

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ GOSPODĂRII COMUNALE – CIMITIR**
- Număr proiect: 186/2025
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: BISERICA PENTICOSTALĂ EFRATA
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda persoanei juridice BISERICA PENTICOSTALĂ EFRATA.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 47 din 18.06.2025, eliberat de Primăria Orașului Sântana pentru terenul situat în intravilanul orașului, Str. Aurel Vlaicu FN, având o suprafață de **4.000 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 317761 Sântana.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi (capelă) regim max. de înălțime Parter
- b) zonă cimitir – destinată înhumării
- c) dotări tehnico-edilitare, bransamente și racorduri la rețelele edilitare existente
- d) accese carosabil din Str. Aurel Vlaicu
- e) drum de incintă/ alee carosabilă, platforme parcaje, alei și zone pietonale
- f) platformă gospodărească pentru depozitare flori ofilite și deșeuri
- g) sistematizarea verticală a terenului
- h) împrejmuire teren
- i) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare – REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Orașului Sântana, în **UTR nr. 5 – ID – Zonă pentru unități industriale și depozitare, subzonă mixtă M2**, conform PUG aprobat. Reglementări pentru această zonă sunt:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

M2 - Subzona activitati industriale, depozitate, comert si servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Sunt *admise* următoarele utilizări pentru subzona M2: activitati productive, activitati cercetare – dezvoltare, activitati formare profesionala, parcuri logistice, parcuri tehnologice, parcuri industriale, parcuri de cercetare, transporturi, depozitare, spatii pentru expozitii, cercetare agro-industrială, IMM desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, hale de prezentare de tip „showroom”; , comert („hypermarket”, „supermarket”, unitati comerciale complexe de tip „mall”), activități manufacturiere, servicii, sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, sedii ale unor organizații politice, profesionale etc., parcaje la sol si multietajate, spatii verzi amenajate, spații libere pietonale, stații de întreținere și reparații auto, stații de benzină, comerț, alimentație publică și servicii personale, locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- locuirea (cu excepția locuințelor de serviciu) și funcțiuni complementare locuirii (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 localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acestora;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- 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 apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

M2 - Se recomandă lotizarea terenului în parcele având min. 1000 mp și front la stradă de min. 20,00 m.

- În cazul parcellarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 m.
- În cazul parcelelor mai mari de 5 000 mp se recomandă PUZ;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- În cazul străzilor cu fronturi retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 10 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI

POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5.00 metri;

- Distanța dintre clădirea unei biserici și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10.00 metri;

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri;

- În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alaturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risc tehnologic)

- Clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20.00 metri de la aliniament;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri;

- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 5.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

- pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară; distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de min. 3.00 metri;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; numărul necesar de locuri de parcare fiind asigurat conform legislației în vigoare.

- în spațiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,2 m

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisibilă nu va depăși 15 m la cornisa;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția 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 co-vizibilitate;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de electricitate.

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații sanitare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- toate clădirile vor fi dotate cu instalații de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor 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.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- 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 100 mp.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 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 2,5 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,0 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;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim 50 %;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT volumetric maxim (mc / mp teren) = 7,5 sau conform PUZ.

Ținând cont că la limita vestică de proprietate se află o subzonă având aceiași funcțiune cu cea propusă prin PUZ, și anume G2 gospodărie comunală – cimitir, care este înconjurată de subzona M2, însă pe de altă parte, subzona existentă gospodărie comunală este insuficient dimensionată pentru populația orașului, considerăm necesar și oportun ca pentru zona reglementată să fie preluate din PUG aprobat prevederile specifice subzonei G2 gospodărie comunală:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona G reunește toate funcțiunile care aparțin gospodăriei orașului și asigură servirea populației cu transport în comun, piețe comerciale, echipare edilitară, cimitire și salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama și de condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelilor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

La colectarea și îndepărtarea rezidurilor 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. 536/1997, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele și dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a caror suprafață se divizează în mai mult de 3 loturi.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi și zonele construite, respectiv 1000 m.

Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor și amenajărilor pentru gospodărie comunala;

G2 - subzona cimitirelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE subzona G2:

- cimitire și clădiri anexă: cimitire; capelă mortuară; mausoleu – osuar, circulații carosabile, parcaje, circulații pietonale, plantații, pavilion pentru administrație, depozitare și anexe sanitar.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G2: - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.0 metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 și 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile și pietonale civilizate și o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere și respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G2: - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor și distrugerea vegetației din lungul acestora sau din aria perimetrală

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

G2: -

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G2: -

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G2: vor fi respectate prevederile Normelor de igiena privind mediul de viață al populației asigurându-se între morminte și gard o distanță de min. 3,0 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G2: - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective și nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

G2 - se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în ponderea de circa 15% din suprafața totală a cimitirului

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G2: - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

G2: - maxim 1 nivel - P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G2: - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G2: - se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G2: - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G2: - împrejuririle spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcţiunii, având înălţimi de maxim 1,80 metri;

- se va acorda atenţie modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECŢIUNEA III: POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim = 10%

- suprafaţa totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulaţii carosabile şi pietonale, 5 % plantaţii şi 1 % construcţii.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim = 0,10

Documentaţia faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare şi Conţinutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentaţia tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. şi HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentaţii de urbanism care se desfăşoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul Oraşului Sântana, în nordul localităţii. Zona propusă spre reglementare constă dintr-o suprafaţă de 4.000 mp de teren cu folosinţă "pășune" în intravilan.

Oraşul este situat în partea de nord a Câmpiei Aradului, la 28 de km faţă de municipiul Arad. Este un centru urban înfiinţat în anul 2003, având în componenţă şi localitatea rurală Caporal Alexa.

Prima atestare documentară a localităţii sub numele de Sântana datează din anul 1828, dar aşezarea este rezultatul dezvoltării continue a Comlăuşului, aşezare menţionată încă din anul 1334. Satul Caporal Alexa este consemnat din anul 1334 sub denumirea de Kerection.

Statutul de important nod de circulaţie rutieră şi feroviară poate fi folosit şi în promovarea şi dezvoltarea turismului. Arhitectura specifică, monumentele istorice şi de arhitectură, precum clădirea "Convictului", casa urbarială şi fortificaţiile "Cetatea veche", sunt câteva repere turistice ale acestei localităţi.

Deşi economia oraşului este predominant agrară, în ultima perioadă sectorul economic secundar şi terţiar au avut evoluţii ascendente.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul este situat în intravilanul al oraşului Sântana, în apropierea limitei de nord a intravilanului localităţii.

Zona se învecinează cu vechiul cimitir al oraşului şi este accesibilă direct, dinspre Str. Aurel Vlaicu.

Terenul are forma unui paralelogram, cu frontul stradal de 26,00 m şi laturile lungi paralele (limitele laterale est/ vest de proprietate) în lungime de 174,11 m.

Vecinătăţile terenului sunt:

- **nord:** păşuni în intravilan, canal de desecare
- **sud:** Str. Aurel Vlaicu şi front de locuinţe P, P+M
- **est:** păşune în intravilan, zonă cu destinaţie servicii, producţie conform PUG aprobat
- **vest:** zonă gospodărie comunală – cimitir existent.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este în prezent păşune. La nord de Str. Aurel Vlaicu sunt cultivaţi în aliniament pomi fructiferi. Nu există vegetaţie valoroasă în zonă, terenurile de la est au de asemenea folosinţa păşune.

Clima este continental-temperată, cu uşoare influenţe mediteraneene.

Terenul nu prezintă particularităţi din punct de vedere al reliefului, reţele hidrografice, condiţii geotehnice sau riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat, cu CTN cuprinsă între 108,40 NMN (nord) şi 108,90 NMN (sud, spre Str. Aurel Vlaicu), cu o pantă foarte lină de cca. 0,50 m dinspre limita posterioară de proprietate – nord (CTN 108,40 NMN) spre frontul stradal.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în nordul Câmpia Aradului – situată între M-ţii Zărandului şi albiile Ierului şi Mureşului Mort, în continuarea Câmpiei Crişurilor până în valea Mureşului. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puţin peste 100 m. Ca urmare a extinderii

conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, zona aparține Bazinului Panonic. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la 0,60 m
- argilă maroniu-gălbuie, tare, până la 2,00 m
- argilă cărămizie până la 4,00 m, ne-epuizat până la baza forajului (6,00m)

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat la adâncimea de 4,50 m. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau topire a zăpezii.

Recomandări: Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de pământuri coezive. În calculul terenului de fundare se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de calcul $P_{conv} = 280 \text{ kPa}$, pentru o lățime a tălpii de fundație $B = 1,00 \text{ m}$ și o adâncime de fundare față de nivelul solului $D_f = 2,00 \text{ m}$.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Aurel Vlaicu, în care debușează (în proximitatea amplasamentului) Str. C-tin Dobrogeanu Gherea. Str. Aurel Vlaicu are prospectul total de cca. 20,00 m, cu un carosabil de lățime 4,10 m și zone verzi de o parte și de cealaltă a drumului. Aleile pietonale sunt amenajate la sud de drum, la frontul zonei rezidențiale. Str. Aurel Vlaicu este amenajată corespunzător, într-o stare tehnică bună, având câte o bandă de circulație pe sens.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre Str. Aurel Vlaicu, prin racord la carosabilul acestuia.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosința "gospodărie comunală - cimitir", "curți construcții", "pășune în intravilan", "căi de comunicație", conform metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului imobiliar în localități, aprobată de M.L.P.A.T. cu Ordinul nr. 90/N/02 iunie 1997 și O.N.C.G.C. nr. 911-CP/02 iunie 1997.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. Funcțiunea solicitată de investitor este **gospodărie comunală**, amplasamentul cimitirului propus fiind la marginea localității (spre limita nordică a intravilanului), alipit cimitirului vechi (existent). Zona destinată înhumării va fi la min. 100 m față de zona rezidențială de la sud de Str. Aurel Vlaicu. Sunt respectate prevederile HG 525/1996 actualizată, Anexa 1 la regulament – *Amplasarea construcțiilor în funcție de destinația acestora, în cadrul localității, Art. 1.4.4. – Cimitire: amplasament la marginea localității*, eliminându-se astfel potențiale conflicte între funcțiunile existente și cele propuse.

De-a lungul Str. Aurel Vlaicu sunt amenajate intercalat spații verzi de protecție a carosabilului, parcaje, rigole din pământ, alei pietonale pe partea sudică a străzii.

În zonă există rețele de alimentare cu energie electrică, rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu gaze naturale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Pe teren nu există fond construit.

Terenul care constituie zona reglementată are categoria de folosință "pășune în intravilan" și este proprietatea privată a Orașului Sântana conform Extrasului de Carte Funciară nr. 317761 Sântana și are categoria de folosință "pășune în intravilan". Procedura de concesionare a terenului se află în derulare, urmând ca până la aprobare PUZ, inițiatorul Biserica Penticostală Efrata să dețină un drept real asupra terenului.

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- o restricții de construibilitate impuse de legislația specifică - Legea 102/2014, Art. 7, alin. (5): *În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.*

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Aurel Vlaicu există o rețea publică de alimentare de apă potabilă.

2.6.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Aurel Vlaicu există o rețea publică de canalizare menajeră.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.6.4. Alimentarea cu energie termică

De-a lungul Str. Aurel Vlaicu, paralel cu frontul de locuințe, există o rețea publică de alimentare cu gaze naturale.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

De-a lungul Str. Aurel Vlaicu există o rețea publică de alimentare cu energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

În zonă există fond construit – locuințe la sud de Str. Aurel Vlaicu, capela cimitiruului existent, împrejurimi, care nu afectează cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Crișul Alb se află la cca. 12 km nord-est față de amplasament, iar râul Mureș se află la cca. 25 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, iar apele pluviale convențional curate de pe amplasament vor fi deversate la nivelul solului, spre zonele verzi.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența utilităților centralizate de canalizare pluvială, iar rigolele stradale/ canale de desecare din apropiere au adâncimea insuficientă sau sunt poziționate la distanțe prea mari pentru a prelua fără sistem de pompare apele pluviale rezultate pe amplasament. Totuși, fiind vorba pe amplasament de amenajări de alei carosabile și parcaje reduse ca suprafață, apele pluviale rezultate de pe acestea pot fi preluate pe zonele vrezi propuse.

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea/ extinderea zonei de gospodărie comună – cimitir. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și se va răspunde la observații sau sesizări ce vor fi depuse.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se situează în intravilanul Oraşului Sântana, în **UTR nr. 5 – ID – Zonă pentru unităţi industriale şi depozitare, subzonă mixtă M2**, conform PUG aprobat.

Ținând cont că la limita vestică de proprietate se află o subzonă având aceiaşi funcţiune cu cea propusă prin PUZ, şi anume G2 gospodărie comunală – cimitir, care este înconjurată de subzona M2, însă pe de altă parte, subzona existentă gospodărie comunală este insuficient dimensionată pentru populaţia oraşului, considerăm necesar şi oportun ca pentru zona reglementată să fie preluate din PUG aprobat **prevederile specifice subzonei G2 gospodărie comunală**:

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.

Zona G reuneşte toate funcţiunile care aparţin gospodăriei orasului şi asigură servirea populaţiei cu transport în comun, pieţe comerciale, echipare edilitară, cimitire şi salubritate.

Delimitarea acestor zone se va face ținând seama şi de condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare şi servituțiile impuse de către acestea, vecinătăților prezentate în Anexa la prezentul regulament.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică şi a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute de utilitate publică (protecția sanitară a surselor, rețelilor, stația de epurare, stații de pompare, etc.) se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului aprobate conform legii.

La colectarea şi îndepărtarea rezidurilor şi protecția sanitară a solului se va executa în conformitate cu Normele de igienă şi recomandări privind mediul de viața a populației aprobate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997, cap. V, de o întreprindere de specialitate, agreată de consiliul local.

Se vor elabora planuri urbanistice zonale (PUZ) care vor reglementa modul de parcelare, arterele de acces, modul de amplasare pe teren a construcțiilor, rețelele şi dotările necesare bunei funcționări a acestora pentru parcelele a caror suprafața se divizează în mai mult de 3 loturi.

Autorizarea executării construcțiilor în subzonele aflate în imediata vecinătate a zonei G trebuie să țină seama de distanța minimă de protecție sanitară între rampa de gunoi şi zonele construite, respectiv 1000 m.

Această distanță poate fi modificată pe baza unui studiu de impact avizat de institute specializate.

Zona este alcătuită din următoarele subzone:

G1 - subzona construcțiilor şi amenajărilor pentru gospodărie comunală;

G2 - subzona cimitirelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE subzona G2:

- cimitire şi clădiri anexă: cimitire; capelă mortuară; mausoleu – osuar, circulații carosabile, parcaje, circulații pietonale, plantații, pavilion pentru administrație, depozitare şi anexe sanitar.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

G2: - se va asigura, conform normelor, o zonă de protecție sanitară de 50.0 metri;

- se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (între 7.5 şi 10,0 mp.teren brut pentru un loc de veci), circulații carosabile şi pietonale civilizate şi o pondere mai ridicată a vegetației potrivit rolului de reculegere şi respectului cuvenit.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE.

G2: - se interzice densificarea cimitirelor existente prin ocuparea aleilor şi distrugerea vegetatiei din lungul acestora sau din aria perimetrală

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR.

ARTICOLUL 4 -CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

G2: -

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

G2: -

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

G2: vor fi respectate prevederile Normelor de igienă privind mediul de viața al populației asigurându-se între morminte şi gard o distanță de min. 3,0 m

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

G2: - distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.0 metri;

- distanța de mai sus dintre clădiri se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădirile respective şi nu sunt ferestre care luminează încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ŞI ACCESE.

G2 – se vor asigura circulațiile carosabile și pietonale în ponderea de circa 15% din suprafața totală a cimitirului

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

G2: - staționarea autovehiculelor pentru admiterea în incintă se va asigura în afara spațiului circulației publice;

- locurile de parcare vor fi asigurate în afara circulațiilor publice;

- în spațiul de retragere de la aliniament din incinte se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariaților și vizitatorilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

G2: - maxim 1 nivel - P

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

G2: - se va ține seama de caracterul sobru al funcțiunii

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

G2: - se vor asigura puncte de apă; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- se va asigura un spațiu de depozitare a florilor ofilite și a altor deșeuri;

- se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

G2: - se vor asigura plantații înalte pe aleile principale și la limita exterioară a incintei în proporție de minim 5 % din suprafața totală a cimitirului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI.

G2: - împrejmuirile spre stradă vor fi semi-opace sau opace, vor fi tratate arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,80 metri;

- se va acorda atenție modului de tratare arhitecturală a accesului.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) maxim = 10%

- suprafața totală pentru un loc de veci va fi de 7.5 - 10 mp., din care 15 % circulații carosabile și pietonale, 5 % plantații și 1 % construcții.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) maxim = 0,10.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale în zona propusă pentru edificare construcții și pentru racordul carosabil la Str. Aurel Vlaicu. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă maroniu-gălbuie. $P_{conv} = 280$ kPa pentru lățimea tălpii fundației de 1,00 m și adâncimea de fundare față de CTS de 2,00 m.

Nivelul ascensional superior maxim al acviferului freatic nu va depăși adâncimea de -2,50 m față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat poate fi asigurată dinspre Str. Aurel Vlaicu, prin racordarea drumului de incintă propus la carosabilul străzii.

Lucrările proiectate respectă prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări acces carosabil în incintă din Str. Aurel Vlaicu;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se va amenaja un drum de incintă de lățime 5,00 m ÷ 6,00 m și parcarje autoturisme în zona frontului stradal. Drumul de incintă (poate fi semi-carosabil) care asigură accesul la zona de înhumare din jumătatea nordică a terenului va avea lățimea de cca. 4,00 m. Structura rutieră prevăzută va fi din dale prefabricate din beton sau piatră spartă, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

Se va asigura parcare autoturismelor într-un pachet dispus pe domeniul privat, spre frontul stradal, asigurându-se un nr. estimat de 8 parcaje.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrice clădirii propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

Scurgerea apelor pluviale se va realiza prin pantele de construcție ale drumului și platformelor parcajelor, asigurându-se scurgerea gravitațională a apelor pluviale considerate convențional curate spre zonele verzi adiacente. Datorită traficului redus preconizat, nu se pune problema contaminării cu hidrocarburi a drumului și parcajelor propuse.

3.5. **Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Inițiatorul documentației a solicitat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea reglementării din punct de vedere urbanistic a terenului prezentat, cu modificarea folosinței actuale a acestuia din "agricol în intravilan" în "curți construcții în intravilan", pentru funcțiunea principală gospodăriei comunale – cimitir.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă gospodăriei comunale**, cu subzonele funcționale:

- **zonă construcții aferente gospodăriei comunale** (capelă, anexe, etc.)
- **zonă înhumare**
- **zonă căi de comunicație incintă** (drum incintă, pietonale, parcări)
- **zonă spații verzi amenajate în incintă**

Funcțiuni complementare:

- **activități de pompe funebre și similare, birouri administrative, parcaje, zone pietonale, zone tehnico-edilitare și pentru panouri fotovoltaice pentru uz propriu, alte spații anexă, zone verzi**
- **zonă căi de comunicație:** drum incintă acces la parcaje și la zona pentru înhumare

Funcțiunile admise cu condiții – nu este cazul.

Aceste funcțiuni se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, impunându-se o distanță de min. 100 m față de zona rezidențială, conform prevederi Legea nr. 102 din 08 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care fac obiectul investiției propuse, din pășune în zonă gospodărie comună – cimitir animale de companie, cu reglementarea indicatorilor urbanistici.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi (capelă) regim max. de înălțime Parter
- b) zonă cimitir – destinată înhumării
- c) dotări tehnico-edilitare, bransamente și racorduri la rețelele edilitare existente
- d) accese carosabil din Str. Aurel Vlaicu
- e) drum de incintă/ alee carosabilă, platforme parcaje, alei și zone pietonale
- f) platformă gospodărească pentru depozitare flori ofilite și deșeuri
- g) sistematizarea verticală a terenului
- h) împrejmuire teren
- i) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **26.800 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- acces din drumul public Str. Aurel Vlaicu
- racord/ bransamente la rețele edilitare.

Zona propusă spre reglementare are suprafața măsurată de **4.000 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea funcțiunilor, a indicatorilor urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime, etc.), aliniamente, cu schimbarea destinației existente a terenului în gospodărie comună, capelă, drum incintă, parcaje, zone pietonale, zone tehnico-edilitare, alte spații anexă, zone verzi.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni – gospodării comunale (cimitir).

A. Construcții necesare – capelă parter și anexe

Sc max. = 600 mp

Sd max. = 600 mp

Zona propusă spre reglementare va fi organizată în conformitate cu prevederile **Legii nr. 102 din 08 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare**. Astfel, zona reglementată prezintă 2 facturi:

- **zona destinată înhumării** va fi îngrădită și amplasată la min. 100 m față de locuințele existente pe latura sudică a Str. Aurel Vlaicu, respectiv la min. 80,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal
- **zona destinată activităților conexe/ funcțiunilor complementare** (capelă, drum incintă, parcaje, zone pietonale, zone tehnico-edilitare, alte spații anexă, zone verzi) va fi amplasată în jumătatea dinspre frontul stradal al terenului, cu prevederea unei retrageri a perimetrului maxim de construibilitate pentru capelă la min. 35,00 m față de frontul de locuințe de pe latura sudică a Str. Aurel Vlaicu, respectiv min. 15,00 m față de limita de proprietate de la frontul stradal.

Sunt propuse construcții specifice activităților avute în vedere, în principal capelă, în regim de înălțime maxim Parter, încadrate într-un perimetru maxim de construibilitate situat în jumătatea sudică a terenului, cu acces carosabil racordat la drumul public. Drumul de incintă va avea lățimea inițială de 5,00 m ÷ 6,00 m, urmând ca aceasta să se reducă la min. 4,00 m în zona capelei și a zonei pentru înhumare. În jumătatea nordică a incintei va fi amenajat cimitirul propriu-zis, cu accesibilitate dinspre alea carosabilă propusă.

La mobilarea incintei s-a ținut cont de posibilitatea extinderii în viitor înspre est a cimitirului, suprafața actuală de înhumare, propusă conform legislației, fiind estimată a fi insuficientă pe termen mediu și lung pentru comunitatea Biserica Efrata.

Conform prevederi PUG Oraș Sântana aprobat pentru zone gospodării comunale – cimitire (G2), se va asigura pentru noile cimitire o densitate mai redusă a locurilor de veci (7,50 mp ÷ 10,00 mp teren brut pentru un loc de veci).

Se vor respecta prevederile Legii 102/2014, Art. 7, alin. (5): În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m. și (6) Cimitirele se împrejmuiesc cu gard. La cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

În acest sens, drumul de acces a fost propus de-a lungul limitei vestice de proprietate, la min. 1,00 m față de aceasta, pentru a fi posibilă dublarea gardului cu o perdea de arbori. Lățimea drumului (4,00 m) împreună cu perdeaua de arbori (1,00 m) asigură de asemenea și zona liberă de min. 3,00 m dintre morminte și împrejmuire.

În cadrul perimetrului de construibilitate propus, dar și în subzona cimitirului propriu-zis, vor putea fi autorizate construcții ușoare de tip pergolă, gazebo, umbrare, mobilier urban, etc.

Construcțiile propuse vor avea (estimare) următoarele caracteristici:

- categoria de importanță C și clasa de importanță III
- Capelă: cca. 30 persoane
- Volum mediu estimat compartiment incendiu = 800 mc
- GRF 3
- Număr compartimente de incendiu: 1

Incinta va fi amenajată cu locuri de parcare amplasate pe teren privat, înspre drumul public, estimate conform specificului activităților propuse, ținând cont că acest aspect nu este reglementat prin legislație. Este propus un pachet de cca. 8 locuri parcare dispuse între limita de proprietate de la frontul stradal și clădirea capelei (nu este prevăzut în HG 525/1996 actualizată – Anexa 5 Parcaje un număr minim locuri parcare pentru cimitire).

Zona mediană liberă, cuprinsă între perimetrul maxim de construibilitate propus și zona de înhumare propriu-zisă, având o pondere de minim 30,00 % din suprafața terenului, va fi amenajată ca zonă verde.

Împrejmuirea terenului se va realiza pe limitele de proprietate la frontul stradal și cele laterale, în afara zonei de siguranță a DJ 792 C. Pe limita posterioară de proprietate (sud), înspre canalul de desecare Cn 588, împrejmuirea va fi retrasă 5,00 m, astfel încât să fie amplasată în afara zonei de protecție a canalului.

Împrejmuirea spre stradă va fi semi-opacă sau opacă și va fi tratată arhitectural în mod discret, potrivit funcțiunii, având înălțimi de maxim 1,80 m (conform PUG Oraș Sântana aprobat pentru zone gospodării comunale – cimitire G2).

Toate împrejmuirile se vor dubla cu un aliniament de arbori, iar între acestea și zona propriu-zisă de înhumare se va asigura o zonă liberă de min. 3,00 m.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 4.000 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Teren agricol în intravilan	4.000	100,00	-	-
02.	Construcții – capelă Parter	-	-	480	12,00
03.	Amenajări aferente zonei gospodărire comunală – cimitir/ zonă înhumare	-	-	1.200	30,05
04.	Drumuri incintă, platforme carosabile, parcaje, alei pietonale	-	-	950	23,75
05.	Zone verzi amenajate	-	-	1.350	33,75
TOTAL GENERAL		4.000	100	4.000	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT conf. PUG	PROPOS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	10,00 %	15,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,10	0,15

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPOS
01.	Amplasare	intravilan Oraș Sântana	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată a Orașului Sântana conf. Extras CF nr. 317761 Sântana, procedură în derulare pentru concesionare teren de către Biserica Penticostală Efrata	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108,40 NMN (nord) și 108,90 NMN (sud, spre Str. Aurel Vlaicu), cu o pantă foarte lină de cca. 0,50 m dinspre limita posterioară de proprietate – nord. Cota $\pm 0,00$ este prevăzută la +109,50 NMN, iar cota CTS la +108,90 NMN. În jumătatea nordică a terenului, respectiv în zona de înhumare, se va menține panta ușor descendentă spre limita posterioară de proprietate.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Construcțiile propuse (capelă mortuară și anexe) vor fi amplasate în zona sudică a zonei reglementate, paralel cu limitele laterale de proprietate, în limita perimetrului maxim de construibilitate propus.

Dotările tehnico-edilitare necesare pot fi dispuse și în afara perimetrului de construibilitate propus.

3.5.3. Regimul de aliniere

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului construibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții Parter propuse, poate include și amenajări alei pietonale, drum incintă, parcaje – față de limitele de proprietate sunt:

- aliniament front stradal (sud): la min. 15,00 m față de limita de proprietate, respectiv min. 35,00 m față de aliniament locuințe pe latura sudică a Str. Aurel Vlaicu
- limita laterală de proprietate dreapta (est): minim 1,00 m
- limita laterală de proprietate stânga (vest): minim 6,00 m
- limita posterioară de proprietate (nord): min. 121,00 m

Referitor la aliniamentul zonei de înhumare propriu-zise, se vor respecta prevederile Legii 102/2014, Art. 7, alin. (5): În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim pentru construcțiile din zona propusă spre reglementare este Parter, cu H max. la coamă +8,00 m față de cota $\pm 0,00$ ($109,50 \text{ NMN} + 8,00 \text{ m} = 117,50 \text{ NMN}$).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 15,00 %
- C.U.T. 0,15

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 30,00 %.

Împrejmuirile cimitirului propus vor fi dublate de un aliniament de arbori.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

De-a lungul Str. Aurel Vlaicu există o rețea publică de alimentare de apă potabilă.

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se propune realizarea unui bransament de apă din rețeaua de apă existentă pe Str. Aurel Vlaicu și montarea unui cămin de apometru complet echipat la limita de proprietate, pe zona verde.

Rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) și se va monta îngropat la o adâncime de 1 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajer provenite de la grupurile sanitare și chicaneta propusă vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Aurel Vlaicu, la care se va executa racord.

Apele uzate menajer provenite de la construcțiile propuse vor fi colectate prin rețele de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajer evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse pe amplasament, se vor evacua gravitațional spre zonele verzi.

Datorită traficului auto redus estimat, nu se pune problema infestării cu hidrocarburi a apelor pluviale provenite de pe drumul de incintă și din parcare propusă. Acestea vor fi conduse gravitațional spre zonele verzi adiacente prin pantele de construcție a drumului și parcajelor.

Apele pluviale provenite de pe amplasament vor fi conform NTPA 001/2005.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

De-a lungul Str. Aurel Vlaicu există o rețea gaze naturale presiune redusă.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor capelei propuse va fi furnizată fie de la o centrală termică cu funcționare pe gaze naturale, fie de la aparate de condiționare a aerului. Se poate realiza bransament la

conducta existentă pe Str. Aurel Vlaicu și se va amplasa pe limita de proprietate firida de bransament, integrată armonios în împrejmuirea terenului.

În spațiile de servicii se va asigura o temperatură cuprinsă între 18°C - 20°C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 10 kW. Necesarul de energie electrică va fi asigurat de la linia electrică aeriană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Aurel Vlaicu. Capela propusă va fi racordată la firida de bransament din zona frontului stradal al parcelei.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Capela și anexele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Se va amenaja o zonă pentru depozitarea deșeurilor menajere și flori ofilite, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică cea mai apropiată. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă nu există și nu este necesar transportul în comun, traficul generat de această investiție estimându-se a fi redus.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locuri de parcare necesare conform estimărilor inițiatorului PUZ, deoarece HG 525/1996 nu prevede un minim de locuri parcare pentru funcțiunea gospodărie comunală. Este propus un pachet de cca. 8 locuri parcare amplasat în incintă, la frontul stradal.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- apele uzate menajere sunt propuse a fi colectate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădire se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Aurel Vlaicu.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În județul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la cea mai apropiată rampă ecologică a jud. Arad, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incintă sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 30,00 %, iar împrejuririle terenului vor fi în întregime dublate de un aliniament de arbori.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zona imediat învecinată nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor. Zona studiată nu face parte dintr-o arie protejată.

În zona studiată nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Incinta studiată se află în intravilanul orașului Sântana, adiacentă zonei existente gospodării comunale – cimitir. Propunerile prezentului PUZ completează prevederile PUG, cu respectarea distanțelor legale a zonei pentru înhumare față de zona rezidențială a localității. Completarea suprafețelor de gospodărie comună – cimitir ale Orașului Sântana pentru înhumarea și ceremoniile specifice ale comunității aparținând unității de cult Biserica Penticostală Efrata este necesară în contextul îmbătrânirii populației și al insuficienței pe termen mediu a locurilor de veci în cimitirul existent.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește restricțiile de construibilitate impuse de legislația specifică – Legea 102/2014, Art. 7, alin. (5): *În cazul cimitirelor înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi, distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m*, prin documentația de urbanism a fost propusă amplasarea zonei propriu-zise pentru înhumare la min. 100 m față de frontul de locuințe de la sud de Str. Aurel Vlaicu, respectiv la min. 89,90 m față de limita de proprietate de la frontul stradal. Zona de înhumare va fi delimitată de celelalte funcțiuni complementare prin împrejuriri dublate de alinamente de arbori, iar între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- Str. Aurel Vlaicu și Str. C-tin Dobrogeanu Gherea – de interes local
- zonă gospodării comunale (cimitir existent) – de interes local
- rețele edilitare – de interes local.

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume execuția racordului carosabil al drumului de incintă la drumul public și branșamente/ racorduri la rețelele edilitare de utilități existente pe Str. Aurel Vlaicu.

Se propun noi obiective de utilitate publică, și anume cimitirul propus. Construcțiile vor fi branșate/ racordate la utilitățile existente.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Str. Aurel Vlaicu și Str. C-tin Dobrogeanu Gherea), terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice de interes local.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Accesul la incinta cu propuneri va fi asigurat dinspre Str. Aurel Vlaicu.

3.9.2. Circulația terenurilor

În vecinătatea amplasamentului, pe domeniul public, se vor executa branșamente/ racorduri la rețele edilitare existente de-a lungul Str. Aurel Vlaicu.

Este propusă circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z., și anume finalizarea procedurilor de concesiune a terenului aflat în proprietatea privată a Orașului Sântana (conf. Extras CF nr. 317761 Sântana) de către persoana juridică Biserica Penticostală Efrata și notarea acestui drept în Extrasul CF.

Fondurile pentru realizarea/ modificarea accesului la zona reglementată și investiția propriu-zisă vor fi asigurate de către proprietarul terenului.

În vecinătate, pe domeniul public, se va realiza, racordul la Str. Aurel Vlaicu și branșamente/ racorduri la utilitățile existente. Statutul juridic al acestuia se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

În toate cazurile, demararea și finalizarea actelor se va face prin HCL Oraș Sântana.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Oraș Sântana referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate situației existente și a caracteristicilor PUG aprobat, propunând funcțiunea dominantă **gospodărie comunală** – cimitir.

4.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- racord carosabil la Str. Aurel Vlaicu
- branșamente/ racorduri la utilitățile existente care să susțină funcțiunile propuse
- clădiri și amenajări specifice funcțiunii zonă gospodărie comunală.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor, cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilitățile necesare obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele Orașului Sântana, respectiv ale comunității care compune Biserica Penticostală Efrata, asigurând o funcțiune necesară în contextul îmbătrânirii populației.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCL Oraș Sântana;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a racordului carosabil la Str. Aurel Vlaicu și a asigurării utilităților prin branșamente/ racorduri la utilitățile existente

Întocmit:

Urbanism: arh. Dorian BALOGH R.U.R. – DE