și propuse.

Restricții:

- Nu se va construi decât cu parter și mansardă ori parter și etaj
- Nu se vor amplasa unități de producție în special poluante

Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit:

- Nu sunt restricții

Indici de control:

POT=0,35-:-0,45%
CUT=0,35-:-0,70

Regim de înălțime:

P, P+1, P+M, S+P, S+P+1, S+P+M

Aliniament:

- la frontul existent sau cel ce va fi propus prin PUD (dacă este necesar)
- la clădirile noi retragerea va fi de min. 6m din axul drumului

Caracteristici arhitecturale:

- Se va respecta stilul actual cu permișiuni de modernizare.

Valori ale procentului de ocupare a terenului:

POT=0,35-:-0,45%
CUT=0,35-:-0,70

UTR nr. L 5

Descrierea: zonă de locuit formată din case cu densitate foarte mică,

- * loturile caselor sunt cuprinse între 300-1800mp
- * în locurile compacte casele sunt cu front îngust la stradă

Delimitarea:

- * străzi existente,
- * laturile loturilor,
- * limita intravilanului,

Reglementări:

- la toate UTR-urile se vor respecta zonele de protecție prevăzute,
- pentru zonele cu interdicție temporară de construire se va solicita PUD

Permisuni:

- * reparații, consolidări, înlocuirea fondului construit existent cu alte case noi,
- * completarea loturilor libere dintre case,
- * schimbarea destinației unor spații construite pentru funcțiunile complementare necesare desfășurării vieții durabile,
- * mansardarea clădirilor existente și propuse,
- * unități de producție nepoluante sau unități agricole

Restricții:

- Nu se va construi decât cu parter și mansardă ori parter și etaj
- Nu se vor amplasa unități de producție poluante

Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit:

- Nu sunt restricții

Indici de control:

POT=0,35-:-0,45%
CUT=0,35-:-0,70

Regim de înălțime:

P, P+1, P+M, S+P, S+P+1, S+P+M

Aliniament:

- la frontul existent sau cel ce va fi propus prin PUD (dacă este necesar)
- la clădirile noi retragerea va fi de min. 6m din axul drumului

Caracteristici arhitecturale:

Se va respecta stilul actual cu permisiuni de modernizare.

Valori ale procentului de ocupare a terenului:

POT=0,35-:-0,45%
CUT=0,35-:-0,70

UTR nr. GC 1, 2, 3, 4

Descrierea: * zonă de cimitire,
* pe teren în pantă

Delimitarea: * străzi și limita intravilanului,

Reglementări:
- Se vor respecta condițiile de stabilitate și zona de protecție sanitară

Permișiuni:
* reparații, consolidări , înlocuirea elementelor funerare
* completarea spațiilor libere cu alte morminte
* casă sau capelă mortuară

Restricții:
- în zona de protecție sanitară nu se va construi decât cu aviz sanitar

Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit:
- nu sunt restricții

Indici de control:
POT=0,35-:-0,85%
CUT=0,35-:-0,80

Regim de înălțime:
P

Aliniament:
- după obiceiul locului

Caracteristici arhitecturale:
- se va respecta stilul actual, cu permișiuni de modernizare

Valori ale procentului de ocupare a terenului:
POT=0,35-:-0,55%

UTR nr. ID 1, 2

Descrierea: Zonă de PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ

- * cu front dezvoltat la stradă,
- * pe teren situat în extremitatea localității

Delimitarea:

- * proprietăți particulare
- * străzi existente
- * zone de producție agricolă

Reglementări:

- Se vor respecta condițiile de protecție a mediului
- Se vor găsi soluții tehnologice avansate privind eliminarea noxelor

Permisuni:

- * reparații, consolidări, înlocuirea elementelor deteriorate
- * completarea spațiilor libere cu alte construcții cu aceleași funcțiuni
- * completarea cu utilități

Restricții:

- nu sunt restricții

Forma și dimensiunile terenului pentru a putea fi construit:

- nu sunt restricții

Indici de control:

- conform PUD

Regim de înălțime:

- P, P+1

Aliniament:

- conform PUD

Caracteristici arhitecturale:

- se va respecta stilul actual, cu permisiuni de modernizare

Valori ale procentului de ocupare a terenului:

- conform PUD ce se va întocmi