

**P.U.Z. REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ZONĂ DE
PRODUCȚIE, EXTINDERE ZONĂ CIMITIR, CREARE
REȚELE STRADALE, ACCESE, DEZMEMBRARE
TEREN**

BENEFICIAR: Comuna Sânpaul

AMPLASAMENT: comuna Sânpaul, jud. Mureș

DATA ELABORĂRII: 03.2024

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA

PROIECTANȚI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA

ING. BARABASI ZSOFIA

BORDEROU

I. PIESE SCRISE

1. PAGINA DE TITLU
2. LISTA DE SEMNĂTURI
3. BORDEROU
4. MEMORIU DE PREZENTARE
5. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
6. PLAN DE ACȚIUNE
7. GLOSAR DE TERMENI

II. PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA - ORTOFOTO A. 0.1
2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. SUPLAC A. 0.2
3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ETERRA A. 0.3
4. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT - DISFUNCȚIONALITĂȚI A.1.1
5. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT PE TERENUL BENEFICIARULUI –
DISFUNCȚIONALITĂȚI A. 1.2
6. REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN ZONĂ - ZONIFICARE A. 2.1
7. REGLEMENTĂRI URBANISTICE PE TERENUL BENEFICIARULUI – ZONIFICARE
A. 2.2
8. PLAN DE REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARE A. 3.1
9. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ A. 4.1
10. POSIBILITĂȚI DE MOBILARE TEREN A. 5.1

MEMORIU DE PREZENTARE

PRIVIND ÎNTOCMIRE P.U.Z. REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ZONĂ DE PRODUCȚIE, EXTINDERE ZONĂ CIMITIR, CREARE REȚELE STRADALE, ACCESE, DEZMEMBRARE TEREN în comuna Sânpaul, jud. Mureș, beneficiar comuna Sânpaul

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea investiției: **Întocmire P.U.Z. Reglementare funcțională zonă de producție, extindere zonă cimitir, creare rețele stradale, accese, dezmembrare teren**

Amplasamentul investiției: **comuna Sânpaul, jud. Mureș**

Beneficiar: **Comuna Sânpaul**

Proiectant: **S.C. Arhitecton S.R.L.**

Faza: **P.U.Z.**

Data: **03.2024**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Administrația comunei Sânpaul, care are cea mai mare aglomerare de zone de producție din județ, dorește să extindă și reglementeze zonele cu funcțiune industrială. În acest sens, a luat inițiativa de a reglementa unitar terenuri private aparținând mai multor proprietari, pentru conformarea de zone coerente, accesibile și cu posibilități de aprovizionare cu utilități.

Este a doua inițiativă de acest fel, prima fiind aprobată în 2018 pe terenuri private în suma de 80ha, astăzi ocupate în proporție de 90%. La acest ultim proiect comuna Sânpaul a reglementat terenurile, le-a unificat și dezmembrat, a construit rețele de utilități pe străzile trasate în P.U.Z.

Solicitățile de terenuri pentru producție sunt în creștere, datorită pe de o parte accesibilității prin vecinătatea cu Autostrada Transilvania, DN 15, Aeroportul Târgu Mureș și pe de altă parte facilităților și colaborării bune cu administrația locală.

De asemenea, pentru a rezolva solicitările comunității locale, se dorește construirea unei capele mortuare interconfesionale, situată lângă cimitir, în afara zonei construite cu locuințe a comunei. Pentru aceasta se va reconforma zona verde de protecție a cimitirului și se va extinde funcțiunea lui pe terenul necesar construirii capelei.

Terenurile fiind alipite, se propune unitara a lor, cu atribuirea de denumiri funcționale corespunzătoare fiecăruia.

Documentația de urbanism este promovată de comuna Sânpaul, pe terenuri private aparținând persoanelor fizice și juridice și parțial Domeniului Public al comunei. Conform legislației în vigoare, autoritățile publice locale au dreptul să întocmească, avizeze și aprobe propuneri de urbanizare la nivel de P.U.Z., pentru investiții care sunt în folosul comunității locale.

Terenul pe care se dorește reglementarea este în extravilanul comunei Sânpaul.
Suprafața aproximativă a terenului este de 524.000mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Reactualizare P.U.G. Sânpaul propune ca zona să se dezvolte ca zonă de producție și o mică parte locuire.

Elementul principal pentru dezvoltarea zonei este traseul autostrăzii Transilvania, limitrof amplasamentului și coborârea de pe aceasta, la Aeroportul Transilvania.

În strategia de dezvoltare a comunei se propun direcții de dezvoltare pe următoarele sectoare:

- dezvoltarea infrastructurii tehnice și sociale;
- creșterea competitivității economice;
- dezvoltarea turismului;
- dezvoltarea serviciilor culturale, sociale și de sănătate;
- creșterea eficienței energetice.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- P.U.G. Comuna Sânpaul întocmit de S.C. Experiment Proiect S.R.L.;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat prin Ordinul 176/N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Au fost întocmite studii topografice pentru definitivarea temei, nivelmetriei terenului și a parcelarului zonei studiate.

Au fost întocmite studii geotehnice pentru stabilirea stratificației terenului și a modalităților de fundare.

Sunt în curs studii de eliberare a amplasamentului și strămutarea magistrelor de transport gaz metan și electricitate.

A fost întocmită documentația pentru obținerea avizului de Gospodărirea Apelor.

Date statistice

Comuna Sânpaul are o populație de 4.022 locuitori, este situată la o altitudine care variază între 280m în luncă și 490m pe coline.

Este situată în lungul DN15-E60 Tg. Mureș – Cluj Napoca la 19,00km de Tg.Mures și 13,00km de Iernut. Pe teritoriul ei se află aeroportul Transilvania.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Principalul proiect care va schimba radical interesul pentru zonă este cel al autostrăzii „Transilvania”, cu coborârea către comuna Sânpaul, la aeroportul Transilvania.

Al doilea proiect este cel al reabilitării aeroportului Transilvania care va facilita accesul rapid la zona județului Mureș.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Comuna Sânpaul a avut o evoluție dinamică în ultimii ani. Aflată pe trasee de circulație de cale ferată, auto și aeriene, a devenit interesantă pentru investiții în producție industrială și depozitare. Parcul industrial, clădirea HIRSHMANN sunt exemple definitorii.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Zona studiată este situată între calea ferată Războieni-Deda, traseul autostrăzii Transilvania, Hirschmann Automotive și proprietăți private. Limitrof a fost aprobată o documentație de urbanism și autorizată o investiție care produce electricitate fotovoltaică. Aceasta ajută caracterul de zonă de producție industrială, statuat în această documentație pentru că poate oferi energie verde.

Zona studiată este traversată de DN15.

Potențial de dezvoltare

Situarea între căi de circulație majoră a amplasamentului îl face interesant pentru investitori. În P.U.G. majoritatea terenului studiat este propus cu funcțiunea producție, cu interdicție de construire până la aprobarea PUZ. O mică parte este pentru locuire și zonă verde de protecție.

Instituirea pe tot terenul a funcțiunii industriale duce la posibilitatea mobilării unitare a întregului amplasament.

Desemnarea de reguli de construire coerente, de căi de acces și eliberarea amplasamentului de restricțiile date de magistralele de transport utilități pot duce la dezvoltarea zonei, după aprobarea P.U.Z.

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat la limita sudică a intravilanului comunei, în intravilan.

Relaționarea zonei cu localitatea

Amplasamentul studiat se află între traseul C.F. Războieni-Deda și traseul autostrăzii Transilvania. Este traversat de DN15. Accesul se poate face și din drumul materializat în PUZ parc fotovoltaic și PUZ locuințe pentru tineri, unde a fost avizat de CNAIR un sens giratoriu pe DN15.

Zona are rețele de gaz, apă, canalizare, electricitate care au rezerve de capacități. Terenul este traversat de magistrale de transport electricitate.

Instituțiile și serviciile publice comunale sunt situate la aproximativ 2,5km, în zona centrală a satului reședință de comună.

2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL

Amplasamentul studiat este situat pe un teren relativ plat, traversat de un drum de exploatare - D.E. și drumuri de câmp, între parcele. Pe teren există șanțuri de scurgere a apelor pluviale, conformat între parcele și de-a lungul căilor de acces. Acestea deversează apele pluviale către parcul Valea Izvoarelor.

Actualmente marea majoritate a terenurilor sunt cultivate pentru produse agricole.

S-au întocmit studii geotehnice pentru determinarea condițiilor de fundare.

Condițiile climaterice sunt de zonă temperată, de podiș transilvan.

Nu sunt pericole de alunecări de teren, inundații.

2.4. CIRCULAȚIA

Comuna Sânpaul este traversată de două căi de circulație majore: DN15-E60 și calea ferată Războieni-Deda.

Circulația rutieră pe DN15-E60 este extrem de aglomerată de traficul cu vehicule mici și de mare capacitate.

Accesul la terenul studiat se face direct din DN15, prin sensul giratoriu avizat, prin incinta Hirschmann Automotive, din zona construită a satului.

Prospectul străzilor de acces nu este conformat clar și după lege.

În adâncime, terenurile agricole sunt deservite de drumuri de câmp, cu prospecte și trasee rezultate din parcelare.

Autostrada Transilvania a degrevat mult traficul auto în zonă.

Calea ferată Războieni-Deda este simplă, neelectrificată. Traficul pe calea ferată nu este intens.

Prezența căilor de transport auto și cale ferată face amplasamentul interesant pentru transportul produselor și a persoanelor.

Capacități de transport, necesități de modernizare

Se va evalua accesul din DN15-E60, prin sensul giratoriu aprobat și intrarea la Hirschmann, vor fi modernizate bretelele de drumuri de câmp.

Pe calea ferată capacitatea de transport nu este folosită la maxim.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor care ocupă zona studiată

Suprafața studiată este de 49,2ha.

Terenul studiat este liber de construcții, cultivat agricol. În zona nordică a acestuia, limitrof căii ferate este cimitirul comunal, cu o zonă verde pe care se dorește construirea capelei.

Limitrof amplasamentului funcțiunile sunt producție, depozitare și zona de locuire a comunei.

Relaționări între funcțiuni

Terenul este liber, cultivat cu produse agricole. Funcțiunile limitrofe sunt majoritar în consens, având caracter de producție și depozitare.

Zona construită cu locuințe este relativ mică și va fi protejată cu perdele verzi.

Gradul de ocupare al zonei

Zona studiată este liberă de construcții.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile limitrofe sunt majoritatea realizate în ultimii ani. Au caracteristici de clădiri industriale – structuri prefabricate b.a., închideri prefabricate sau zidărie cărămidă. Aspectul este modern, conform cu funcțiunea.

Asigurarea cu servicii a zonei

Zona este neconstruită, se află la aproximativ 2,50km de centrul comunei, unde sunt servicii publice: primărie, școli, dispensare, administrație și servicii medicale, alimentație publică, birouri.

Asigurarea cu spații verzi

Zona este agricolă, cultivată cu diverse produse. Nu sunt spații verzi amenajate.

Riscuri naturale

Zona nu are pericole de alunecări de teren sau inundații. A fost întocmit un studiu geotehnic care are următoarele constatări:

Relieful

Comuna Sânpaul este situată în zona de contact dintre Câmpia Transilvaniei-Podișul Târnavelor. Comuna Sânpaul se întinde de la sud de râul Mureș, fiind situată la vest de mun. Tg. Mureș, traversată de drumul național DN15 (E60) Cluj Napoca-Tg. Mureș. Teritoriul comunei și satul Sânpaul, centru de comună sunt traversate de drumul național DN15 (E60) și de calea ferată normală Razboieni-Tg. Mureș-Deda. Cele mai importante centre urbane industriale sunt lernut la 10km, orașul Ludus la 31km și mun.Tg. Mureș la 20km.

Situată în valea Mureșului, teritoriul comunei se află la o altitudine care variază între 280m în luncă și 490m pe culmile dealurilor.

Condiții hidrogeologice

Localitatea Sânpaul se întinde la sud de râul Mureș.

Din punct de vedere hidrografic, teritoriul municipiului se află situat în bazinul Mureșului. Principala rețea hidrografică în zonă este râul Mureș.

Adâncimea pânzei freatice variază în funcție de formele de relief.

Clima

Zona studiată se încadrează în sectorul de climă continental-moderată, aparținând tipului climatic al podișului Transilvaniei. Media anuală a lunii ianuarie fiind de -5°C, iar cea

a lunii iulie de 19°C. Numărul mediu anual al zilelor cu îngheț totalizează 120-130 zile. Precipitațiile anuale admisibile ajung la o medie de 600-700mm. Prima zăpadă cade în ultima decadă a lunii noiembrie, iar fenomenul de ninsoare înregistrează între 25-35 zile. Stratul de zăpadă este prezent în 60-80 zile pe dealuri și doar 40-60 zile în văile largi. Grosimea maximă a stratului de zăpadă ajunge la 50-60cm. Adâncimea de îngheț este de 0,9-1,0m (conform STAS 6054/77).

În concluzie se poate afirma că datele de mai sus situează teritoriul localității Sânpaul în zona temperat continentală (climat boreal umed) și ca acest teritoriu oferă condiții prielnice de cultură atât a cerealelor cât mai ales a pomilor fructiferi.

Condiții geotehnice

Date privind morfologia și topografia terenului

Perimetrul și zona cercetată este localizată în localitatea Sânpaul și se află în partea nord-vestică al Hărții Geologice a României, Foaia Tg. Mureș scara 1:200.000, cu simbol L-35-XIII, și aparține Bazinului hidrografic al râului Mureș.

Din punct de vedere morfologic suprafața și zona studiată face parte din podul de terasă a râului Mureș, plană.

Date privind morfologia și topografia terenului

Din punct de vedere geologic zona și amplasamentul studiat aparține depozitelor, constituit din strate Neogen-Miocen-Sarmatiene, cu subdiviziunea Bassarabian inferior-Volhinian (vh-bs1), formate din argile, argile manoase, nisipuri, tufuri, respectiv depozitelor de vârstă Quaternar-Holocen-superioara (qh2), compuse din pietrișuri și nisipuri de origine deluvial-proluviale, care s-au format în urma forțelor de eroziune exterioară. Din punct de vedere geotehnic, aceste strate prafoase, nisipoase, argiloase, interceptate sunt strate coezive cu plasticități diferite, de la plastic consistent spre plastic vârtos.

Straturile de pietrișuri cu nisip sunt strate necoezive și slab coezive.

Din punct de vedere hidrogeologic a fost interceptat la adâncimi cuprinse între 2,60m-2,80m.

Zona seismică de calcul

Grupa seismică a regiunii este grupa E, cu indici seismici de calcul $a_g=0,12g$, $T_{cc}=0,70s$, $IMR=225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 ani (conform P100/2013).

Stabilitatea terenului

Pe suprafața studiată nu au fost observate fenomene de alunecări, mișcări de soluri, zone cu exces de umiditate sau afuieri.

Principalele disfuncționalități

Amplasamentul are avantajul situării lângă un nod de circulație auto și C.F., dar și dezavantajele date de incoerența infrastructurii și a planificării urbane nesustenabile.

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Circulație	- circulație intensă pe DN15/E60;	- îmbunătățire acces din DN15 spre D.E.;

	<ul style="list-style-type: none"> - acces dificil din DN15 spre D.E.; - drumuri de câmp înguste și nefuncționale. 	<ul style="list-style-type: none"> - propunerea unei tramei stradale pentru accesul în terenul studiat.
Fond construit și utilizarea terenului	<ul style="list-style-type: none"> - terenurile studiate sunt libere de construcții, folosite la producție agricolă; - zonă traversată de rețelele magistrale de transport gaz și electricitate. 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea modului de construire, cu caracteristici de producție, depozitare, anexe la cimitir; - reglementarea modului de parcelare; - propuneri pentru aprovizionare cu utilități; - propuneri de strămutarea rețelelor majore de utilități care grevează terenurile studiate.
Spații plantate și agrement, sport	<ul style="list-style-type: none"> - terenuri agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea suprafețelor verzi obligatorii în incinte; - nu este cazul să se propună zone de agrement sau sport.
Probleme de mediu	<ul style="list-style-type: none"> - zonă delimitată de traseul căii ferate și viitoarea autostradă Transilvania, traversat de DN15. 	<ul style="list-style-type: none"> - reglementarea terenurilor cu o funcțiune care nu va fi deranjată de eventualele noxe date de calea ferată și traficul pe autostradă, DN15.
Protejarea zonelor față de culoare tehnice	<ul style="list-style-type: none"> - zonă mărginită de trasee de comunicație cale ferată, auto și traversată de trasee de magistrale de transport gaze naturale și electricitate, care dau interdicții de construire 	<ul style="list-style-type: none"> - delimitarea zonelor de protecție, infrastructură; - strămutarea magistralelor de transport utilități pe conturul zonei studiate pentru a se optimiza posibilitatea de construire; - folosirea de materiale care micșorează zonele de protecție ale magistralelor de infrastructură (cabluri subterane pentru electricitate, gaz metan).

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării - disfuncționalități

Zona are toate rețelele de utilități necesare construirii.

Alimentarea cu apă

Conform avizului S.C. Compania Aquaserv S.A., în zonă există conducte de apă și canalizare.

Alimentarea cu apă potabilă a localităților aparținând comunei Sânpaul se face de la Uzina de apă Cipâu, printr-o conductă de aducțiune – via Ogra. Tronsonul de conductă dintre localitățile Ogra și Sânpaul este din polietilenă de înaltă densitate (PEID), având diametrul De110mm și deversează în rezervorul tampon a Gospodăriei de apă din localitatea Sânpaul. Capacitatea utilă a rezervorului metalic de suprafață este de 600 m³. Din această gospodărie de apă, amplasată într-o incintă învecinată cu moara de cereale din localitate, apa se pompează în rețeaua de distribuție. Rețeaua de distribuție s-a dimensionat la nivelul cerințelor evaluate pentru localitățile urbane aparținând aglomerării Sânpaul.

Rețele de canalizare

Apa uzată este calitativ foarte legată de mediul din care provine. În stadiul actual apa uzată provine din activitatea umană direct; este apa uzată numită *apă uzată menajeră* produsă în locuințe, în spațiile publice (școli, administrație, alimentație publică, etc.) și în unități economice de la grupurile sanitare.

Domeniul industrial care poate produce apa uzată în cantități diferite cantitativ dar și calitativ, în situația actuală este inexistent.

Corespunzător practicii uzuale în mediul rural, canalizarea localităților aparținând comunei Sânpaul s-a realizat în sistem separativ. S-a considerat a fi rațional realizarea într-o primă fază a rețelei de canalizare menajeră și într-o fază următoare a rețelei de canalizare pluvială. Rețeaua de canalizare menajeră a localităților s-a realizat progresiv, în două etape. Schema de colectare și epurare a apelor uzate menajere, la nivel de aglomerare, s-a elaborat în ipoteza de lucru:

- realizarea a două rețele de colectare ape uzate, distincte, una pentru localitățile Sânpaul și Valea Izvoarelor și alta pentru localitatea Chirileu;
- realizarea a două stații de epurare ape uzate, distincte, una pentru localitățile Sânpaul și Valea Izvoarelor și alta pentru localitatea Chirileu.

Pe traseele de canalizare gravitațională, în punctele considerate critice, s-au intercalat un număr relativ mare de stații de pompare ape uzate.

Rețele de energie electrică

Conform avizului S.D.E.E. Transilvania Sud S.A., în zonă sunt rețele de electricitate aeriene și subterane.

Pe teren sunt rețele aeriene și subterane de transport electricitate, cu zone de protecție specifice.

Rețele de gaz metan

Conform avizului S.C.Delgaz Grid S.A., în zonă există rețele de presiune redusă pentru aprovizionarea utilizatorilor.

Magistrale de transport gaz metan

Terenul este traversat de conducte de transport gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Zona studiată este liberă de construcții. Limitrof există traseul căii ferate Reghin-Deda, traseul autostrăzii Transilvania, traseul DN15, zone cu construcții industriale, locuințe.

Cadrul natural al amplasamentului în sine este nevaloros.

Riscuri naturale și antropice

Zona nu are riscuri naturale – alunecări de teren, inundații.

Căile de circulație auto și C.F. dau noxe, în limitele admisibile.

Riscuri date de trasee de infrastructură

Amplasamentul este limitat de linia dublă de cale ferată Războieni-Deda. Aceasta nu este foarte circulată și nu prezintă probleme de poluare majoră. Se recomandă să se păstreze zonele de protecție date de lege, față de traseul căii ferate.

La limita opusă este autostrada Transilvania, care de asemenea are zone de protecție date de lege. Respectarea lor duce la evitarea riscurilor.

Terenul este traversat de linii de transport gaze naturale și electricitate, care au zone de protecție. Acestea nu afectează cultivarea terenului. În cazul construirii, se vor căuta trasee alternative de strămutare și protejarea lor.

Evidențierea valorilor de patrimoniu

Nu este cazul. În zona nordică se află castelul Haller, clădire monument al cărei zonă de protecție nu afectează terenul nostru.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Documentația va fi supusă dezbaterilor publice și procedurii de informare a populației, conform legii.

Eventualele opinii constructive vor fi preluate în regulamentul de urbanism al documentației.

Realizarea investiției este oportună comunei Sânpaul și celor limitrofe.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Funcțiunea de producție se încadrează în prevederile P.U.G. aprobat.

Din studiul topografic rezultă că nu sunt probleme de suprapunere terenuri, că terenul este aproximativ orizontal și a fost definită limita lui și proprietățile vecine.

Din studiile geotehnice s-au stabilit caracteristicile geomorfologice ale zonei, condițiile de fundare cu concluzii și recomandări generale.

- terenul este stabil geotehnic;
- adâncimea optimă de fundare este de la adâncimea de îngheț;
- apa subterană a fost găsită la -2,0 ÷ -2,8.

Din studiul necesar obținerii Avizului de Gospodărire a Apelor s-a constatat că reglementarea urbanistică nu va influența regimul apelor subterane.

Vor fi întocmite studii de aprovizionare cu utilități – apă, canalizare, electricitate, ale căror concluzii se vor prezenta la propunerile de aprovizionare.

Va fi întocmit un studiu de trafic și propuneri de dezvoltare a unei trame stradale care să permită accesul la terenuri. Concluziile se vor prezenta la capitolul de modernizare a circulației.

3.2. PREVEDERILE P.U.G.

În P.U.G. Sânpaul aprobat zona este cuprinsă în următoarele unități teritoriale:

- UID – PUZ Subzona de industrie și depozitare;
- LFC – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, cu LFC 2 Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în exteriorul ZP/ZPCP;
- SV – Zona spațiilor verzi publice cu SV 2 Subzona perdele de protecție și malurile cursurilor de apă;
- GC – Zona gospodărire comunală.

U.I.D. – PUZ Subzona de industrie și depozitare

În care se solicită elaborare de P.U.Z.-uri pentru construire.

Regulamentul acesteia prevede:

Articolul 1. Aria de aplicare

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități agro-zootehnice, industriale și de depozitare conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în alte profiluri sau în profiluri de servicii, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Articolul 2. Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele agro-industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului. Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară. Pentru unitățile agro-industriale și de depozitare propuse, conform delimitărilor de pe planșe, sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism

(HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: "Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă", până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

Articolul 3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință

Zona unităților de producție (U) cuprinde următoarele UTR-uri:

UID – Subzona de industrie și depozitare;

UA – Subzona agro-zootehnică;

ZM – Subzona mixtă (agro-industrială și de depozitare).

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise

UID

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- unități industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- unități agro-zootehnice;
- servicii conexe activităților industriale;
- servicii conexe activităților agro-zootehnice;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- administrative (birouri, show-room, săli de conferință);
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Articolul 2. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise cu condiționări

UID

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării, următoarele funcțiuni:
- producție manufacturieră;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor agro-industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau de contaminare a solului;
- pentru orice fel de intervenții, în zonele delimitate pe planșe, se va solicita P.U.Z. (reparcelare/reconfigurare);
- în spațiile limitate de imobile clasate ca monumente istorice, se va obține și avizul Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor;
- suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară ale DN – pe o distanță de 50 m pe ambele părți, pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale;
- distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994/2018, sunt următoarele:

Ferme de cabaline, până la 20 de capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 de capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 de capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 de capete	200 m
Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de păsări, până la 1.000 de capete	50 m
Ferme de păsări, între 1.001 - 5.000 de capete	200 m
Ferme de păsări, între 5.001 - 10.000 de capete	500 m
Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete	100 m
Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete	200 m
Ferme de porci, până la 50 de capete	100 m
Ferme de porci, între 51 - 100 de capete	200 m
Ferme de porci, între 101 - 1.000 de capete	500 m
Complexuri de porci, între 1.000 - 10.000 de capete	1.000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100 m
Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
Ferme și crescătorii de struți	500 m
Ferme și crescătorii de melci	50 m

Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
Abatoare	500 m
Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	200 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	50 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deserveșc mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5 - 100 tone	100 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone	200 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri	50 m
Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne	100 m
Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)	1.000 m

Articolul 3. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului interzise

UID

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

UID

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesese în parcelele adiacente drumului național se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Articolul 5. Staționarea autovehiculelor

UID

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 loc de parcare/25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
 - 1 loc parcare/150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
 - 1 loc parcare/100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 6. Rețele tehnico – edilitare

UID

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare. Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Apa

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Canalizare

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Alimentarea cu energie electrică

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

Alimentarea cu gaz

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

Dimensiunea și capacitatea recipientilor pentru deșeuri se vor calcula pentru:

- deșeuri stradale=0,20 t/ha/zi;
- deșeuri asimilate celor menajere produse în unități economice=1,00 kg/10 mp suprafață desfășurată/zi;
- deșeuri menajere=1,00 kg/persoană/zi;

Se vor prevedea bazine betonate, de colectare a dejecțiilor animaliere lichide.

Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Articolul 7. Caracteristici ale parcelelor

UID

Destinația	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
Microîntreprinderi	500	20
Întreprinderi mici	1000	30
Întreprinderi mijlocii	5000	50
Întreprinderi mari	25000	100
adâncimea parcelei ≥ frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

Parcelele cu suprafața sub cea menționată în tabelul de mai sus, pot deveni construibile numai prin comasarea cu una din parcelele învecinate.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

UID

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Se vor păstra retragerile față de aliniamentele existente. În cazul autorizării de construcții noi, retragerile vor fi egale cu înălțimea maximă admisă în zonă, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Articolul 9. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

UID

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât UID/UA/ZM, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri.

Articolul 10. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

UID

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

UID

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 12,00 m la streșină;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Articolul 12. Aspect exterior

UID

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare/laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor descoperite.

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul inițial, alterat prin modificări suferite în timp (demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente, etc). Se va urmări revenirea la forma inițială a acoperișurilor, decorațiilor, golurilor, precum și a profilelor tâmplăriei exterioare.

Sunt interzise:

- volumele nespecifice, pantele de acoperișuri care nu se integrează fondului construit, golurile atipice la fațade, soclurile din materiale străine arhitecturii tradiționale, geamurile reflectorizante, metalizate;
- comasarea golurilor sau desființarea reazemului central la clădirile existente;
- imitarea materialelor naturale (ex. piatră, lemn, simulări de paramente);
- executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- utilizarea gresiei, faianței la soclu;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- folosirea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.);
- amplasarea de firme din tablă/autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;
- inscripții pe cornișe sau acoperișuri;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

Articolul 13. Spații libere plantate

UID

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurat cu un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se vor prevedea plantații înalte de minim 10,00m lățime, în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,00	1,50
de partea pereților fără geamuri	2,00	1,50

Articolul 14. Împrejmuiri

UID

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din: prefabricate de beton, azbociment, plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente;
- se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. Indicatori urbanistici

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max (h streășină)	Obs.
ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE (U)				
UID Unități industriale/ depozitare	65	1,30	P+2 (12 m)	-

Notă:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/propuse;
- în cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi / extinderi pe orizontală;
- în cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- se va solicita elaborare de PUZ în UTR-urile UID și ZM, delimitate pe planșe cu contur negru perimetral însoțite de indicativul _PUZ; în zonele în care s-au propus restructurări la nivelul tramei stradale; divizarea în mai mult de 3 parcele.

LFC – Zona de locuințe și funcțiuni complementare, cu LFC 2 Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în exteriorul ZP/ZCP

Regulamentul acesteia prevede:

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Aria de aplicare

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția zonei de locuințe și funcțiuni complementare cu regim mic de înălțime (LFC) în toate localitățile comunei, prin:

- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea, pe terenuri neconstruite, de locuințe individuale noi pe baza unor operațiuni funciare de parcelare/reparcelare.

Articolul 2. Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul

Prevederile prezentului regulament susțin evoluția, prin:

- menținerea zonelor bine constituite cu creșterea coerenței în cazul intervențiilor punctuale;
- reconstrucția zonelor insalubre prin operațiuni de comasare și relotizare;
- extinderea pe terenuri neconstruite, a noi cartiere de locuințe individuale pe baza unor operațiuni funciare – parcelare/reparcelare.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: "Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă", până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

Articolul 3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință

Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC) cuprinde:

- LFC1 locuințe și funcțiuni complementare în interiorul ZP sat Sânpaul;
- LFC2 locuințe și funcțiuni complementare în exteriorul ZP/ZCP.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise

LFC2

- locuințe individuale D+P/P+M/P+1 și colective cu max. 6 apartamente de P+2;
- servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale cu suprafața de maxim 100 mp ADC (creșe, grădinițe de copii, dispensare medicale, farmacii, comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică, club/bibliotecă/mediatecă, ateliere de reparații aparate electronice electrocasnice, saloane de înfrumusețare, fitness, servicii profesionale);
- scuaruri publice;
- locuri de joacă pentru copii, terenuri de joacă;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje.

Articolul 2. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise cu condiționări

LFC2

- aceste clădiri pot fi conservate, ameliorate, extinse sau înlocuite cu alte construcții. Înlocuirea lor se va face prin construcții cu aceeași amprentă la sol sau cu construcții care pot modifica suprafața construită la sol existentă cu +/- 20 %, dar nu mai mult de 30 mp, sub rezerva conformării cu regulile care susțin continuitatea și coerența spațială, general aplicabile în zonă.
- se admit și extinderi ale acestor construcții existente, având ca obiect realizarea unor condiții corespunzătoare de confort (creare de bucătării, grupuri sanitare, scări) pe o suprafață construită la sol de maximum 30 mp.
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 100,00 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

LFC2

- în gospodăriile unde nu sunt asigurate racordurile de apă curentă și canalizare printr-un sistem centralizat de distribuție, adăposturile pentru creșterea animalelor în curțile persoanelor particulare, de cel mult echivalentul a 6 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 4 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;
- în gospodăriile unde sunt asigurate racordurile la sistemul centralizat de apă curentă și canalizare, adăposturile de animale de cel mult echivalentul a 10 unități de vită mare în cazul în care sunt mai multe tipuri de animale și echivalentul a 7 UVM în cazul în care se cresc exclusiv găini sau porci, se amplasează la cel puțin 10 m de cea mai apropiată locuință învecinată și se

exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate;

- în gospodăriile cu un număr de animale mai mare decât cele prevăzute mai sus, adăposturile pentru creșterea animalelor se amplasează la distanță de 50 m de cea mai apropiată locuință vecină și sursă de apă destinată consumului uman.

Articolul 3. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului interzise

LFC2

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 100,00 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de școli și lăcașuri de cult;
- depozitare en-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- curățătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit existente, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

LFC2

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

- alei (semi)carosabile în interiorul zonelor parcelate, cu o lungime de maximum 25m vor avea o lățime de minimum 3,5 m, iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25m vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere;
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de 30 m - 1 bandă de 3,5 m lățime; cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80 m și 4,20 m înălțime.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Articolul 5. Staționarea autovehiculelor

LFC2

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- toate locuințele unifamiliale vor avea min. 1 loc de parcare pe parcelă;
- pentru construcțiile de locuințe, vor fi prevăzute locuri de parcare publice după cum urmează: câte 1 loc de parcare la 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu; câte 1 loc de parcare la 1 apartament pentru locuințe colective cu acces propriu și lot folosit în comun;
- din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60-100%;
- pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 6. Rețele tehnico – edilitare

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate. Toate lucrările de infrastructură, cu excepția branșamentelor la rețele subterane care nu depășesc 3 m lungime, vor fi asistate de arheologi. Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

Apa

Se va completa rețeaua publică existentă de alimentare cu apă. În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Fântâna trebuie amplasată astfel încât să fie protejată de orice sursă de poluare și să asigure accesibilitatea consumatorilor. Amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice sursă de poluare: latrină, grajd, cotețe, depozit de deșeuri menajere sau industriale, platforme individuale de colectare a gunoiului de grajd etc. Adâncimea stratului de apă folosit nu trebuie să fie mai mică de 6 m. Pereții fântânii trebuie astfel

amenajați încât să prevină orice contaminare exterioară. Ei vor fi construiți din material rezistent și impermeabil: ciment, caramidă sau piatră, tuburi din beton. Pereții fântânii trebuie prevăzuți cu ghizduri. Ghizdurile vor avea o înălțime de 70-100 cm deasupra solului și 60 cm sub nivelul acestuia. Ghizdurile se construiesc din materiale rezistente și impermeabile, iar articularea cu pereții fântânii trebuie făcută în mod etanș. Fântâna trebuie să aibă capac, iar deasupra ei, un acoperiș care să o protejeze împotriva precipitațiilor. Scoaterea apei din fântână trebuie să se facă printr-un sistem care să împiedice poluarea ei: găleată proprie sau pompă. În jurul fântânii trebuie să existe o zonă de protecție de 1,5 m, amenajată în pantă, cimentată sau pavată, și împrejmuită pentru prevenirea accesului animalelor.

Dezinfecția fântânii se face cu substanțe dezinfectante care au aviz/autorizație emisă de Comisia Națională pentru Produse Biocide. Calitatea apei după dezinfecție trebuie să corespundă condițiilor de calitate prevăzute de legislația în vigoare.

Canalizare

Îndepărtarea apelor uzate menajere se face numai prin rețeaua de canalizare a apelor uzate. În lipsa posibilității de racordare la sisteme publice de canalizare, unitățile sunt obligate să își prevadă instalații proprii pentru colectarea, tratarea și evacuarea apelor uzate, care se vor executa și exploata în așa fel încât să nu constituie un pericol pentru sănătate.

Este interzisă răspândirea neorganizată, direct pe sol (curți, grădini, străzi, locuri riverane s.a.) sau în bazinele naturale de apă, a apelor uzate menajere, fecaloid - menajere și industriale. Este interzisă deversarea apelor uzate în zona de protecție sanitară a surselor și a instalațiilor centrale de alimentare cu apă.

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid - menajere provenite de la locuințele neracordate la un sistem de canalizare se face prin instalații de preepurare sau fose septice vidanjabile, care trebuie să fie proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată locuință; instalațiile se întrețin în bună stare de funcționare; vidanțul se va descărca în cea mai apropiată stație de epurare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice, în cazul în care localitățile sunt dotate cu sistem divizor de colectare a apelor uzate. Aceste canale trebuie întreținute permanent în bună stare de funcționare, prin curățarea și repararea defecțiunilor.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Alimentarea cu energie electrică

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de bransament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Pentru eliminarea antenelor individuale, atât cele folosite pentru stațiile de radio și televiziune cât și a antenelor parabolice pentru satelit se recomandă rețele C.A.T.V. cu evitarea dispunerii vizibile a cablurilor pe fațade.

Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

Alimentarea cu gaz

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere. Se vor amplasa platforme gospodărești de min. 1 mp/locuință și groapă pentru compostare individuală 1 mp/100 mp grădină, la o distanță de min. 10 m față de orice clădire.

Articolul 7. Caracteristici ale parcelelor

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață (mp)	Front (m)
locuințe înșiruite	150	8
locuințe cuplate	250	12
locuințe izolate	350	15
locuințe colective max. 6 apartamente	500	20
adâncimea parcelei \geq frontul la stradă		
acces la drum public sau privat		

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

LFC2

Se definește ca aliniament la stradă delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Se va menține aliniamentul existent, caracteristic străzii respective, iar construcțiile de colț se racordează și eventual se retrag.

Clădirile noi se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii.

Articolul 9. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

LFC2

Se va respecta caracterul zonei prin menținerea retragerilor curente față de limitele parcelelor.

La front închis, se alipesc calcane la calcane, accesul pe parcelă făcându-se prin gang. Clădirile care se înscriu în regim de construire continuu se alipesc pe o adâncime de maxim 15,0 metri de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor, cu excepția parcelelor de colț unde se va întoarce fațada în condițiile de aliniere ale străzii laterale.

În cazul în care pe limita laterală/posterioară a parcelei există calcane ale clădirilor vecine, noua construcție se va alipi la calcane.

În cazul în care parcela se învecinează cu o clădire care prezintă calcan pe una dintre limitele laterale, iar pe cealaltă limită se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțimea clădirii, măsurată la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de 3 m.

În cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu minim 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de 3 m.

Dacă există o aliniere posterioară predefinită, clădirile vor păstra alinierea față de limita posterioară fără a afecta partea liberă a lotului (grădina), iar dacă nu, se vor retrage cu minim 1/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă/streașină, dar nu mai puțin de 3 m.

Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație față de alt UTR (zonă industrială, de depozitare, agricolă, etc).

Articolul 10. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

LFC2

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă/streașină a celei mai înalte dintre ele. În cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură iluminarea naturală a unor încăperi de locuit sau destinate unor activități care impun iluminare naturală, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime. Distanța dintre două ferestre așezate față în față nu poate fi mai mică de 3,00 m.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

LFC2

- înălțimea la streășină a clădirilor va fi de D+P/P+M/P+1 (6 m);
- se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului;
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor de străzi.

Articolul 12. Aspect exterior

LFC2

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor descoperite.

Clădirile cu valoare ambientală trebuie să reprimească aspectul inițial, alterat prin modificări suferite în timp (demolări parțiale, supraînălțări, străpungeri, blocări de goluri, rupturi sau alterări ale modenaturilor existente, etc). Se va urmări revenirea la forma inițială a acoperișurilor, decorațiilor, golurilor, precum și a profilelor tâmplăriei exterioare.

Se vor promova tehnologii și materiale de construcții contemporane:

- tencuielile, zugrăvelile vor fi în tente naturale sau în culori pastelate și vor lăsa aparente elementele de decor arhitectural, ancadramentele, grinzile sau elementele de lemn;
- se vor executa zugrăveli permeabile, cu granulație fină și aspect "peliculă catifelat", cu respectarea prospectului de folosire a acestora și conform agreementului tehnic acordat în România;
- calcanele se vor repara și zugrăvi concomitent cu fațadele;
- elementele decorative (vegetale, clasicizante, etc.) din ipsos se vor vopsi în nuanțe deschise (chiar alb), iar cele deteriorate vor fi înlocuite cu unele noi, identice;
- elementele din piatră acoperite cu mortare / zugrăveli vor fi degajate și se vor păstra în stare aparentă;
- acoperișurile vor trebui să conserve materialele și forma originală (2 sau 4 ape);
- mansardările vor păstra geometria exterioară a acoperișurilor din zonă;
- lucarnele se vor executa identice cu cele de pe acoperișurile clădirilor existente sau cu cele de pe imobile comparabile, dacă acestea nu au suferit modificări, care să altereze aspectul inițial;
- pantele vor determina alegerea materialului adecvat, fiind recomandabilă țigla solzi glazurată sau neglazurată, de forma, culoarea și dimensiunile celor existente;
- părțile metalice ale acoperișurilor (racordurile pentru scurgerea apelor pluviale) executate din tablă de zinc vor fi lăcuite în tente de culoare închisă (se recomandă folosirea tablei de cupru sau a celei arămite);
- poziționarea burlanelor pe fațade se va face fără a altera imaginea clădirii;
- coșurile de fum și de ventilații se vor restaura sau se vor realiza după modele existente, iar coronamentele și capacele se vor face la fel cu vechile modele;
- compresoarele aparatelor de aer condiționat se vor amplasa cât mai discret, invizibile din stradă;
- se va autoriza tâmplăria de lemn stratificat cu geamuri termopan clare;
- obloanele exterioare tradiționale din lemn se vor restaura sau se vor executa asemănătoare cu cele de origine sau cu modele comparabile;

- se vor folosi uși exterioare de lemn ale căror compoziții, proporții și desen vor fi compatibile cu specificul clădirii;
- se admite folosirea tâmplăriei din PVC, cu condiția utilizării ramelor care să nu contrasteze deranjant cu vechea tâmplărie din lemn (se vor folosi materiale PVC care să imite lemnul);
- lucrările vechi de feronerie se vor conserva și restaura, iar modelele noi se vor apropia cât mai mult de cele existente.

Sunt interzise:

- volumele nespecifice, pantele de acoperișuri care nu se integrează fondului construit, golurile atipice la fațade, soclurile din materiale străine arhitecturii tradiționale, geamurile reflectorizante, metalizate;
- comasarea golurilor sau desființarea reazemului central la clădirile existente;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- utilizarea gresiei, faianței la soclu;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- vopsirea/zugrăvirea placajelor din cărămidă aparentă de pe fațade;
- se interzice folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- folosirea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.);
- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- dispunerea firmelor peste elementele decorative ale fațadelor;
- amplasarea firmelor pictate pe calcane;
- inscripții pe balcoane, cornișe sau acoperișuri;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

Articolul 13. Spații libere plantate

LFC2

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca și grădini de fațadă.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

Articolul 14. Împrejmuiri

LFC2

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1,50 metri din care un soclu opac de maxim 0,6 m și panotaj decorativ (se recomandă lemn);
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 1,50 metri (se recomandă lemn);
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente;
- se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu apareiaj nepotrivit.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. Indicatori urbanistici

ZONA LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME				
			D+P / P+M / P+1	
LFC2 în exteriorul ZP / ZCP	30	0,60	(6 m)	-

Notă:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/propuse;
- în cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- în cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ;
- se va solicita elaborare de PUZ pentru infrastructura de transport și pentru divizarea în mai mult de 3 parcele.

SV – Zona spațiilor verzi publice cu SV2 Subzona perdele de protecție și malurile cursurilor de apă

Regulamentul acesteia prevede:

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Aria de aplicare

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau limitat și perdele de protecție de-a lungul cursurilor de apă și pe versanți.

Articolul 2. Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

"Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă", până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

Articolul 3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință

Zona se compune din următoarele UTR-uri:

SV1 Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri

SV2 Subzona perdele de protecție și pe malurile cursurilor de apă

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

SV2

- spații verzi pentru protecția cursurilor de apă:
 - câte 15 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale (cu lungime mai mare de 5 km);
 - câte 5 m de la albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale (cu lungime sub 5 km);
- spații verzi în culoarele de protecție față de infrastructura tehnică (LEA, posturi de transformare, magistrale de gaz, SRM gaz, captări de apă, conducte de aducțiune, rezervoare de apă, căi de circulație rutieră);
- amenajarea versanților/terenurilor în pantă: nivelarea-modelarea terenurilor, captări de izvoare, drumuri cu caracter antierozional, canale, debușee, terase, cleionaje, praguri, căderi, consolidări, lucrări de traversare și de subtraversare, drenuri, cu instalațiile aferente;
- lucrări pentru ameliorarea terenurilor afectate de alunecări: canale de evacuare a apei, drenuri, captări de izvoare, împăduriri, împrejmuiri, ziduri de sprijin, contrabanchete, lucrări de nivelare-modelare a terenului;
- perdele forestiere de protecție și/sau plantații antierozionale.

Articolul 2. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise cu condiționări

SV2

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Articolul 3. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului interzise

SV2

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

SV2

- se interzice diminuarea suprafețelor plantate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;
- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față circulații majore și rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

SV2

- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârauri, pentru lucrări de amenajare/salubritate/hidrotehnice. Accesul carosabil va avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție.

Articolul 5. Staționarea autovehiculelor

SV2 - fără obiect

Articolul 6. Rețele tehnico – edilitare

SV2

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firdelilor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi/ganguri.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

Articolul 7. Caracteristici ale parcelelor

SV2

Lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare.

Distanțele minime de plantare de-a lungul drumului între arborii aceluiași rând depind de clasa tehnică a drumului și de forma de bază a coroanelor arborilor:

- categoria străzii I-IV - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 15 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 20 m;
- categoria străzii V - distanța minimă de plantare pentru specii cu coroană piramidală este de 10 m, iar pentru cele cu coroană sferică, ovală sau tabulară de 15 m.

Se interzice plantarea pomilor în interiorul curbelor, indiferent de raza acestora.

Lățimile fâșiilor verzi situate în profilul transversal al străzii, în funcție de felul plantației, vor fi:

- pentru plantații de pomi într-un șir minimum 1,00 m;
- pentru plantații de arbuști minimum 0,75 - 1,00 m;
- pentru gazon și flori minimum 0,75 - 1,00 m.

Plantarea arborilor se poate face și în ochiuri pătrate, amplasate pe trotuar, cu dimensiunile 1,00 m x 1,00 m, sau circular, cu diametrul de 1,00 m, care se recomandă să fie acoperite cu grătare metalice.

Distanțele minime de la marginea părții carosabile până la trunchiurile de arbori și arbuști trebuie să fie de minimum 1,00 m.

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

SV2 - fără obiect

Articolul 9. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

SV2 - fără obiect

Articolul 10. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

SV2 - fără obiect

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

SV2 - fără obiect

Articolul 12. Aspect exterior

SV2 - fără obiect

Articolul 13. Spații libere plantate

SV2

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare sau vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 14. Împrejmuiri

SV2

- fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

GC – Zona gospodărie comunală

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Aria de aplicare

Zona de gospodărie comunală (GC) cuprinde cimitirele din toate satele comunei, stația de tratare mecano-biologică și depozitul ecologic de deșeuri.

Articolul 2. Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

”Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă”, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu:

- normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/2018;
- HGR nr. 162 2002 privind depozitarea deșeurilor;
- la amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:
 - gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
 - amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;

- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor.

Articolul 3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință

Zona de gospodărie comunală se subîmparte în următoarele UTR-uri:

GC – cimitire;

GCS – salubritate.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise

GC

- cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

Articolul 2. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise cu condiționări

GC

- realizarea și extinderea oricăror construcții sau a infrastructurii cimitirului se fac după obținerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii;
- obținerea autorizației de construire nu este necesară pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir;
- desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- înhumările și reînhumările se fac numai în cimitirele autorizate sanitar. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă plantată de minim 3 m.
- persoanele decedate vor putea fi depuse înainte de înhumare în sălile de ceremonii funerare numai pe baza certificatului de îmbălsămare. Persoanele decedate din cauza unor boli contagioase vor fi depuse în sălile de ceremonii funerare numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- în locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 m.
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și

pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

GC

Se vor respecta distanțele impuse față de locuințe, prin O.M.S. nr. 994/2018:

Depozite controlate de deșeuri periculoase și nepericuloase	1.000 m
Incineratoare pentru deșeuri periculoase și nepericuloase	500 m
Crematorii umane	1.000 m
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Cimitire și incineratoare animale de companie	200 m
Rampe de transfer deșeuri	200 m
Cimitire umane (în cazul localităților care se aprovizionează cu apă din surse proprii)	50 m

Articolul 3. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului interzise

GC

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 și Art.2
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

GC

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- în cazul cimitirelor se vor asigura circulații carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală, iar în cazul depozitului ecologic de deșeuri în pondere de maxim 10%.

Articolul 5. Staționarea autovehiculelor

GC

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- în spațiul de retragere de la aliniament se va rezerva maxim 40% din teren pentru parcajele salariaților;
- se vor prevedea min. 10 parcaje/cimitir.

Articolul 6. Rețele tehnico – edilitare

GC

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

Articolul 7. Caracteristici ale parcelelor

GC – 7,50 mp/10,00 mp teren brut pentru un loc de veci.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

GC – Construcțiile, inclusiv locurile de veci, se vor retrage cu min. 6 m față de aliniament.

Articolul 9. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

GC – Construcțiile, inclusiv locurile de veci, se vor retrage cu min. 3 m față de limitele laterale și posterioară.

Articolul 10. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

GC – Se va păstra o distanță egală cu înălțimea celei mai înalte dintre clădiri.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

GC

În cazul cimitirelor, la construcțiile funerare se vor respecta norme și reguli locale cu recomandarea de a nu depăși înălțimi de 6 metri la streășină, respectiv 9 m la streășină turn clopotniță.

Articolul 12. Aspect exterior

GC

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- în cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Articolul 13. Spații libere plantate

GC

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- parcajele vor fi înconjurat de un gard viu de 1.20 metri sau vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.

Articolul 14. Împrejmuiri

GC

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă;
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din: prefabricate de beton, azbociment, plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente;
- se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. Indicatori urbanistici

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max (hstreășină)	Obs.
ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ (GC)				
GC cimitire	7,5 – 10 mp / loc de veci, 15 % circulații, 5 % plantații înalte și 1 % construcții			
GCS salubritate	Conform norme tehnice specifice			

Notă:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/profuse;
- în cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul nu are valori naturale, fiind înconjurat sau traversat de trasee importante de circulație, zone de producție și depozitare.

Terenul este plan, cultivat cu produse agricole de mulți ani.

Condițiile de fundare sunt normale, la adâncimi de până la 2,0m – recomandate de la adâncimea de îngheț. Sistematizarea verticală nu va afecta terenurile vecine, scurgerea apelor. Se va pune accent pe amenajarea spațiilor neconstruite ca spații verzi plantate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulația auto și pietonală

Localitatea	Pozițiile km ale limitelor intravilanului localității pe DN15 (E60)			
	existente		proapse	
Sanpaul	intrare	iesire	intrare	iesire
	km 54+095-stg.	km 55+861 stg.	km 54+095-stg.	km 55+861 stg.
	km 54+095-dr.	km 55+861 dr.	km 54+095-dr.	km 55+861 dr.

Localitatea	Pozițiile km ale indicatoarelor de intrare / iesire în/din localitate pe DN15 (E60)			
	existente		proapse	
Sanpaul	intrare	iesire	intrare	iesire
	km 54+211 stg. (fig.F48)	km 55+804 stg.(fig.F46)	km 54+211 stg. (fig.F48)	km 55+804 stg.(fig.F46)
	km 54+211 dr.(fig. F46)	km 55+801 dr.(fig.F48)	km 54+211 dr.(fig. F46)	km 55+801 dr.(fig.F48)

Accesul auto la parcelele studiate se face din DN15, străzile satului. Se propune formarea unei trame stradale care să permită accesul la terenurile destinate construirii. S-au trasat corpuri de stradă cu 11m lățime, respectiv 2 benzi de 3,5m lățime, 2 trotuare de 1,5m lățime și un șanț de gardă și acostament de 1,0m lățime.

S-a optat pentru continuarea tramei stradale aprobată în PUZ fotovoltaic, corelarea cu PUZ locuințe pentru tineri, aflat în aprobare.

Se va corela trama propusă cu accesul din DN15-E60 și propunerile urbanistice deja aprobate. Se va adopta o soluție de circulație în concordanță cu căile majore de transport care generează și absorb traficul – DN15 și autostrada.

Se va organiza transportul public, în funcție de dezvoltarea ansamblului industrial.

Se vor asigura locuri de parcare în incintele proprii ale viitorilor proprietari, conform regulamentului anexat.

Circulația feroviară

Este limitrof și nu va afecta amplasamentul reglementat.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI

Documentația propune extinderea zonei funcționale de producție spre zona de locuire a satului Sânpaul, cu strămutarea perdelei de protecție pe noua limită.

Întreaga zonă se va reglementa ca **UID Zona de producție și depozitare**, păstrând reglementările și coeficienții aprobați, măbind înălțimea construcțiilor la cea permisă de Autoritatea Aeronautică, respectiv:

- Lot minim: de la 5.000mp la 25.000mp;
- POT max: 60%
- CUT max: 1,3
- H.max: 18,00m.

Față de zona de locuit se va propune UTR **SV2 – subzona perdele de protecție**.

De asemenea, se propune să se extindă zona **GC Gospodărire comunală – cimitire**, parțial luând din zona verde de protecție SV2, limitrofă cimitirului, pentru construirea unei capele funerare interconfesionale.

Lot minim 2.500 mp

POT max 10%

CUT max 0,15

H max 18,00m

Bilanțul teritorial pe terenul regulamentat:

Nr. Crt.	Zone Funcționale	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1.	Unități industriale și depozitare	-	-	25.22	51.68%
2.	Teren agricol	43.24	88.60%	-	-
3.	Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	0.835	1.71%	5.76	11.80%
4.	Cimitir	0.320	0.65%	0.320	0.65%
5.	Zona protecție infrastructura, transport gaz metan și electricitate	4.40	9.04%	4.40	9.04%
6.	Zona verde perdele de protecție	-	-	13.1	26.83%
	TOTAL	48.8	100%	48.8	100%

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face din Gospodăria de apă existentă în localitatea Sânpaul. Consumul zilnic maxim, actual al comunei este de $Q_{zi,max.} = 600 \text{ m}^3/\text{zi}$ respectiv 6,94 l/s.

Cerința de apă a zonei de producție, în mod normal, va evalua în timp, în funcție de:

- gradul de ocupare a terenului disponibil;
- specificul activităților de producție/depozitare implementate;
- ordinul de mărime a capacităților de producție/depozitare implementate.

În stadiul actual nu există informații concrete cu privire la numărul și specificul unităților economice care vor mobila suprafața viitorului Parc Industrial.

În lipsa unor surse de apă alternative, necesarul de apă tehnologică, de incendiu și pentru scopuri sanitare a unităților economice se va asigura din Gospodăria de apă a comunei Sânpaul. Întrucât această gospodărie de apă nu a fost dimensionată la nivelul cerințelor unui parc industrial, inevitabil se va ajunge la necesitatea impunerii (de către operator) a unor reguli stricte de branșare la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă. O astfel de impunere cu caracter general către viitorii operatori economici, va fi obligativitatea asigurării rezervei proprii de apă potabilă pentru compensarea consumului

orar maxim, inclusiv cel tehnologic (după caz) și asigurarea stocului intangibil de apă de incendiu (P.S.I.).

În stadiul actual de planificare nu există informații reale de natură să permită evaluarea cerinței de apă a viitoarei zone de producție. În asemenea condiții trebuie acceptată existența unui factor de risc cu privire la capacitatea actuală a Gospodăriei de apă ca unică sursă. Mai precis la capacitatea de compensare a variațiilor cerinței de apă la nivel de localități și parc industrial. În funcție de etapele de mobilare a suprafețelor de teren disponibile și a specificului tehnologiilor implementate, cerința de apă va prezenta fluctuații în timp. Aceste fluctuații, într-o primă etapă, vor fi compensate din volumul de apă disponibil în rezervorul tampon de 600 m³. În situația în care fluctuațiile de debit depășesc capacitatea de compensare a rezervorului, va trebui mărită capacitatea de alimentare a rezervorului tampon. Această mărire a capacității de alimentare se poate obține prin două căi:

- a) mărirea diametrului conductei de aducțiune prin înlocuirea acesteia (spre exemplu: se trece de la De110 mm la De160 mm – după caz);
- b) dublarea conductei de aducțiune (se trece la 2 x De110 mm)

Pornind de la nivelul de dotare actual al Gospodăriei de apă, în lipsa unor investiții privind mărirea capacității acesteia, operatorul va trebui să acorde avize de branșare condiționate pentru potențialii operatori economici. Aceștia vor trebui să-și creeze propriile gospodării de apă, în măsură să compenseze fluctuațiile de consum tehnologic și sanitar, pe lângă crearea stocului intangibil de apă de incendiu.

Având în vedere că, exploatarea sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare sunt obiectul a doi operatori diferiți, activitatea de acordare a avizelor de branșare și racordare vor trebui coordonate de un serviciu de supervizare comun. Acordarea avizelor de branșare și racordare se va face în funcție de capacitatea curentă disponibilă a Stației de epurare SE.1 amplasată în localitatea Sânpaul.

Canalizare

Canalizarea menajeră

Având ca bază de pornire nivelul actual de dotare edilitară a localității Sânpaul în materie de canalizare și epurarea apelor uzate, se pot formula câteva principii cu privire la direcția de dezvoltare a sistemului de canalizare în zona de producție:

- extinderea canalizării pe suprafața zonei de producție se va face în sistem separativ;
- debitele de ape uzate menajere și industriale vor fi dirijate spre stația de epurare SE.1 a localității Sânpaul, ținând cont de capacitatea de epurare existentă/extinsă a obiectivului;
- se va analiza necesitatea măririi capacității de tranzitare a rețelei de canalizare existentă inclusiv retehnologizarea stațiilor de pompare ape uzate de pe traseu, în scopul preluării debitelor de ape uzate din zonă.

Eliberarea acordurilor de racordare și încheierea contractelor-abonament pentru serviciul de preluare a apelor uzate în rețeaua de canalizare a localității, între Operatorul de servicii publice și utilizatori, se va face având la bază prevederile Normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare.

Acordul de racordare și contractul de abonament pentru serviciul de preluare a apelor uzate în rețeaua de canalizare a localității va preciza debitele și concentrațiile maxim admisibile ale impurificatorilor apelor uzate în punctul de control; astfel, operatorii economici cu profil industrial generator de ape uzate tehnologice cu conținut mare de substanțe poluante (ex. prelucrare alimente, carmangerie, vopsitorii de materiale textile, acoperiri galvanice, etc) vor trebui să aibă în dotare construcții și instalații cu tehnologii de preepurare specifice ramurii industriale, încât calitatea apelor uzate descărcate în rețeaua de canalizare publică să se încadreze în prevederile normativului.

Canalizarea va trebui concepută și realizată în sistem separativ.

Evoluția solicitărilor de racordare va trebui monitorizată în mod curent de către operatorul în sistemul de canalizare, pentru stabilirea respectiv adaptarea în timp util a unei strategii de dezvoltare a rețelei existente. În principiu, pot să apară secțiuni înguste la canalele colectoare cu De200 mm și la stațiile de pompare ape uzate – existente.

Se propune implementarea unui sistem de monitorizare a debitelor de ape uzate deversate în stația de epurare, în scopul evitării apariției unor dereglări în procesul de epurare.

Canalizarea pluvială

Localitatea Sânpaul nu dispune de rețea de canalizare pluvială. Apele pluviale sunt colectate în canale stradale și canale de desecare deschise, cu deversare în pâraul Valea Izvoarelor sau șanțurile DN15.

În stadiul actual, suprafața de teren se află în proprietate privată și are funcțiuni agricole.

Drenarea apelor de ploaie de pe aceste terenuri agricole se face prin niște canale de desecare neamenajate.

În mod normal, singura cale de evacuare a apelor pluviale este direcționarea acestor ape – prin curgere gravitațională – în pârau.

Electricitate

Pentru deviere rețele și echipare edilitara se va întocmi un studiu. Soluțiile vor fi definitivite după aprobarea lor de către SC Electrica SA.

Gaze

Se vor strămuta/proteja rețelele majore de transport gaze naturale care traversează terenul, paralel cu cele electrice.

Gospodărire deșeuri

Deșeurile menajere și rezultate din procesul de producție vor fi colectate separat și preluate de societatea de salubritate a comunei.

Deșeurile periculoase vor fi depozitate separat, în condiții de securitate și vor fi preluate de firme specializate în neutralizarea lor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Menționăm ca documentația de față propune extinderea zonei de producție aprobată prin P.U.G. Sânpaul. P.U.G. Sânpaul are obținut Acordul de Mediu care prevede pentru zona studiata funcțiuni productive. Considerăm ca acest acord se poate aplica și documentației de față, la nivel de studiu urbanistic, fără a fi nevoie de o evaluare specială.

Nu putem evalua la această dată ce unități de producție și cu ce caracteristici vor mobila zona. La momentul definitivării funcțiunii fiecărui amplasament, se vor solicita avize adecvate fiecăruia.

Toate vor respecta normele de Protecția Mediului, conform directivelor în vigoare.

Propunerea de capelă nu afectează zonele locuite și va avea utilități racordate la rețele.

Diminuarea surselor de poluare

Toate investițiile se vor face pe principii de protejarea mediului. Se vor elimina sursele de poluare, se vor evita deversările în emisari sau pe terenuri sau emisiile în atmosferă.

Prevenirea riscurilor naturale

Amplasamentul este plat, nu are probleme de alunecări de teren sau inundabilitate.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Comuna Sânpaul are rețea de canalizare menajeră, care va fi extinsă pe amplasament. Apele uzate nepericuloase se vor deversa în rețeaua de canalizare. Reziduurile periculoase se vor colecta separat, trata in situ sau la societăți specializate, după care se vor evacua în rețelele organizate sau se vor distruge.

Toate acestea vor fi evaluate pentru fiecare obiectiv în parte, în momentul construirii. Pe teren se vor proiecta și amplasa rețele de canalizare care pot prelua apele uzate la o capacitate evaluată maximal, urmând ca fiecare investiție să fie realizată conform caracteristicilor specifice.

Depozitarea resturilor

Deșeurile vor fi colectate în sistem separativ și vor fi preluate de societatea de salubritate a comunei sau de cele angajate de fiecare investitor.

Deșeurile periculoase se vor depozita separat, în condiții de securitate și vor fi preluate de firme specializate în neutralizarea lor.

Reconformarea terenurilor degradate, consolidări, protejări de maluri

Amplasamentul studiat nu are terenuri degradate, în pantă sau limitrofe apelor.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Incintele vor fi amenajate cu respectarea prevederilor H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism anume, vor fi prevăzute spații verzi și plantații de aliniament cu rol de protecție în sumă de minim 20% din suprafața terenului.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Nu este cazul.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se propune respectarea zonelor de protecție față de infrastructură, conform fiecărui utilizator. Se propun plantații de aliniament către zona locuită pentru diminuarea noxelor și a zgomotului.

Se vor strămuta/proteja magistralele de transport gaze naturale și electricitate. Rețelele noi vor fi executate din produse care permit micșorarea zonelor de protecție.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Instituțiile și serviciile publice ale unității administrative sunt situate în zona centrală a comunei, aflată la aproximativ 2,5 km de amplasament.

Pentru constituirea unui ansamblu urbanistic coerent, vor fi necesare transferuri de drept de proprietate de la privați la Domeniul Public al comunei. Apreciem că constituirea de corpuri de stradă și traseele noi ale magistralelor de transport gaze naturale și electricitate sunt obiective de utilitate publică și vor fi tratate ca atare. Terenurile necesare acestora se vor ceda la domeniul public.

Terenuri ce se intenționează a fi trecute în Domeniul Public, pentru constituirea corpurilor de stradă, au o suprafața de $S = 7.600$ mp.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Documentația propune extinderea intravilanului comunei Sânpaul și atribuirea denumirii funcționale

- U.I.D. – Zona de industrie și depozitare
- SV2 – Subzona perdele de protecție
- GC – Gospodărire comunală – cimitire.

Înscrierea în prevederile P.U.G.

Propunerea urbanistică de față este extinderea intravilanului și reglementarea prevederilor P.U.G. pe un teren pe care se poate organiza coerent o dezvoltare urbanistică de producție sau necesară comunității, cum este o capelă.

Se îmbunătățesc coeficienții urbanistici și se detaliază regulamentul de construire aprobat prin P.U.G.

Categorii principale de intervenție

Primul pas este materializarea, proiectarea, autorizarea și execuția infrastructurii propuse.

Al doilea este proiectarea și execuția strămutării traseelor de magistrale de infrastructură, pentru eliberarea amplasamentului.

Priorități de intervenție

Pe terenul eliberat de zone de protecție va trebui materializată trama stradală și vor trebui executate rețelele de utilități.

Terenul liber, utilat și reglementat va fi atractiv pentru investitori.

Aprecieri ale elaboratorului

Avantajele celor două trei de circulație, de cale ferată, de DN15 și autostradă, adăugate reglementării și utilării terenului, vor aduce succesul amplasamentului și al administrației locale. Documentația de față completează prevederile P.U.G. aprobat, aducându-le la cerințele investiționale actuale.

Lucrări de elaborat în viitor

Documentația de față propune principii de urbanizare a unei zone în dezvoltare.

Acestea vor fi aprofundate de proiecte pentru:

- strămutare rețele de gaz metan și electricitate;
- extindere rețele de utilități pe trama stradală propusă;
- executarea drumurilor de acces pe amplasament;
- corelarea cu rețelele majore de circulație – cale ferată, DN15 și autostrada;
- bransamente de utilități pentru fiecare investiție.

Principalul „actor” al acestei dezvoltări urbane este autoritate locală care a inițiat documentația. Finanțarea și etapizarea propunerilor se va face de aceasta, în funcție de prezumtivii investitori.

Întocmit,
Arh. Kovacs Angela

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Aferent P.U.Z. Reglementare funcțională zonă de producție, extindere zonă de cimitir, creare rețele stradale, accese, dezmembrare teren

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z.

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului Urbanistic Zonal Reglementare funcțională zonă de producție, extindere zonă de cimitir, creare rețele stradale, accese, dezmembrare teren** cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreaga zonă delimitată în P.U.Z.

1.3. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat și aprobat conform legii.

1.4. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.5. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

I.2. Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- H.G. 525/1996 – Privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism, indicativele GM-007-2000, aprobat prin Ordinul nr. 21/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- P.U.G. Sânpaul aprobat cu H.C.L. nr. 21 din 31.05.2019 ;

I.3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona studiată.

I.4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

Clădirile propuse în interiorul zonei studiate vor respecta normele de protecție a mediului, Apelor și elementelor antropice existente.

I.5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

Asigurarea echipării edilitare

5.1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.3. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Procentul de ocupare a terenului

5.4. Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului.

5.5. Pentru noile construcții realizate în zona studiată prin P.U.Z., procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

I.6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

6.2. Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile existente.

6.3. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

6.4. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de aliniament

6.5. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

6.6. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea, după cum se specifică în planșa de Reglementări Urbanistice și în prezentul Regulament Local de Urbanism.

6.7. Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

6.8. Fac excepție de la prevederile alineatului construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

Amplasarea în interiorul parcelei

6.9. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor în prezentul regulament.

6.10. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

6.11. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

6.12. Pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor fi determinate de contextul general. Dacă situația preexistentă permite, se pot respecta prevederile RGU de minim jumătate din înălțimea la cornișă (streașină), dar nu mai puțin de 3,00m, iar retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00m

6.13. Fac excepție construcțiile propuse pe parcele delimitate pe una sau mai două laturi de calcane aparente, caz în care noua construcție trebuie să se alipească la calcanele existente pe una sau ambele limite laterale sau posterioare existente.

I.7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 4,00m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

Accese pietonale și pentru biciclete

7.3. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

7.4. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

I.8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele edilitare existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Realizarea de rețele edilitare

8.2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

8.3. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

8.4. Rețelele existente vor fi reamplasate subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

8.5. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

I.9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor

Parcelarul

9.1. Pentru zona studiată parcelarea va respecta Regulamentul General de Urbanism și Regulamentul Local propus.

Înălțimea construcțiilor

9.2. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea caracterului zonei.

9.3. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

9.4. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

9.5. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

9.6. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul urban.

9.7. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

I.10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

Parcaje

10.1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizație de construire, în afara domeniului public.

10.2. Suprafețele și numărul minim al parcajelor de determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuire. Se vor asigura echipamente pentru încărcarea automobilelor electrice.

10.3. În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

- solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, conform prezentului regulament;
- solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire.

10.4. Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Spații verzi și plantate

10.5. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Se admit și pereți verzi realizați pe verticală.

Se vor prevedea spații verzi conform legii 24/2007, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

10.6. În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Împrejuriri

10.7. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

10.8. Tratatamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

I.11. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

Intrarea în vigoare

11.1. Prezentul Regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2000 prin aprobarea de către Consiliul Local.

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

Documentația propune reglementarea în următoarele UTR:

U.I.D. – Subzona de industrie și depozitare

SV – Zona spațiilor verzi publice cu SV2 – subzona perdele de protecție și malurile cursurilor de apă

GC – Zona gospodărire comunală

Reglementările acestora sunt următoarele:

U.I.D. – Subzona de industrie și depozitare

Articolul 1. Aria de aplicare

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități agro-zootehnice, industriale și de depozitare conform CAEN). Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în alte profiluri sau în profiluri de servicii, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Articolul 2. Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul

Pentru construcțiile generatoare de riscuri tehnologice, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (2) al art. 12 din R.G.U., prin ordin comun al miniștrilor industriei, agriculturii și alimentației, apelor, pădurilor și protecției mediului, sănătății, transporturilor, apărării naționale și de interne, se va solicita autorizația de construire în conformitate cu condițiile impuse prin acordul de mediu. Riscul tehnologic este determinat de procesele agro-industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren sau de poluarea aerului, apei sau solului. Pentru întreprinderile care pot polua factori de mediu sau pot produce zgomot și vibrații se instituie zone de protecție sanitară. Pentru unitățile agro-industriale și de depozitare propuse, conform delimitărilor de pe planșe, sunt necesare documentații P.U.Z. avizate conform legii.

În cazul obiectivelor existente, se va urmări diminuarea efectelor negative prin propunerea de realizare a unor perdele de protecție, fâșii puternic plantate cu lățimi variabile, în funcție de procesul tehnologic.

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism

(HG 525/1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede: "Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă", până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

Articolul 3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință

Zona unităților de producție (U) cuprinde următoarele UTR-uri:

UID – Subzona de industrie și depozitare;

UA – Subzona agro-zootehnică;

ZM – Subzona mixtă (agro-industrială și de depozitare)

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I – Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise

UID

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare ale diferitelor tipuri de întreprinderi existente:

- unități industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- administrative (birouri, show-room, săli de conferință).

Articolul 2. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise cu condiționări

UID

Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării, următoarele funcțiuni:

- producție manufacturieră;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau de contaminare a solului;
- în spațiile limitate de imobile clasate ca monumente istorice, se va obține și avizul Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor;
- suprafețele de teren incluse în zonele de protecție sanitară ale DN – pe o distanță de 50 m pe ambele părți, pot fi exploatate agricol, cu excepția culturilor de plante utilizate în scop alimentar sau furajer, care, prin fixarea

sau concentrarea de substanțe poluante (plumbul și compușii de plumb, fluorul și compușii săi, pesticide greu degradabile etc.), pot fi vătămătoare pentru om sau animale;

- distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 994/2018, sunt următoarele:

Ferme de cabaline, până la 20 de capete	50 m
Ferme de cabaline, peste 20 de capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, până la 50 de capete	50 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 51 - 200 de capete	100 m
Ferme și crescătorii de taurine, între 201 - 500 de capete	200 m
Ferme și crescătorii de taurine, peste 500 de capete	500 m
Ferme de păsări, până la 1.000 de capete	50 m
Ferme de păsări, între 1.001 - 5.000 de capete	200 m
Ferme de păsări, între 5.001 - 10.000 de capete	500 m
Ferme și crescătorii de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale	1.000 m
Ferme de ovine, caprine între 300 și 1500 de capete	100 m
Ferme de ovine, caprine cu peste 1.500 de capete	200 m
Ferme de porci, până la 50 de capete	100 m
Ferme de porci, între 51 - 100 de capete	200 m
Ferme de porci, între 101 - 1.000 de capete	500 m
Complexuri de porci, între 1.000 - 10.000 de capete	1.000 m
Complexuri de porci cu peste 10.000 de capete	1.500 m
Ferme și crescătorii de iepuri între 100 și 5.000 de capete	100 m
Ferme și crescătorii de iepuri cu peste 5.000 de capete	200 m
Ferme și crescătorii de struți	500 m
Ferme și crescătorii de melci	50 m
Spitale veterinare	30 m
Grajduri de izolare și carantină pentru animale	100 m
Adăposturi pentru animale, inclusiv comunitare	100 m
Abatoare	500 m
Centre de sacrificare, târguri de animale vii și baze de achiziție a animalelor	200 m
Depozite pentru colectarea și păstrarea produselor de origine animală	50 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor animale care deservește mai multe exploatații zootehnice, platforme comunale	500 m
Platforme pentru depozitarea dejecțiilor porcine	1.000 m
Stații de epurare a apelor reziduale de la fermele de porcine	1.000 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor) cu capacitate între 5 - 100 tone	100 m
Depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații	200 m

de tratare a semințelor) cu capacitate peste 100 tone	
Autobazele serviciilor de salubritate	200 m
Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 litri	50 m
Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne	100 m
Bocșe (tradiționale) pentru producerea de cărbune (mangal)	1.000 m

Articolul 3. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului interzise

UID

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor.

PARTEA A II-A – Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

UID

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesese în parcelele adiacente drumului național se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

Articolul 5. Staționarea autovehiculelor

UID

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 loc de parcare/25mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100mp;
 - 1 loc parcare/150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000mp;
 - 1 loc parcare/100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000mp.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Articolul 6. Rețele tehnico-edilitare

UID

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Apă

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Canalizare

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Alimentarea cu energie electrică

Cablurile de alimentare cu energie electrică destinate atât consumului particular, cât și iluminatului public, ca și rețelele de telecomunicații vor trebui să fie îngropate.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se pot tolera unele trasee pe fațadă, cu condiția de a fi cât mai puțin vizibile.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări de fațadă se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Pentru executarea racordurilor la clădiri se vor utiliza firide de branșament adecvate (construcție metalică), încastrate în zidărie.

Mobilierul aferent instalațiilor electrice (compresoarele aparatelor de aer condiționat, cofrete publice, dulapuri, posturi de reglare) se va dispune pe fațadele nevizibile din străzi.

Alimentarea cu gaz

Toate conductele din afara clădirilor vor fi îngropate. Cofretele, contoarele și casele de reglare vor fi mascate. Crearea de noi rețele îngropate trebuie aprobată, înainte de execuție, cu avize de specialitate.

Gospodărirea deșeurilor

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

Dimensiunea și capacitatea recipientilor pentru deșeuri se vor calcula pentru:

- deșeuri stradale=0,20 t/ha/zi;
- deșeuri asimilate celor menajere produse în unități economice=1,00 kg/10 mp suprafață desfășurată/zi;
- deșeuri menajere=1,00 kg/persoană/zi.

Toate deșeurile organice vor fi compostate în gropi, urmând a fi folosite, ca și îngrășământ organic, iar deșeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta și transporta la groapa de gunoi zonală.

Articolul 7. Caracteristici ale parcelelor

UID

- LOT minim 5.000mp

Parcelele cu suprafața sub cea menționată în tabelul de mai sus, pot deveni construibile numai prin comasarea cu una din parcelele învecinate.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

UID

Se definește ca aliniament la stradă, delimitarea dintre domeniul public și domeniul privat. Se vor păstra retragerile față de aliniamentele existente. În cazul autorizării de construcții noi, retragerile vor fi egale cu înălțimea maximă admisă în zonă, dar nu mai puțin de 6,00 m.

Articolul 9. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

UID

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât UID/UA/ZM, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- în cazul învecinării cu o unitate teritorială de referință cu caracter de locuire, se va planta o perdea de protecție de minim 10,00m.
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat față de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 metri.

Articolul 10. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

UID

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

UID

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 18,00m, în funcție de prevederile Autorității Aeronautice Civile Române;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

Articolul 12. Aspect exterior

UID

Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate.

Fațadele posterioare/laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Descoperirea în timpul lucrărilor a vestigiilor arheologice necunoscute la data eliberării autorizației, se va anunța forurilor autorizate pentru a decide, după caz, menținerea și/sau restaurarea lor. Lucrarea va continua după stabilirea situației elementelor descoperite.

Sunt interzise:

- volumele nespecifice;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn, simulări de paramente);
- executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaje nepotrivit;
- utilizarea gresiei, faianței la soclu;
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, plăci de b.c.a. etc.);
- utilizarea de paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate;
- folosirea culorilor stridente și sclipicioase;
- folosirea de materiale pentru construcții provizorii (azbociment, tablă zincată, materiale plastice, ș.a.);
- amplasarea de firme din tablă / autocolante;
- inscripții pe cornișe sau acoperișuri;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora.

Articolul 13. Spații libere plantate

UID

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20metri înălțime;
- se vor prevedea plantații înalte de minim 10m lățime, în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor/arbuștilor:

Clădiri	Arbori (m)	Arbuști (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

Articolul 14. Împrejmuiri

UID

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu de 0,60m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,00 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din: prefabricate de beton, azbociment, plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente;
- se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparaje nepotrivit.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. Indicatori urbanistici

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max (hstreășină)	Obs.
ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE (U)				
UID Unități industriale/ depozitare	60	1,30	18,00m conform R.A.C.R.-Z.S.A.C.	-

Notă:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/propuse;

- în cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- în cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ.

SV – Zona spațiilor verzi publice cu SV2 Subzona perdele de protecție și malurile cursurilor de apă

Regulamentul acesteia prevede:

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Aria de aplicare

Zona cuprinde spații verzi publice cu acces nelimitat sau limitat și perdele de protecție de-a lungul cursurilor de apă și pe versanți.

Articolul 2. Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:
"Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă", până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

Articolul 3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință

Zona se compune din următoarele UTR-uri:

SV1 Subzona spații verzi publice – scuaruri, grădini, parcuri

SV2 Subzona perdele de protecție și pe malurile cursurilor de apă

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

SV2

- spații verzi pentru protecția zonei de locuit;
- perdele forestiere de protecție față de zona de locuit

Articolul 2. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise cu condiționări

SV2

- orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, Legii 24/2007 și OUG 114/2007 și cu normele de protecție stabilite pe plan local.

Articolul 3. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului interzise

SV2

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzice diminuarea suprafețelor plantate;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;

- se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față circulației majore și rețele de transport a energiei electrice și gazelor.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

- alei carosabile de circulație curentă de min. 3,50 m lățime;
- alei carosabile de serviciu de min. 6,00 m lățime;

SV2

- se vor asigura direct sau prin servitute accese carosabile și pietonale la pârâuri, pentru lucrări de amenajare / salubritate / hidrotehnice. Accesele carosabile vor avea o lățime de minimum 3,50 m, pentru a permite accesul mijloacelor de intervenție;

Articolul 5. Staționarea autovehiculelor

SV2 - fără obiect

Articolul 6. Rețele tehnico – edilitare

SV2

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare se va efectua în incintă/subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea zonei.

Articolul 7. Caracteristici ale parcelelor

SV2

Lățimea zonei verzi de protecție față de zona de locuit va fi de minim 10,00m.

Plantațiile cu garduri vii se execută la lucrări ornamentale, precum și la perdele de protecție. Gardurile vii nu trebuie să pericliteze siguranța circulației rutiere.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

SV2 - fără obiect

Articolul 9. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

SV2 - fără obiect

Articolul 10. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

SV2 - fără obiect

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

SV2 - fără obiect

Articolul 12. Aspect exterior

SV2 - fără obiect

Articolul 13. Spații libere plantate

SV2

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate;
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare sau vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice.

Articolul 14. Împrejmuiri

SV2

- fâșiile plantate vor face parte din incintele de producție iar împrejmuirile vor respecta regulamentul acestora.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

GC – Zona gospodărie comunală

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Aria de aplicare

Zona de gospodărie comunală (GC) cuprinde cimitirele din toate satele comunei, stația de tratare mecano-biologică și depozitul ecologic de deșeuri.

Articolul 2. Prescripții complementare ce acționează simultan cu regulamentul

Cu scopul evitării riscului de producere a dezastrelor naturale (alunecări de teren, inundații) și protecției locuitorilor împotriva acestora, Regulamentul General de Urbanism (HG 525/ 1996 republicată, Art. 10 Expunerea la riscuri naturale) prevede:

”Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zone expuse la riscuri naturale, cu excepția celor cărora au drept scop limitarea acestora, este interzisă”, până la elaborarea de expertize geotehnice și studii hidrologice.

Colectarea și îndepărtarea reziduurilor și protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu:

- Normele de igienă și recomandări privind mediul de viață a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994 / 2018.
- H G R nr. 162 / 2002 privind depozitarea deșeurilor.

La amplasarea și organizarea sistemului de salubritate se va urmări ca:

- gospodăriile individuale să aibă amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere (pubele);
- amplasarea punctelor de colectare a gunoiului, astfel încât funcțiunea, compoziția și aspectul arhitectural-urbanistic al zonei să nu fie afectat;
- organizarea corespunzătoare a colectării și depozitării gunoiului stradal;
- organizarea valorificării reziduurilor organice și anorganice ce pot fi reutilizate;
- interzicerea depozitării întâmplătoare a gunoaielor.

Articolul 3. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință

Zona de gospodărie comunală se subîmparte în următoarele UTR-uri:

GC – cimitire;

GCS – salubritate.

II. REGLEMENTĂRI GENERALE

PARTEA I - Natura ocupării și utilizării terenului

Articolul 1. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise

GC

- cimitire;
- construcții și amenajări specifice cultului (capele, cavouri, mausoleu - osuar monumente funerare);
- circulații carosabile și pietonale;
- parcaje;
- plantații;
- pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitare.

Articolul 2. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului admise cu condiționări

GC

- realizarea și extinderea oricăror construcții sau a infrastructurii cimitirului se fac după obținerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii;
- obținerea autorizației de construire nu este necesară pentru executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică din cimitir;
- desființarea și schimbarea destinației unui cimitir se fac numai după 30 de ani de la ultima înhumare și după strămutarea tuturor osemintelor. Desființarea cimitirelor înainte de acest termen se face numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.
- înhumările și reînhumările se fac numai în cimitirele autorizate sanitar. Cimitirele vor fi împrejmuite cu gard și cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă plantată de minim 3 m.
- persoanele decedate vor putea fi depuse înainte de înhumare în sălile de ceremonii funerare numai pe baza certificatului de îmbălsămare. Persoanele decedate din cauza unor boli contagioase vor fi depuse în sălile de ceremonii

funerare numai cu avizul direcției de sănătate publică teritorială.

- în locurile de înhumare neamenajate cu cripte, înhumarea se va face la o adâncime de minimum 2 m.
- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7,50 și 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci), circulației carosabile și pietonale corespunzătoare și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit;

GC

Se vor respecta distanțele impuse față de locuințe, prin O.M.S. nr. 994 / 2018:

Articolul 3. Tipuri de ocupare și utilizare a terenului interzise

GC

- orice alte utilizări decât cele prevăzute la Art.1 și Art.2;
- se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau a celei perimetrare;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

PARTEA A II-A - Condiții de ocupare a terenului

Articolul 4. Accese și străzi

GC

- se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică;
- în cazul cimitirelor se vor asigura circulații carosabile și pietonale în pondere de circa 15% din suprafața totală, iar în cazul depozitului ecologic de deșeuri în pondere de maxim 10%.

Articolul 5. Staționarea autovehiculelor

GC

- staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;
- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice și vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare;
- în spațiul de retragere de la aliniament se va rezerva maxim 40% din teren pentru parcajele salariaților;
- se vor prevedea min. 10 parcaje/cimitir.

Articolul 6. Rețele tehnico – edilitare

GC

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din

întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- în cazul cimitirelor, se vor asigura puncte de apă și spații de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri.

Articolul 7. Caracteristici ale parcelelor

LOT minim 2.500mp

GC – 7,50 mp/10,00 mp teren brut pentru un loc de veci.

Articolul 8. Implantarea construcțiilor față de căile de acces

GC – Construcțiile, inclusiv locurile de veci, se vor retrage cu min. 5 m față de aliniament.

Articolul 9. Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare

GC – Construcțiile, inclusiv locurile de veci, se vor retrage cu min. 3 m față de limitele laterale și posterioară.

Articolul 10. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

GC – Se va păstra o distanță egală cu înălțimea celei mai înalte dintre clădiri.

Articolul 11. Înălțimea construcțiilor

GC

În cazul cimitirelor, la construcțiile funerare se vor respecta norme și reguli locale cu recomandarea de a nu depăși înălțimi de 6 metri la streășină, respectiv 9 m la streășină turn clopotniță și un maxim de 18,00m

Articolul 12. Aspect exterior

GC

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- în cazul cimitirelor se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii.

Articolul 13. Spații libere plantate

GC

- orice parte a terenului incintei, vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi amenajată astfel încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 20% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- parcajele vor fi înconjurate de un gard viu de 1.20 metri sau vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală.

Articolul 14. Împrejmuiri

GC

- împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 2,00 metri;
- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului;
- în scopul de a nu incomoda circulația pe drumurile publice, porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă;
- nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din: prefabricate de beton, azbociment, plase metalice sau din tablă vopsite cu bronz sau culori stridente;
- se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident și cu aparate nepotrivit.

PARTEA A III-A Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15. Indicatori urbanistici

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max (hstreășină)	Obs.
ZONA DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ (GC)				
GC cimitire	10%	0,15	18,00	

Notă:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/propuse;
- în cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală.

P.U.Z. Reglementare funcțională zonă de producție, extindere zonă cimitir, creare rețele stradale, accese, dezmembrare teren
Beneficiar: comuna Sânpaul
Adresa: comuna Sânpaul, jud. Mureș

Nr. pr.: 741/2023
Faza: P.U.Z.
Data: 03.2024

UTR-uri	POT max (%)	CUT max	Regim de înălțime max (hstreășină)	Obs.
ZONA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE (U)				
UID Unități industriale/ depozitare	60	1,30	18,00m conform R.A.C.R.-Z.S.A.C.	-

Notă:

- UTR-ul este delimitat pe planșă prin culori identice și, sau de străzi principale existente/propuse;
- în cazul în care POT existent > POT max. admis se interzic construcții noi/extinderi pe orizontală;
- în cazul accentelor de înălțime, CUT maxim se va justifica prin PUZ.

PLAN DE ACȚIUNE **IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. REGLEMENTARE FUNCȚIONALĂ ZONĂ DE PRODUCȚIE, EXTINDERE ZONĂ CIMITIR, CREARE REȚELE STRADALE, ACCESE, DEZMEMBRARE TEREN** în comuna Sânpaul, jud. Mureș, beneficiar comuna Sânpaul

Amplasament: **comuna Sânpaul, jud. Mureș**

Beneficiar: **comuna Sânpaul**

Proiectant: **S.C.ARHITECTON S.R.L.
ARH. KOVACS ANGELA**

Data elaborării: **03. 2024**

Număr proiect: **741/2023**

2. ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

După aprobarea în Consiliul local a prezentului P.U.Z. se vor obține Certificate de urbanism și se vor elabora proiecte tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Etapizarea și finanțarea lucrărilor este estimată în tabelul urmator:

LUCRARI	PERIOADA ESTIMATA DE EXECUTIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere C.U. construire	August 2024	COMUNA SÂNPAUL
Obținere avize	Sept.-Noiembrie 2024	COMUNA SÂNPAUL
Obținere Autorizație de Cosntruire	Noiembrie-Februarie 2024	COMUNA SÂNPAUL
Începerea lucrărilor de construire conform A.C.pe categorii de lucrări de investiție	Noiembrie 2024 – Decembrie 2024	COMUNA SÂNPAUL
Recepția lucrărilor de construire și întabulare în C.F.	2025	COMUNA SÂNPAUL

Beneficiari:

Comuna Sânpaul

Întocmit:

Arh. Kovacs Angela

GLOSAR DE TERMENI

Atic - Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservește funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

Construcție existentă - în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră demisol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (*G.M – 007 – 2000*).

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (*G.M – 007 – 2000*).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (*G.M – 007 – 2000*).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție; (*Legea 350/2001*)

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. (*Legea 350/2001*) În înțelesul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, nivelurile clădirilor/corpurilor de clădire la care, cel puțin pe o latură a acestora, pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, sunt considerate subsoluri și vor fi luate ca atare la calculul indicelui CUT.

Interdicție de construire (*non aedificandi*) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (*Legea 350/2001*).

Îmrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (*Legea 350/2001*).

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (*G.M – 007 – 2000*).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (*după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului Regulament, pe terenurile în pantă, se consideră subsol nivelurile construite care respectă regula de mai sus pe cel puțin o latură a clădirii.

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (*Legea 350/2001*).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (*Legea 350/2001*).

Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(*Legea 350/2001*).

Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)(*Legea 350/2001*).

Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz: - relief și peisaj cu caracteristici similare; - evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă; - populație cu structură omogenă; - sistem parcelar și mod de construire omogene; - folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor; - regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului.

Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată. (*Legea 51/2006*).