REACTUALIZARE P.U.G. - COMUNA SÂNCRAIU DE MUREȘ

REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - SAT SÂNCRAIU DE MUREȘ

CIRCULAȚIE	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	**PRIORITĂȚI**
Lipsa zonei de siguranță / protecție de-a lungul ocolitoarei propuse, DJ și DC.	Instituirea distanțelor între construcții, în localitate: - 12 m din ax DJ, pe ambele părți; - 10 m din ax DC / străzi, pe ambele părți; Instituirea zonei de protecție de la marginea exterioară a zonei de siguranță: - 50 m la ocolitoare propusa, pe ambele părți; - 20 m la DJ, pe ambele părți; - 18 m la DC, pe ambele părți.
Lipsa zonei de siguranță / protecție de-a lungul CF.	Instituirea zonei de siguranță de - 20 m din ax CF, pe ambele părți; Instituirea zonei de protecție de: - 100 m din ax CF, pe ambele părți;
Stații CF insuficient amenajate.	Modernizarea halter CF, inclusiv a spațiilor publice exterioare.
Rețea stradală nemodernizată, fără trotuare, fără sistem de colectare al apelor pluviale.	Modernizarea carosabilului, trotuarelor, canalizării pluviale, marcajului rutier, semnalizării circulației, după realizarea sau modernizarea rețelelor subterane.
Zone conflictuale între autovehicule, pietoni.	Toate traseele pietonale și spațiile publice, vor fi amenajate cu parcaje, vor fi imbogățite cu amenajări peisagistice, obiecte decorative statice, mobilier urban și vor fi iluminate favorizant.
Număr insuficient de parcări publice.	Amenajarea de parcări publice (1 parcare / 5 locuințe, 1 parcare / 1 apartament, 1 parcare / 30 salariați în adm. + 20 %, 1 parcare / 50 mp comerț, 5 parcări / biserică, 1 parcare / 30 locuri cămin cultural sau teren sport, 1 parcare / 4 cadre didactice sau sanitare, 1 parcare / 5 locuri restaurant, 4 parcări / 10 paturi cazare, 1 parcare / 100 mp clădiri agro-industriale și depozite).
Insuficiența transportului în comun, cu un grad scăzut de confort.	Extinderea și reorganizarea transportului în comun în toate satele comunei. Se va prevedea min.1 parcare pt. autoutilitare și 1 parcare pt. mijloacele de transport în comun în fiecare sat.

FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	**PRIORITĂȚI**
Terenuri cu risc mediu de declanșare a proceselor geomorfologice.	Elaborarea de studiu geotehnic pentru ficare construcție, care să determine condițiile de amplasare–fundare. Nu se permit modificări importante ale parametrilor de pantă: tăierea pantei, supraîncărcarea pantei etc.. Se interzic: defrișările, excavațiile la baza versanților. Se recomandă construcții din materiale ușoare cu regim de înălțime de max D+P+M, POT max. = 15% și plantarea zonelor afectate cu esențe cu rădăcină adâncă.
Terenuri cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate mică, cu frecvența ridicată (asigurare 10 %)	Interdicție de construire, cu excepția lucrărilor de supraveghere a digurilor, efectuarea de lucrări hidrotehnice: diguri, regularizarea și adâncirea cursurilor de apă, redimensionarea unor poduri și podețe și interzicerea depozitării de deșeuri menajere / deșeuri animaliere pe malul cursurilor de apă.
Terenuri cu risc de inundabilitate prin revărsare de intensitate mare, cu frecvența scăzută (asigurare 1 %)	Regularizarea albilor cursurilor de apă, realizarea canalizării apelor pluviale, conform volumului de apă de pe versanți, amenajarea de drenuri, decompactarea solului și lucrări pedoameliorative. Se recomandă plantarea terenurilor cu specii arboricole absorbante (plop și arin).

Imagine urbană și relații spațiale necontrolate.	Se recomandă o îmbunătățire a relațiilor cu strada d.p.d.v. al trotuarelor, împrejmuirilor, acceselor auto și pietonale, al spațiilor plantate și cu cursurile de apă. Se vor amenaja taluzuri, ziduri de sprijin, podețe, mobilier urban. Se va păstra regimul de înălțime specific zonei.
Spații insuficiente pentru dezvoltare.	Extinderea intravilanului și elaborarea de PUZ-uri pentru parcelare și schimbarea destinației terenului agricol. Se interzic construcțiile pe terenurile fără acces direct la parcelă. Înglobarea unor noi zone de centralitate în zonele de extindere propuse (10% din teren). Rezervarea de terenuri cu destinația: activități agro – industriale / de depozitare.

PROBLEME DE MEDIU	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	**PRIORITĂȚI**
Poluare electromagnetică datorată LEA	Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 110 kV (pe o fâșie de 37 m) și LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m).
Poluare olfactivă	Se interzice amplasarea locuințelor în zona de protecție sanitară a dispensarului veterinar pe o rază de 30m, a stației de epurare containerizate pe o rază de 50m.
Spații verzi publice insuficiente.	Se vor rezerva terenuri pt. spații verzi publice (min 26 mp / locuitor). Se va planta vegetație arboricolă pe terenurile în pantă, degradate, pe malurile cursurilor de apă și de-a lungul traseelor pietonale.
Lipsa zonelor de protecție sanitară de-a lungul cursurilor de apă.	Instituire zonă de protecție sanitară: - câte 15 m din albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă cadastrale – peste 5 km lungime - câte 5 m din albia minoră pe ambele maluri ale cursurilor de apă necadastrale – sub 5 km lungime.
Poluare fizică, chimică și organică a apei / solului, datorită depozitării neautorizate de deșeuri	Interzicerea și sancționarea depozitării și deversării de deșeuri menajere / rumeguș / dejecții animaliere pe malurile cursurilor de apă și refacerea cadrului natural - ecologizarea și refacerea sit-urilor contaminate. Se vor promova min. 2 campanii de salubrizare a malurilor cursurilor de apă / an. Lucrările de decolmatare a albilor se vor executa din 5 în 5 ani.
Risc tehnologic asociat amplasamentelor de tip SEVESO	Necesitatea unei filtrări mai stricte a compatibilității dintre zonificarea funcțională propusă și nivelul de risc tehnologic existent

SPAȚII PLANTATE, AGREMENT, PERDELE DE PROTECȚIE	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	**PRIORITĂȚI**
Lipsa de perdele de protecție de-a lungul căilor de circulație importante: ocolitoare propusa, DJ, CF	Plantarea de fâșii verzi de protecție de-a lungul căilor de circulație importante: ocolitoare propusa, DJ și CF, fără a pericilta vizibilitatea la trafic. Realizarea de spații verzi de aliniament între carosabil / CF și zona rezidențială, peste tot unde este posibil.
Lipsa de perdele de protecție la unitățile agricole, industriale / depozitare, gospodărie comunală, construcții tehnico-edilitare.	Amenajarea de perdele de protecție, minim 20% din suprafața terenurilor rezervate pentru: unități agricole, industriale / depozitare, cimitire și construcții tehnico-edilitare. Realizarea de perdele de protecție de min. 10 m lățime în incintele ce se învecinează cu zonele de locuit și cu dotări social – culturale.
Lipsa spațiilor plantate pe terenurile riverane cursurilor de apă / iazurilor	Plantarea cu vegetație arboricolă (salcâm, pin, salcie, etc) pe terenurile riverane cursurilor de apă / iazurilor.
Lipsa amenajărilor aferente spațiilor verzi publice, de agrement și terenurilor de sport	Amenajarea de parcuri / grădini publice (15 mp / locuitor), scuaruri (2,5 mp / locuitor), locuri de joacă pt. copii (1,3 mp / locuitor), zone de agrement (min. 10 mp / locuitor), terenuri de sport conform normelor în vigoare. Se vor promova spațiile verzi de protecție a versanților, malurilor cursurilor de apă și de-a lungul traseelor pietonale.

PROTEJAREA ZONELOR: CU VALOARE DE PATRIMONIU ȘI PE BAZA NORMELOR SANITARE ÎN VIGOARE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ, ZONE POLUATE	
DISFUNCȚIONALITĂȚI	**PRIORITĂȚI**
Lipsa delimitări zonei de protecție aferente monumentelor istorice.	Instituire zonelor de protecție și stabilirea lucrărilor de intervenție la monumente (consolidare, restaurare, modernizare, punere în valoare / introducere în circuit public / păstrare perspective spre monumente).
Lipsa identificării exacte a perimetrelor cu situri arheologice.	În siturile reperate se va solicita "cercetare arheologică preventivă", iar în zona de protecție a siturilor se va solicita „supraveghere arheologică obligatorie" pentru toate lucrările care afectează solul, indiferent de caracter - privat sau comunitar, edilitar sau industrial, gospodăresc, utilitar sau agricol.
Zone naturale protejate definite în Natura 2000 ce necesită reglementarea activităților și regimului de protecție.	Reglementarea protecției și activităților în cadrul zonelor naturale protejate.
Lipsa zonei de protecție sanitară din jurul fermelor agrozootehnice.	Pentru stabilirea distanțelor minime de protecție sanitară, la amplasarea, amenajarea, construcția exploatațiilor agrozootehnice, este obligatorie efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019. Se vor respecta normele sanitare conf. OMS 119/2014 modificat și completat prin OMS 1257/2023 privind platformele de depozitare a gunoiului de grajd ce pot fi amplasate în interiorul fermei.
Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile sanitare cu servicii de spitalizare de zi/centrele de sănătate/centrele de sănătate multifuncționale/creșele/grădinițele/școlile și locuințe.	Instituire zonă de protecție de minimum 15 m sau stabilită prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației.
Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile cu capacitate mică de producție/ comerciale/prestări servicii/docuri, cluburi de noapte și locuințe	Instituire zonă de protecție la o distanță de minim 15 m față de ferestrele locuințelor (OMS 119/2014).
Lipsa zonei de protecție sanitară între unitățile sanitare cu servicii de spitalizare continuă și locuințe/anterior de circulație cu trafic intens/zone urbane aglomerate	Zona de protecție sanitară se stabilește prin studii de impact asupra stării de sănătate a populației. Fac excepție unitățile cărora le este asigurată o zonă de protecție de minimum 50 m față de locuințe, artere de circulație cu trafic intens.
Lipsa zonelor sanitare cu regim sever în jurul surselor de apă.	Se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară, conform OMS 119/2014 cu toate modificările și completările ulterioare.
Rețea insuficientă de alimentare cu apă și canalizare	Extindere rețea de alimentare cu apă și de canalizare și instituire zonă de protecție sanitară cu regim sever pe o distanță de 10 m din ax, în fiecare parte și 30 m față de orice sursă de poluare la conductele de aducțiune apă.
Ape uzate insuficient epurate.	Realizarea stații de epurare containerizate și instituirea zonei de protecție după efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019.
Distanță neadecvată între fosele septice și fântâni.	Distanța minimă admisă este de 10 m față de cea mai apropiată locuință și sursă de apă.
Lipsa zonei de protecție aferentă LEA și antenelor GSM / releelor radio-TV.	Se interzice amplasarea construcțiilor în zona de protecție LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m), LEA 110 kV (pe o fâșie de 37 m) și LEA 20 KV (pe o fâșie de 24 m). Nivelul admis de radiație al unei antene de telefonie mobilă sau releu este cuprins între 4,5 și 9 W/mp (Ordinul Ministrului Sanatatii Publice nr. 1193 / 29.09.2006).
Nevalorificarea energiei regenerabile	Se impune promovarea conceptului de energie regenerabilă pe baza unor studii de fundamentare. Se vor respecta distanțele sanitare între locuințe și parcuri eoliene/parcuri fotovoltaice, stabilite după efectuarea evaluării impactului asupra sănătății populației în conformitate cu Metodologia de organizare a studiilor de evaluare a impactului anumitor proiecte publice și private asupra sănătății populației, aprobată prin Ordinul ministrului sănătății nr. 1.524/2019

Patrimoniul arheologic al comunei Sâncraiu de Mureș

1. **Sit "Biserică" - cod LMI: MS-I-s-B-15421, cod RAN: 114391.02**
2. **Sit "Dealul Mănăstirii" - cod RAN: 114391.05**
3. **Sit "Dispensar"**

BILANȚ TRUPURI - SAT SÂNCRAIU DE MUREȘ

EXISTENT		PROPUS	
NR. TRUP	ha	NR. TRUP	ha
TRUP 1 - Trup principal	592,45	**TRUP 1 - Trup principal**	617,07
TOTAL	**592,45**		**617,07**

ZONE FUNCȚIONALE SAT SÂNCRAIU DE MUREȘ	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (ha)	% din total intravilan	Suprafața (ha)	% din total intravilan
Locuințe și funcțiuni complementare, din care:	442,50	74,69	433,48	70,25
• Locuințe cu regim mediu de înălțime (LFC4)	0,45		37,92	
• Locuințe cu regim mic de înălțime (LFC3)	0,00		297,50	
• Locuințe cu regim mic de înălțime (LFC2)	0,00		76,26	
• Locuințe cu regim mic de înălțime (LFC1)	442,05		21,80	
Instituții și servicii de interes public	16,92	2,86	18,30	2,97
Unități industriale și de depozitare	31,68	5,35	52,60	8,52
Unități agricole	0,81	0,14	0,81	0,13
Căi de comunicație și transport din care:	45,35	7,65	50,97	8,26
• căi feroviare și construcții aferente	0,00		0,00	
• căi rutiere / pietonale și construcții aferente	45,35		50,97	
Spații verzi, agrement, perdele de protecție	26,40	4,46	32,12	5,21
Construcții tehnico – edilitare	0,00	0,00	0,00	0,00
Gospodărie comunală, din care:	3,45	0,58	3,45	0,56
• cimitire	3,45		3,45	
Destinație specială	13,84	2,34	13,84	2,24
Ape	5,50	0,93	5,50	0,89
Terenuri agricole	0,00	0,00	0,00	0,00
Păduri	6,00	1,01	6,00	0,97
Terenuri neproductive	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INTRAVILAN	**592,45**	**100,00**	**617,07**	**100,00**

0 100 m 200 m 300 m 400 m 500 m 1 km

LEGENDĂ

- LIMITĂ TERITORIU ADMINISTRATIV MUNICIPIU
- LIMITĂ TERITORIU ADMINISTRATIV COMUNĂ
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUS
- APE
- DIG
- PĂDURI
- CLĂDIRI EXISTENTE
- MONUMENT ISTORICE CAT. "A" CONF. LMI 2015
- CLĂDIRI CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ
- ZONĂ DE PROTECȚIE MONUMENTE ISTORICE
- SITURI ARHEOLOGICE
- ZONĂ DE PROTECȚIE SITURI ARHEOLOGICE

CĂI DE COMUNICAȚIE EXISTENTE

- DRUM NAȚIONAL
- DRUM JUDEȚEAN
- DRUM COMUNAL
- DRUMURI / STRĂZI
- PISTA DE BICICLETE EXISTENTA - MUN. TG. MUREȘ
- PARCĂRI PUBLICE

CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUSE

- STRĂZI PROPUSE SPRE REALIZARE
- STRĂZI PROPUSE SPRE MODRNIZARE
- VARIANTĂ OCOLITOARE PROPUSĂ
- INTERSECȚII PROPUSE SPRE AMENAJARE
- POD PROPUS
- PISTĂ BICICLETE PROPUSĂ
- AMENAJARE TRASEU PIETONAL / PISTĂ BICICLETE / SPAȚII VERZI ȘI LUCIU DE APĂ

ECHIPARE EDILITARĂ

- LEA 110 KV
- LEA 20 KV
- POST DE TRANSFORMARE AERIAN
- CONDUCTĂ ADUCȚIUNE APĂ INDUSTRIALĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONĂ LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC1 - max. P+1)
- ZONĂ LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC2 - max. P+2)
- ZONĂ LOCUINȚE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC3 - max. P+1)
- ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (LFC4 - max. P+3)
- ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
- ZONĂ DESTINAȚIE SPECIALĂ
- ZONĂ UNITĂȚI AGRICOLE
- ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE SI DE DEPOZITARE
- ZONĂ SPAȚII VERZI PUBLICE AMENAJATE
- ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL APELOR CURGĂTOARE
- ZONĂ PERDELE DE PROTECȚIE DE-A LUNGUL RÂULUI MUREȘ
- ZONĂ GOSPODĂRIE COMUNALĂ
- ZONĂ NEEDIFICABILĂ, REZERVATĂ PENTRU ACTIVITĂȚI DE LOISIR / AGREMENT

RESPECTAREA DISTANȚELOR DE PROTECȚIE:

(VEZI TABEL DISFUNCȚIONALITĂȚI / PRIORITĂȚI)

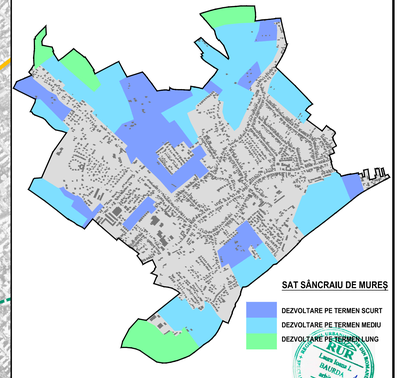
- FAȚĂ DE CONSTRUCȚII / CULOARE TEHNICE
- ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ
- ZONĂ SERVITUȚI AERONAUTICE AERODROMUL TG. MUREȘ
- ZONE DE IMPACT OBIECTIV SEVESO - AZOMUREȘ S.A. (OBIECTIV: TANCKELLOG_TOX_C.9.m)
  - ZONA DE IMPACT I
  - ZONA DE IMPACT II
  - ZONA DE IMPACT III
  - ZONA DE IMPACT IV

TERENURI CU INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

- RISC DE INUNDABILITATE PRIN REVARSARE DE INTENSITATE MICĂ, CU FRECVENȚĂ RIDICATĂ (ASIG. 10%)

DOTĂRI DE INTERES PUBLIC SAT SÂNCRAIU DE MUREȘ

1. Primăria
2. Poliția
3. Cămin cultural
4. Școală generală
5. Cabinet medical
6. Teren sport
7. Biserica Ortodoxă
8. Biserica Reformată - MS-II-m-A-15787
9. Cimitir



Acest document este proprietatea firmei sc Eco Maps srl și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus total sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnătura și ștampila în original.

proiectant general:

ECO MAPS

șef proiect: arh. urb.	**Laura Ioana BAURDA**	
dr. geograf	Cristina VÎRTAN	
geograf	Loredana BUFNEA	
geograf	Elena JIGAROV	
geograf	Daniela ROMAN	
Ing. geomatician	Adrian PODARU	

www.ecomaps.ro

beneficiar:

Primăria Comunei Sâncraiu de Mureș

Str. Principală, nr. 197A, sat Sâncraiu de Mureș

denumire proiect:

Reactualizare P.U.G.
Comuna Sâncraiu de Mureș, Jud. Mureș

proiect nr. 150 / 2021 | *faza:* P.U.G. și R.L.U.

denumire planșă:

REGLEMENTĂRI URBANISTICE, ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ SAT SÂNCRAIU DE MUREȘ

scara: 1: 5.000 | *data:* feb. 2026 | *planșa:* PUZ