

Volumul II.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM 1.

Principii generale

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

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.G., el întărind 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 în 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, eu 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 localități 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).

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, parcuri.

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
- construire 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 (0,00 m la fațada cu calcan. 1.00 m pentru fațadele iară 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 (3.00 m).

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 si 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 țară 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 țară 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, parări, 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 5 km și cu bazine hidrografice ce depășesc suprafața de 10 km²) 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. Li - 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. OG₂ - 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.: Li -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. i 52 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 CUIESD

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 HĂRTĂU

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 fronturilor 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

biserica ortodoxă este monument istoric, se propune o rază de protecție de 20Gm 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 cei puțin 15m.

Se propune regularizarea, îndiguirea 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-L₃) 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. GC - Cimitirul izolat în nordul localității, la 300m de drumul comunal